

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII<sup>e</sup> CHAMBRE

A R R Ê T

n° 249.560 du 22 janvier 2021

A. 224.717/XIII-8284

En cause :

**1. BERTOUIL** Danielle,  
**2. LACROIX** Philippe,  
ayant tous deux élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Laurence DE MEEÛS, avocat,  
chemin du Stoquoy 1  
1300 Wavre,

contre :

**1. la commune de Lens,**  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Nicolas DUBOIS, avocat,  
rue de Bruxelles 37  
1300 Wavre,  
**2. la Région wallonne,**  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Bénédicte HENDRICKX, avocat,  
rue de Nieuwenhove 14A  
1180 Bruxelles.

---

*I. Objet de la requête*

Par une requête introduite le 7 mars 2018, Danielle Bertouil et Philippe Lacroix demandent l'annulation de la délibération du 8 janvier 2018 par laquelle le collège communal de Lens délivre à Sébastien Derumier et Laetitia Lelangue un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un garage et d'une extension à une habitation unifamiliale située rue de Cambron 43A à Cambron-Saint-Vincent.

*II. Procédure*

Le dossier administratif a été déposé.

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

M<sup>me</sup> Véronique Schmitz, 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 requérantes et la première partie adverse ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 30 octobre 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 10 décembre 2020.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M<sup>e</sup> Adrien Guyot *loco* M<sup>e</sup> Laurence de Meeûs, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M<sup>e</sup> Nicolas Dubois, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et M<sup>e</sup> Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M<sup>me</sup> Véronique Schmitz, 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. En 2010, Sébastien Derumier et Laetitia Lelangue introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation avec garage hors zone de bâtisse sur un bien situé rue de Cambron 43A à Cambron-Saint-Vincent et cadastré 4<sup>ème</sup> division, section A, n° 368b.

Ce bien figure en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur et il constitue le lot 5 d'un permis d'urbanisation délivré le 22 février 1978.

À la suite des avis défavorables du fonctionnaire délégué et de la commission consultative d'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM), les demandeurs de permis renoncent au garage initialement prévu et introduisent des plans modificatifs en ce sens.

Par une délibération du 21 juin 2010, le collège communal de Lens délivre le permis d'urbanisme autorisant la construction d'une habitation (sans garage).

Les requérants sont propriétaires de l'immeuble sis rue de Cambron 43 à Cambron-Saint-Vincent.

2. Le 13 septembre 2017, Sébastien Derumier et Laeticia Lelangue sollicitent un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une extension à leur habitation et d'un garage à implanter sur le côté gauche de leur parcelle, laquelle présente une forme de trapèze.

Cette demande est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et d'un reportage photographique.

3. Le 21 septembre 2017, un accusé de réception d'un dossier complet est établi.

4. Une annonce de projet a lieu du 3 au 17 octobre 2017. Les parties requérantes introduisent une réclamation par un courrier du 11 octobre 2017.

5. Le 25 octobre 2017, la cellule cours d'eau de la province de Hainaut émet un avis favorable conditionnel.

6. Le 6 novembre 2017, le collège donne un avis favorable sur le projet sous réserve du respect des conditions émises par la cellule cours d'eau de la province de Hainaut.

7. Sollicité le 22 septembre 2017, le fonctionnaire délégué n'envoie pas son avis dans le délai imparti. Cet avis est dès lors réputé favorable en application de l'article D.IV.39 du Code du développement territorial (CoDT).

8. Par une délibération du 8 janvier 2018, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est notamment motivé comme suit :

« Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite par Monsieur et Madame Derumier-Lelangue demeurant Rue de Cambron 43A à 7870 Cambron-Saint-Vincent pour un bien sis Rue de Cambron, 43A 7870 Cambron-Saint-Vincent; cadastré 4<sup>ème</sup> division section A n° 386B, et ayant pour objet : construction d'une extension et d'un garage à une habitation unifamiliale;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 22 septembre 2017;

Considérant que la demande de permis ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement pour les motifs suivants :

“ Vu la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe au dossier;  
Vu que la demande vise à l'extension à l'arrière d'une habitation existante ainsi que la construction d'un garage;

Attendu qu'il a été procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur [la] base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement.

Qu'il résulte des caractéristiques du projet, de ses dimensions, du cumul avec d'autres projets, de l'utilisation des ressources naturelles, de la production de déchets, des risques de pollution et de nuisances, des risques d'accidents, qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude des incidences du projet sur l'environnement; qu'en effet, les travaux projetés rencontrent les objectifs du lotissement à savoir urbaniser la parcelle, que l'impact de nuisances supplémentaires sera nul;

Qu'il résulte de sa localisation, des zones géographiques susceptibles d'être affectées, de la richesse relative, de la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone, de la capacité de charge de l'environnement naturel, qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude des incidences du projet sur l'environnement.

Qu'il résulte de sa portée environnementale, de l'étendue de l'incidence, de la probabilité, de l'ampleur, de la complexité, de la durée, de la fréquence et de la réversibilité de l'incidence, qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude des incidences du projet sur l'environnement.

À l'issue de cet examen, il y a donc lieu de conclure que le projet n'est pas de nature à avoir des incidences notables sur l'environnement telles qu'il requerrait la nécessité de prescrire une étude d'incidences. ”

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de La Louvière-Soignies adopté par AGW du 09/07/1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Attendu que le bien se situe dans le périmètre du lotissement 10.074/5L délivré le 22/02/1978 délivré à Mr [...]

Attendu que le projet s'écarte des prescriptions dudit lotissement en ce qui concerne :

- garage implanté hors zone de bâtisse;
- garage non incorporé à l'habitation;
- toiture de l'extension à un versant et pente inférieure à 35°;

Vu l'article D.IV.5- Section 1<sup>ère</sup> du CoDT relatif aux écarts;

Attendu que la demande a été soumise à annonce de projet conformément à l'article D.VIII.6 du CoDT;

Attendu qu'une lettre de réclamation a été introduite auprès du Collège communal;

Que cette réclamation est motivée comme suit : nuisances sonores pouvant aggraver la situation actuelle, dimensions hors normes, affectation en partie inconnue;

Attendu le bien se situe à front d'une zone dont l'aléa d'inondation est moyen et à proximité d'un cours d'eau de 2<sup>ème</sup> catégorie géré par le HIT - Cellule des cours d'eau;

Vu l'avis favorable conditionnel dudit service réceptionné en date du 25/10/2017

Attendu que concernant les écarts et vu la particularité de la parcelle, le bâtiment s'intègre dans le contexte existant,

Vu les motivations de l'auteur de projet relatives aux écarts sollicités auxquelles le Collège se rallie;

Vu que le projet ne compromet pas le permis d'urbanisation (à savoir le permis de lotir n°10.074/50) et de par sa conception contribue à l'aménagement des paysages bâtis ou non;

Attendu que le choix de la construction du garage à la limite parcellaire a été retenu afin de conserver le maximum d'ouverture visuelle sur le jardin, tout en respectant la profondeur de bâtisse;

Attendu que le projet est assez conforme à la typologie rurale de la zone;

Que les matériaux mis en œuvre dans le traitement architectural du bâtiment sont assez conformes au contexte bâti;

Considérant que le projet ne compromet pas le caractère rural des lieux;

Vu la description succincte du projet, les options d'aménagement et parti architectural ainsi que ses motivations auxquelles le Collège se rallie;

Vu les photos jointes à la demande et déterminant les caractéristiques du bâti existant;

Vu la particularité de la parcelle;

Attendu que, contrairement à ce qu'affirme le réclamant, le gabarit du futur garage, bien qu'imposant, n'en est pour le moins pas hors norme;

Que sa hauteur est limitée à 4,61 m;

Que, de plus, le futur garage se situera à plus de 5 m de la limite de la parcelle du réclamant séparée de celle-ci par une haie imposante et ce, suite à une servitude de passage créée pour permettre l'accès aux parcelles situées à l'arrière du lotissement ainsi qu'à près de 15 m, de l'immeuble du réclamant;

Que cette réclamation semble plus provenir d'un conflit de voisinage que d'un problème urbanistique;

Attendu que le fonctionnaire délégué, sollicité en date du 13/11/2017, n'a pas remis son avis dans le délai imparti, que cet avis est donc réputé favorable en application de l'article D.IV.39 du CoDT;

Qu'il convient donc au Collège de statuer sur la demande;

Attendu que le projet rencontre les objectifs du lotissement à savoir viabiliser et urbaniser les différents lots;

Que de par sa conception et son implantation, le projet n'a aucun impact sur le bon aménagement des lieux;

Pour les motifs précités;

DECIDE:

Article 1<sup>er</sup> : Le permis d'urbanisme sollicité par Derumier-Lelangue est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

- respecter des conditions émises par le H.I.T. - Cellule des cours d'Eau
- mettre en œuvre un système de rétention pour le réseau de collecte des eaux pluviales
- mettre en œuvre un revêtement perméable ou semi-perméable pour l'aménagement des abords des bâtiments et des emplacements de stationnement

[...] ».

#### *IV. Premier moyen*

##### *IV.1. Thèse des parties requérantes*

Les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation des articles D.IV.5, D.IV.26, D.IV.27 et R.IV.26-1 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des principes de bonne administration et de minutie, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

En une première branche, elles soutiennent que le dossier de demande de permis ne justifie pas les écarts au regard des deux conditions définies par l'article D.IV.5 du CoDT.

Elles rappellent ces écarts : l'implantation du garage hors rez-de-chaussée, en dehors de la zone de bâtir (en limite de parcelle) et la toiture de l'annexe (véranda) qui a une inclinaison inférieure à 35 degrés.

Elles estiment que les auteurs du projet ignorent qu'un permis d'urbanisation est la nouvelle appellation d'un permis de lotir au motif que, dans leur demande, ils indiquent que « le projet ne présente aucune dérogation ou écarts [mais qu'il] s'écarte de quelques prescriptions définies au permis de lotissement ». Elles déduisent de cette confusion une grave insuffisance dans la justification des écarts au regard des conditions fixées par l'article D.IV.5 du CoDT et l'incomplétude du dossier de demande en violation des articles D.IV.26, D.IV.27 et R.IV.26 du Code. À leur estime, seules les raisons pratiques pour lesquelles le projet s'écarte des prescriptions sont exposées mais il n'y a pas de justification des écarts au regard des conditions fixées par l'article D.IV.5. Elles considèrent en outre que le reportage photographique est incomplet en ce qu'il ne comprend pas de prises de vues éloignées permettant de visualiser le contexte paysager dans lequel s'insère le

projet. Dans leur mémoire en réplique, elles font valoir que les demandeurs de permis ont commis une erreur substantielle en considérant que le lieu d'implantation du projet ne figure pas dans le périmètre d'un permis d'urbanisation. Elles estiment en outre que la seconde condition visée à l'article D.IV.5 du CoDT n'est pas mentionnée dans la demande. Dans leur dernier mémoire, elles considèrent qu'il appartenait aux demandeurs de permis de dégager eux-mêmes les objectifs du permis d'urbanisation et de confronter à ceux-ci les écarts que présente leur demande. À défaut d'une telle démonstration, elles sont d'avis que la demande de permis est lacunaire. Elles insistent encore sur le respect de la condition paysagère au sujet de laquelle elles considèrent que l'acte attaqué ne contient aucune motivation.

En une seconde branche, elles soutiennent que l'auteur de l'acte attaqué ne démontre pas que les écarts sollicités ne compromettent pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le permis d'urbanisation, ni qu'ils contribuent à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis. Elles estiment que le permis attaqué n'est pas correctement motivé car son auteur se contente de valider les écarts au permis d'urbanisation en se ralliant au point de vue lacunaire des demandeurs, sans se justifier par rapport à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué émis en 2010 lors de la demande initiale, sans tenir compte de leurs réclamations et sans examiner si les deux conditions émises par l'article D.IV.5 du CoDT sont réunies.

En premier lieu, elles font valoir à cet égard que le garage sera implanté contre la limite parcellaire, ce qui entraîne la suppression des dégagements latéraux, et sera relié à l'habitation par un mur portique, ce qui contribue à l'éclatement du bâti sur la parcelle et à la suppression d'un ordre ouvert isolé. En second lieu, elles soutiennent que l'ajout d'un mur portique qui fait la liaison entre le garage implanté en bordure de parcelle et l'habitation aura pour effet de masquer totalement la vue vers les parcelles situées à l'arrière du lotissement, alors que le cadre bâti avoisinant est aéré et ouvert vers les parcelles situées à l'arrière des habitations, outre que les garages sont intégrés directement au rez-de-chaussée de l'habitation dans le respect des dégagements latéraux. Dans leur mémoire en réplique, elles font valoir que l'autorité est tenue de faire un usage modéré des écarts en examinant d'abord la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, d'en rendre compte et de donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas appliquer la règle. Elles estiment que la motivation de l'acte attaqué n'est pas adéquate parce que les écarts sont très importants, qu'ils compromettent les objectifs du permis d'urbanisation et que le projet a nécessairement un impact sur le paysage. Dans leur dernier mémoire, elles reconnaissent l'existence d'une servitude de passage, matérialisée par un chemin

carrossable, entre leur bien et la parcelle litigieuse, mais elles considèrent que cet élément ne fait pas échec à l'obligation, pour les demandeurs de permis, de se conformer aux objectifs du permis d'urbanisation, en particulier le maintien d'un ordre ouvert isolé. Elles n'aperçoivent pas dans l'acte attaqué le raisonnement par lequel son auteur a examiné la possibilité de respecter les prescriptions du permis d'urbanisation.

#### *IV.2. Examen*

##### *A. Sur la première branche*

L'article D.IV.5 du CoDT est libellé comme suit :

- « Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :
- 1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation;
  - 2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

L'article D.IV.27, § 1<sup>er</sup>, du même Code dispose comme suit :

- « Lorsqu'elle porte sur des actes et travaux nécessitant une dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme, ou un écart à un schéma, à une carte d'affectation des sols, à un guide d'urbanisme ou à un permis d'urbanisation, la demande contient une justification du respect des conditions fixées par les articles D .IV.5 à D.IV.13 ».

La démonstration, imposée par l'article D.IV.5, 1°, du CoDT, que les objectifs du document à valeur indicative ne sont pas implique qu'au préalable, l'autorité détermine ces objectifs. Si ces ceux-ci ne sont pas expressément identifiés dans le document, ils peuvent toutefois découler de l'ensemble de ces prescriptions. Par ailleurs, la motivation du permis d'urbanisme doit permettre de constater que l'autorité communale a bien examiné les demandes d'écarts au permis d'urbanisation et que ces écarts respectent les objectifs de celui-ci.

Il ressort notamment du cadre 7 du dossier de demande de permis que trois écarts sont sollicités par rapport aux prescriptions du permis d'urbanisme : le garage, implanté en limite de parcelle, ne respecte pas les dégagements latéraux, la pente de la toiture de l'extension de la maison est inférieure à 35° et le garage n'est pas incorporé au rez-de-chaussée de l'habitation mais dans un nouveau bâtiment relié à la maison via un mur portique.

La demande contient les explications suivantes :

« - Dégagements latéraux

Le garage est implanté en limite de parcelle. Ceci s'explique par le fait que celle-ci présente une géométrie en trapèze. S'implanter en respectant les 4 m de prescription engendrait de s'avancer trop en profondeur sur le terrain. De plus utiliser cette particularité permet de ne pas boucher la vue à partir des baies de la façade arrière de la maison. En outre, l'accès au garage est facilité par cette implantation. Enfin, la situation permet de conserver la même situation du poulailler existant et d'incorporer ce nouveau bâtiment par la construction d'un mur "portique" qui établit la liaison.

- Toiture

La toiture de l'extension a une inclinaison inférieure à 35°. Ceci s'explique par le fait que la nouvelle toiture vient s'implanter au niveau du dessous de la toiture du volume principal. Afin de conserver une hauteur utile et réglementaire intérieure, on ne peut respecter l'inclinaison prescrite.

- Garage

Les prescriptions du lotissement imposent que le garage [soit] incorporé au rez de l'habitation. Or en pratiquant à l'implantation telle que préconisée, un mur de connexion muni d'une porte permet de réaliser cette "incorporation". Le portique qui serait construit, réunit les 2 bâtiments pour créer un ensemble cohérent. Cet élément lève en quelque sorte l'écart à la prescription ».

Les justifications relatives à ces trois écarts sont donc expressément développées dans le dossier de demande, ainsi que les raisons pour lesquelles ces écarts remplissent les conditions fixées aux articles D.IV.5 à D.IV.13 du CoDT.

Sur la première condition fixée à l'article D.IV.5 du CoDT, imposant que l'écart ne compromette pas les objectifs du permis d'urbanisation, il ressort de l'ensemble des prescriptions de celui-ci que son but principal est la construction en ordre ouvert isolé d'habitations unifamiliales avec garage dans la zone de bâtisse. Les écarts sont justifiés dans la demande compte tenu notamment de la forme en trapèze du terrain concerné et du maintien d'une ouverture visuelle sur le jardin. Ces écarts sont présentés dans la demande de permis comme ne compromettant pas l'objectif principal du permis d'urbanisation puisqu'il s'agit d'une extension à une habitation unifamiliale existante.

Sur la seconde condition, à savoir la contribution du projet à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis, il y a lieu de relever que le projet d'extension (garage et annexe à l'habitation) est conçu selon les particularités de la parcelle et il est prévu d'utiliser les mêmes matériaux que ceux de l'habitation afin de l'insérer dans le paysage du contexte bâti.

La circonstance qu'il est également indiqué, dans la demande de permis, que le projet ne présente aucune dérogation ni écart n'a pas induit l'autorité en erreur car l'annonce de projet et l'acte attaqué mentionnent les trois écarts aux prescriptions du permis d'urbanisation.

Par conséquent, s'il est vrai que les explications contenues dans la demande de permis décrivent le projet d'une façon particulièrement avantageuse, les lacunes alléguées par les parties requérantes quant au dossier de demande ne sont pas établies, tandis que les différents plans et le reportage photographique permettent de se faire une idée précise du projet et de son incidence sur l'environnement bâti et non bâti.

Il s'ensuit que la première branche n'est pas fondée.

#### *B. Sur la seconde branche*

L'acte attaqué est motivé de la manière suivante quant aux écarts :

« [...] Attendu que concernant les écarts et vu la particularité de la parcelle, le bâtiment s'intègre dans le contexte existant,  
Vu les motivations de l'auteur de projet relative aux écarts sollicités auxquelles le Collège se rallie;  
Vu que, le projet ne compromet pas le permis d'urbanisation (à savoir le permis de lotir n° 10.074/50) et de par sa conception contribue à l'aménagement des paysages bâtis ou non; [...] ».

S'agissant en particulier de la première condition requise dans l'article D.IV.5 du CoDT, l'acte attaqué contient les considérants suivants :

« [...] Attendu que le choix de la construction du garage à limite parcellaire a été retenu afin de conserver le maximum d'ouverture visuelle sur le jardin, tout en respectant la profondeur de bâtisse;  
[...] Vu la particularité de la parcelle;  
Attendu que, contrairement à ce qu'affirme le réclamant, le gabarit du futur garage, bien qu'imposant n'en est pour le moins pas hors norme;  
Que sa hauteur est limitée à 4,61 m;  
Que, de plus, le futur garage se situera à plus de 5 m de la limite de la parcelle du réclamant séparée de celle-ci par une haie imposante et ce, suite à une servitude de passage créée pour permettre l'accès aux parcelles situées à l'arrière du lotissement ainsi qu'à près de 15 m, de l'immeuble du réclamant;  
[...] Attendu que le projet rencontre les objectifs du lotissement à savoir viabiliser et urbaniser les différents lots ;  
[...] ».

Comme cela ressort de l'examen de la première branche du moyen, l'objectif principal du permis d'urbanisation n'est pas uniquement de viabiliser et

d'urbaniser les différents lots, mais aussi de permettre la construction en ordre ouvert isolé d'habitations unifamiliales avec garage dans la zone de bâtisse. Par lotissement en ordre ouvert isolé, il y a lieu d'entendre un ensemble de maisons non mitoyennes séparées les unes des autres par des dégagements latéraux non bâtis et dont la superficie d'occupation au sol est proportionnelle à la surface de la parcelle.

Il résulte des motifs de l'acte attaqué que si le projet va restreindre d'un côté cet ordre ouvert en autorisant la limite parcellaire comme lieu d'implantation du garage, c'est notamment en raison de l'existence d'une servitude de passage, matérialisée par un chemin en terre, qui permet de considérer que l'écart ainsi sollicité ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le permis d'urbanisation.

S'agissant de la seconde condition requise dans l'article D.IV.5 du CoDT, l'acte attaqué contient les considérants suivants :

« [...] Que les matériaux mis en œuvre dans le traitement architectural du bâtiment sont assez conformes au contexte bâti;  
Considérant que le projet ne compromet pas le caractère rural des lieux;  
Vu la description succincte du projet, les options d'aménagement et parti architectural ainsi que ses motivations auxquelles le Collège se rallie;  
Vu les photos jointes à la demande et déterminant les caractéristiques du bâti existant;  
Vu la particularité de la parcelle;  
[...] Que de par sa conception et son implantation, le projet n'a aucun impact sur le bon aménagement des lieux ; [...] ».

Il résulte à suffisance de cette motivation que le projet a été conçu en préconisant les mêmes matériaux que ceux de l'habitation existante et en utilisant la particularité du terrain pour s'insérer dans le paysage du contexte bâti actuel sans compromettre le caractère rural des lieux.

En conclusion, l'analyse à laquelle a procédé l'autorité concernant les demandes d'écarts au permis d'urbanisation est reprise dans la motivation de l'acte attaqué, de telle manière qu'il apparaît les raisons pour lesquelles elle a estimé ceux-ci acceptables. Cette décision n'est pas entachée d'erreur manifeste d'appréciation et les parties requérantes ne démontrent pas que ses motifs sont insuffisants ou inadéquats.

Il s'ensuit que la seconde branche n'est pas fondée.

En conclusion, le premier moyen n'est fondé en aucune de ses deux branches.

## *V. Quatrième moyen*

### *V.1. Thèse des parties requérantes*

Les parties requérantes prennent un quatrième moyen de la violation de l'article D.VIII.2 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des principes de bonne administration et de minutie.

Elles rappellent que l'autorité appelée à statuer sur une demande de permis d'urbanisme soumise à annonce de projet est tenue d'adopter sa décision en prenant dûment en considération les critiques émises lors du processus de participation du public, de manière à ce que les réclamants comprennent comment leurs arguments ont été pris en compte.

En l'espèce, elles soulignent avoir émis des réserves quant au gabarit du garage, quant à la destination réelle de celui-ci compte tenu de la présence d'une seconde pièce aménagée, et quant à la crainte de subir des nuisances sonores. Elles estiment que la réponse apportée dans l'acte attaqué est totalement lacunaire.

Dans leur mémoire en réplique, elles maintiennent leur argumentation, en particulier quant à la réelle affectation du garage et aux dimensions de « l'annexe au garage ».

Dans leur dernier mémoire, elles n'aperçoivent pas en quoi les dimensions et le gabarit du garage permettent de conclure que son affectation sera conforme à ce qui est annoncé par les bénéficiaires de l'acte attaqué.

### *V.2. Examen*

L'article D.VIII.2, § 1<sup>er</sup>, du CoDT est rédigé comme suit :

« La participation du public à l'élaboration de plans, périmètres, schémas, guides et au processus décisionnel des permis et certificats d'urbanisme n° 2 est assurée conformément au titre 1<sup>er</sup> sans préjudice de l'application des dispositions concernant l'accès à l'information en matière d'environnement.  
Les résultats du processus participatif sont dûment pris en considération ».

Il est constant que l'administration active n'a pas l'obligation de répondre point par point aux objections soulevées lors de l'enquête publique. Les réclamations ne constituent qu'un élément d'appréciation parmi d'autres, permettant aux autorités de se forger une conception de l'intérêt général en connaissance de

cause. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte administratif rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant d'ailleurs fonction de celui de la réclamation.

Dans leur réclamation, les parties requérantes ont dirigé leurs critiques sur le projet de garage. Les arguments développés ne concernent donc pas l'extension souhaitée par les demandeurs de permis à l'arrière de leur maison. Concernant ce garage, la réclamation reproche en particulier le choix du lieu d'implantation, ses dimensions et sa réelle affectation.

Sur ces éléments, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« [...] »

Vu la particularité de la parcelle;

Attendu que, contrairement à ce qu'affirme le réclamant, le gabarit du futur garage, bien qu'imposant n'en est pour le moins pas hors norme;

Que sa hauteur est limitée à 4,61 m;

Que, de plus, le futur garage se situera à plus de 5 m de la limite de la parcelle du réclamant séparée de celle-ci par une haie imposante et ce, suite à une servitude de passage créée pour permettre l'accès aux parcelles situées à l'arrière du lotissement ainsi qu'à près de 15 m, de l'immeuble du réclamant ; [...] ».

L'acte attaqué se réfère également à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe au dossier, laquelle considère notamment que le projet ne provoquera pas de nuisances sonores pour le voisinage, ainsi qu'au dossier de demande, duquel il ressort que l'affectation figurant sur le plan d'implantation est bien un garage. Il apparaît également du plan joint à la demande de permis que la pièce unique prévue comprend un emplacement de parking et qu'elle est partagée par un muret pour créer un espace supplémentaire.

Il n'est pas déraisonnable d'envisager qu'outre la place de stationnement prévue pour une voiture à l'intérieur du bâtiment, l'espace supplémentaire, même s'il n'est pas accessible à une voiture, puisse accueillir d'autres types de moyen de transport, des équipements ou des accessoires usuellement rangés dans un garage.

Il résulte de ces différents éléments que l'autorité n'a pas manqué à son devoir de minutie et a adéquatement motivé l'acte attaqué au regard des différentes critiques qui étaient contenues dans la réclamation, lesquelles ont été ainsi prises en considération.

Par conséquent, le quatrième moyen n'est pas fondé.

## *VI. Deuxième moyen*

### *VI.1. Thèse des parties requérantes*

Le deuxième moyen est pris de la violation des articles D.IV.26 et R.IV.26-1 du CoDT, des formalités substantielles ou prescrites à peine de nullité et du principe général de bonne administration, ainsi que de l'excès de pouvoir.

Les parties requérantes soutiennent que le dossier de demande de permis est incomplet par rapport au prescrit des dispositions dont la violation est alléguée.

Premièrement, elles estiment que la description du projet (un garage) est incohérente avec le gabarit, les dimensions et l'aménagement de la construction réellement projetée.

Deuxièmement, elles considèrent que les plans figurant le contexte urbanistique et paysager ne mentionnent pas tous les éléments dans un rayon de 50 mètres. En particulier, elles font valoir que le plan joint à la demande de permis mentionne leur habitation mais pas leur annexe, située le long de la limite séparative des fonds et à proximité immédiate de l'implantation projetée du garage, ni la présence de végétation et d'un cours d'eau à proximité immédiate du projet.

Troisièmement, elles soutiennent que le reportage photographique est incomplet en ce qu'il ne comporte aucune prise de vue éloignée, sauf du côté de la voirie mais avec un recul insuffisant pour permettre de situer le contexte paysager d'ensemble dans lequel s'insère le projet.

Quatrièmement, elles considèrent que la visualisation du projet est incomplète dans la mesure où le plan au 1/50<sup>e</sup> ne mentionne pas le profil des constructions contiguës (habitations voisines) et où le plan d'implantation au 1/200<sup>e</sup> n'indique ni la destination des futurs locaux, dont la pièce située au fond du garage, ni la présence de fenêtres en toiture.

Pour ces raisons, elles considèrent que l'autorité a été induite en erreur car elle n'a pas pu se faire une idée précise de l'impact du projet sur le contexte existant.

Dans leur mémoire en réplique, elles s'interrogent à nouveau sur la destination de la seconde pièce du garage qui n'est pas accessible à un véhicule et qui rend la dimension de celui-ci incohérente avec la destination renseignée.

## VI.2. Examen

L'article D.IV.26, § 1<sup>er</sup>, du CoDT est libellé comme suit :

- « Toute demande de permis est accompagnée d'un dossier.  
Le Gouvernement arrête la forme et le contenu de la demande de permis. Il précise le nombre d'exemplaires du dossier qu'elle comporte, ainsi que l'échelle et le contenu des différents plans qui y sont joints.  
Le Gouvernement arrête la forme des décisions d'octroi et de refus des permis ».

L'article R.IV.26-1, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, du CoDT dispose comme suit :

- « La demande de permis d'urbanisme est introduite en utilisant le formulaire repris en annexe 4 qui en fixe le contenu pour les projets qui requièrent le concours obligatoire d'un architecte ».

Il est constant que les lacunes d'un dossier de demande de permis ou les erreurs entachant les documents qu'il contient ne sont de nature à affecter la légalité du permis délivré que si l'autorité a été induite en erreur ou n'a pas pu se prononcer en pleine connaissance de cause du fait de ces lacunes ou erreurs. En d'autres termes, ces défauts ne doivent en principe entraîner l'annulation de l'autorisation que si cette dernière a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant pas été complètement et exactement informée ni par le dossier de demande de permis ni d'une autre manière. En outre, il appartient en principe à celui qui dénonce de tels défauts de rendre raisonnablement plausible que ceux-ci ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande.

En l'espèce, le dossier contient l'« annexe 4 » ainsi que plusieurs annexes au formulaire de la demande de permis (annexes des cadres 5, 8, 11, 12 et 13, en ce compris les plans aux différentes échelles et un reportage photographique comprenant 23 photos).

Il ressort de l'ensemble de ces pièces que l'objet de la demande porte sur une extension à l'arrière d'une habitation existante, ainsi que sur la construction d'un bâtiment d'une superficie de 46,90 m<sup>2</sup> dont l'affectation renseignée est celle de garage. Cette demande a été déclarée complète par la commune de Lens et l'auteur de l'acte attaqué se prononce expressément sur le double objet de la demande de permis. La combinaison des informations contenues dans l'annexe IV, dans les différents plans et dans le reportage photographique permet de comprendre sans difficulté particulière la portée du projet dans le cadre existant.

S'agissant en particulier du grief relatif à la cohérence de la description et du gabarit de la construction projetée, il est renvoyé à l'examen du quatrième moyen.

S'agissant de l'absence de mention de certains éléments, il y a lieu de relever que la végétation apparaît dans le reportage photographique et que la présence du cours d'eau a suscité la consultation de la cellule cours d'eau de la province de Hainaut qui a donné un avis favorable conditionnel le 25 octobre 2017. Pour le reste, les parties requérantes n'indiquent pas en quoi l'absence de mention sur les plans de leur annexe, masquée par leur haie imposante, a pu raisonnablement induire l'autorité en erreur.

S'agissant du grief relatif au reportage photographique, il y a lieu de constater que celui-ci contient 23 photographies et est suffisant pour avoir une idée précise des lieux dans lesquels le projet est destiné à s'implanter.

S'agissant du grief tenant à la visualisation du projet, la présence des velux ainsi que l'indication des habitations voisines sur certains plans est suffisante.

En conclusion, il n'est pas établi de manière raisonnablement plausible que les lacunes du dossier alléguées par les parties requérantes ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande de permis d'urbanisme qui lui était soumise.

Il s'ensuit que le deuxième moyen n'est pas fondé.

## *VII. Troisième moyen*

### *VII.1. Thèse des parties requérantes*

Les parties requérantes prennent un troisième moyen de la violation des articles D.I.1, § 1<sup>er</sup>, D.IV.26 et R.IV.26-1 du CoDT, des articles D.50, D.63, D.64, D.66, D.67, D.68 et D.69 du Code de l'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des principes de bonne administration et de minutie, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

En une première branche, elles soutiennent que la notice d'évaluation des incidences est lacunaire et mensongère sur certains points, ce qui aurait empêché l'autorité de statuer en connaissance de cause quant aux incidences du projet. À leur estime, la notice est muette sur la discordance entre le gabarit de la construction et la destination renseignée en ce que la seconde pièce du garage est inaccessible pour un véhicule à moteur. Selon elles, la notice est tronquée par les contradictions entre les plans quant aux fenêtres (absence de fenêtres dans la toiture du garage sur certains

plans), et en ce que la notice indique qu'il n'y aura aucune nuisance sonore pour le voisinage. Elles soutiennent également, concernant l'intégration au cadre bâti et l'impact sur la nature, que la notice est mensongère car elle indique que le garage avait déjà été autorisé. Elles reprochent à la notice de ne pas indiquer les mesures prises en vue d'éviter ou de réduire les effets négatifs sur l'environnement ni les esquisses des principales solutions de substitution. Dans leur dernier mémoire, elles font valoir qu'il appartenait aux demandeurs de permis de vérifier si d'autres solutions techniques permettent de garantir le caractère rural du paysage « non seulement en vérifiant si un garage pouvait être construit dans l'habitation existante – ce qui est bien entendu toujours techniquement possible à condition d'y mettre les moyens... – mais aussi si le garage pouvait faire un seul tenant avec l'habitation existante, en le mettant à droite de celle-ci par exemple ».

En une seconde branche, elles estiment que l'acte attaqué ne contient aucune considération permettant de croire qu'une analyse circonstanciée du cadre bâti et non bâti et de la compatibilité du projet qui aurait été effectuée par la partie adverse. Elles font état des lacunes de la notice d'évaluation des incidences évoquées ci-avant mais aussi des manquements du dossier de demande et du reportage photographique. Dans leur dernier mémoire, elles soutiennent que les vues depuis la voirie vers l'arrière de la parcelle des bénéficiaires du permis sont actuellement ouvertes, nonobstant la forme de celle-ci.

## *VII.2. Examen*

### *A. Sur la première branche*

L'objet d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, qui doit être aussi complète que possible, est d'indiquer à l'autorité qui doit statuer les effets prévisibles de l'objet de la demande sur l'environnement, afin de lui permettre d'apprécier s'il y a lieu d'ordonner soit une étude d'incidences, soit des conditions particulières. Une inexactitude ou une insuffisance de la notice ne peut entraîner l'annulation de l'acte attaqué que si elle est de nature à avoir induit l'autorité en erreur ou à l'avoir empêchée de statuer en connaissance de cause. En outre, il appartient en principe à celui qui dénonce de tels défauts de rendre raisonnablement plausible que ceux-ci ont empêché l'administration d'apprécier correctement la demande.

Il ressort de la notice d'évaluation qu'elle contient l'ensemble des éléments relatifs aux effets du projet sur l'environnement au regard d'une demande relativement simple de construction d'un garage et d'ajout d'une pièce à une maison unifamiliale. Il est indiqué dans cette notice qu'en raison de l'absence de nuisances

en général, en ce compris les éventuelles nuisances sonores pour le voisinage, et de la parfaite intégration au cadre bâti et non bâti, il n'est pas nécessaire de prévoir ni des mesures en vue de diminuer les effets négatifs sur l'environnement ni d'esquisse des principales solutions de substitution.

En l'espèce, proposer une solution de substitution consistant à construire le garage au rez-de-chaussée avait peu de sens puisque l'habitation principale existe déjà.

Partant, aucun élément allégué par les parties requérantes ne rend raisonnablement plausible que certaines lacunes de la notice ont empêché l'administration d'apprécier la demande en toute connaissance de cause.

Il s'ensuit que la première branche du moyen n'est pas fondée.

#### *B. Sur la seconde branche*

L'acte attaqué contient, à propos des incidences du projet sur l'environnement, les motifs suivants :

« [...] »

Considérant que la demande de permis ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement pour les motifs suivants :

“ Vu la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe au dossier;  
Vu que la demande vise à l'extension à l'arrière d'une habitation existante ainsi que la construction d'un garage;  
Attendu qu'il a été procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur [la] base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement.  
Qu'il résulte des caractéristiques du projet, de ses dimensions, du cumul avec d'autres projets, de l'utilisation des ressources naturelles, de la production de déchets, des risques de pollution et de nuisances, des risques d'accidents, qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude des incidences du projet sur l'environnement; qu'en effet, les travaux projetés rencontrent les objectifs du lotissement à savoir urbaniser la parcelle, que l'impact de nuisances supplémentaires sera nul;  
Qu'il résulte de sa localisation, des zones géographiques susceptibles d'être affectées, de la richesse relative, de la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone, de la capacité de charge de l'environnement naturel, qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude des incidences du projet sur l'environnement.  
Qu'il résulte de sa portée environnementale, de l'étendue de l'incidence, de la probabilité, de l'ampleur, de la complexité, de la durée, de la fréquence et de la réversibilité de l'incidence, qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude des incidences du projet sur l'environnement ;

À l'issue de cet examen, il y a donc lieu de conclure que le projet n'est pas de nature à avoir des incidences notables sur l'environnement telles qu'il requerrait la nécessité de prescrire une étude d'incidences. ”

[...] ».

La motivation de l'acte attaqué prend en considération l'importance limitée du projet et en déduit qu'il n'est pas utile de requérir la réalisation d'une étude des incidences. Les parties requérantes n'indiquent pas quelles nuisances vraisemblables n'auraient pas été traitées dans la notice alors qu'elles auraient dû l'être.

S'agissant en particulier de la fermeture du paysage, il convient de constater que les vues actuelles au départ de la voirie sont déjà ténues compte tenu de la particularité de la parcelle en forme de trapèze. Par ailleurs, le sentier qui matérialise l'existence de la servitude de passage fait obstacle à la fermeture paysagère dénoncée par les parties requérantes.

Partant, sur la base des éléments contenus dans le dossier de demande et dans la notice d'évaluation des incidences, l'autorité disposait bien de tous les éléments utiles pour examiner la situation *in concreto* et conclure que le projet était compatible avec le cadre bâti.

Il s'ensuit que la seconde branche du moyen n'est pas fondée.

En conclusion, le troisième moyen n'est fondé en aucune de ses deux branches.

#### *VIII. Indemnité de procédure et dépens*

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

Les dépens comprenaient le droit de rôle de 200 euros par partie requérante ainsi que la contribution de 20 euros par partie requérante, telle que prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure.

Toutefois, par un arrêt n° 22/2020 du 13 février 2020, la Cour constitutionnelle a annulé, dans le cadre d'un recours en annulation de la loi du 19 mars 2017 « instituant un fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne » et de la loi du 26 avril 2017 « réglant l'institution d'un fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne en ce qui concerne le Conseil d'État et le Conseil du Contentieux des Étrangers », les mots « par partie requérante » dans

l'article 4, § 4, alinéas 1<sup>er</sup> et 3, de la loi du 19 mars 2017, inséré par l'article 2 de la loi du 26 avril 2017.

Dès lors, en vertu de l'effet *erga omnes* et rétroactif de cet arrêt d'annulation, il y a lieu d'ordonner le remboursement de la contribution indûment perçue.

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

**Article 1<sup>er</sup>.**

La requête en annulation est rejetée.

**Article 2.**

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

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge des parties requérantes à concurrence de 10 euros chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 400 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 200 euros chacune.

**Article 3.**

La contribution de 20 euros indûment perçue sera remboursée aux parties requérantes par le service désigné au sein du Service public fédéral Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le  
22 janvier 2021 par :

Anne-Françoise Bolly,  
Luc Donnay,  
Raphaël Born,  
Vanessa Wiame,

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

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa Wiame

Anne-Françoise Bolly