

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 250.084 du 11 mars 2021

A. 231.270/XIII-9027

En cause : **IWEINS DE WAVRANS** Gaétane,
ayant élu domicile chez
M^e Nicolas DUBOIS, avocat,
rue de Bruxelles 37
1300 Wavre,

contre :

- 1. la commune de Chaumont-Gistoux,**
- 2. la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

BÜHL Aurélie,
ayant élu domicile chez
M^e Vanessa PAUWELS, avocat,
rue de Céroux 31
1380 Lasne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 10 juillet 2020, Gaétane Iweins de Wavrans demande, d'une part, la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Chaumont-Gistoux, le 5 février 2020, aux consorts Gillebert-Bühl, ayant pour objet la construction d'une habitation avec modification du relief du sol sur une parcelle située à Dion-Valmont, avenue des Chevaliers d'Escalada, et cadastrée 4^{ème} division, section C, n° 27C2, et d'autre part, son annulation.

II. Procédure

Par une requête introduite par la voie électronique le 21 août 2020, Aurélie Bühl demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés par la première partie adverse.

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

Par une ordonnance du 12 janvier 2021, les parties ont été convoquées à l'audience du 25 février 2021 et le rapport leur a été notifié.

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

M^e Romain De Nys, *loco* M^e Nicolas Dubois, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M. Nicolas Ingelrelst, fonctionnaire, comparaissant pour la première partie adverse, et M^e Guillaume Poulain, *loco* M^e Vanessa Pauwels, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

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

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

III. Faits

1. Le 27 décembre 2017, le collège communal de la commune de Chaumont-Gistoux délivre aux consorts Gillebert-Bühl un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation en ossature bois sur pilotis avec modification du relief du sol et abattage d'arbres, sur un bien situé à Chaumont-Gistoux, avenue des Chevaliers d'Escalada, cadastré 4^{ème} division, section C, n° 27c².

Le bien est situé en zone d'habitat et en zone forestière d'intérêt paysager au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979.

Il est repris dans le périmètre d'un permis d'urbanisation dit « du Valvert » ou « Lotico » 61FL18 du 08/01/1966 (lot n° 249). Il s'agit d'un lot de fond qui longe la zone forestière d'intérêt paysager et qui comporte des déclivités très importantes.

Le projet comporte des écarts aux prescriptions du permis d'urbanisation, notamment en ce qui concerne la toiture et la zone de bâtisse.

2. Le 19 mars 2018, la requérante, propriétaire d'une parcelle contiguë à celle du projet, d'une contenance de plus de 66 ares, mais ne faisant pas partie dudit lotissement, introduit une requête en annulation contre le permis d'urbanisme du 27 décembre 2017. Le recours, enrôlé sous le n° A. 224.816/XIII-8305 est rejeté par l'arrêt n° 250.085 de ce jour.

3. Les bénéficiaires du permis le mettent partiellement en œuvre, en ce qu'il autorise l'abattage d'arbres.

4. Le 9 septembre 2019, ils introduisent une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation sur le même bien, avec modification du relief du sol. Il s'agit de construire une maison traditionnelle maçonnée et sans pilotis. La construction projetée est composée d'un rez à toiture plate et d'un rez -1 semi-enterré.

5. Le 25 septembre 2019, la commune de Chaumont-Gistoux délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

6. Le projet donne lieu à une annonce de projet. L'avis d'annonce de projet précise que le dossier peut être consulté du 27 septembre au 21 octobre 2019 à l'administration communale et que les réclamations et observations écrites sont à envoyer du 7 octobre au 21 octobre 2019. Elle ne suscite aucune réclamation ou observation.

7. Le 2 octobre 2019, la commission consultative communale de l'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM) émet un avis favorable motivé comme suit :

« Considérant que le bien est conforme à la zone d'habitat du plan de secteur;
Considérant qu'un premier permis pour la construction d'une habitation unifamiliale a déjà été autorisée sur le bien visé; que la demande ne vise qu'à modifier le projet architecturale;
Considérant la grande qualité du projet;
Décide d'émettre à l'unanimité d'émettre un avis FAVORABLE sur le projet ».

8. Le 27 novembre 2019, le collège communal dresse un rapport préalable sur la demande.

9. Le 9 janvier 2020, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel rédigé notamment comme suit :

« Considérant que Monsieur et Madame Sébastien et Aurélie Gillebert-Bühl [ont] introduit une demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis à Avenue Chevalier d'Escalada, 1325 CHAUMONT-GISTOUX cadastré CHAUMONT-GISTOUX 4 DIV Section C n° 27 C 2 et ayant pour objet construction d'une habitation avec modification du relief du sol;
Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé réception envoyé en date du 25/09/2019;
Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 05/12/2019;
(...)
Considérant que le bien est situé dans le périmètre du lotissement 61/FL/18, autorisé en date du 08/01/1966;
(...)
Considérant que la demande s'écarte du Contenu à valeur indicative d'un permis d'urbanisation pour le(s) motif(s) suivant (s) :
- toiture plate;
- parement;
- débordement de la zone de bâtisse;
Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.40, alinéa 3 à une annonce de projet;
Considérant que l'annonce de projet a eu lieu conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code,
Considérant que l'annonce de projet a été réalisée du 07/10/2019 au 21/10/2019;
Considérant que cette annonce de projet n'a donné lieu à aucune réclamation et aucune observation;
Vu l'article D.IV.5 du Code;
Vu l'avis rendu par le Collège communal en séance du 27/11/2019 et les motivations y avancées
Vu l'avis favorable rendu par la CCATM;
Considérant que je m'y rallie;
Considérant que, s'agissant d'un lot de fond dans un contexte boisé, le projet n'aura que peu d'impact depuis l'espace public et les parcelles voisines; qu'il n'y a de ce fait pas lieu de craindre un effet de rupture;
Considérant que les écarts ne portent pas atteinte aux objectifs du permis d'urbanisation, l'affectation et le caractère ouvert étant préservés;
Considérant dès lors que les conditions de l'article D.IV.5 sont bien rencontrées;
Considérant, comme le mentionne à juste titre le Collège, qu'une attention particulière devra être apportée en cours de chantier pour ne pas porter atteinte aux arbres maintenus et à leur réseau racinaire, d'autant que certains se situent à proximité immédiate de l'habitation, dans le périmètre de la couronne; que le maintien de ces arbres est d'autant plus important que la construction s'implante jusqu'à la limite de la zone forestière d'intérêt paysager au plan de secteur, que, si un abattage complémentaire devait être réalisé pour raison sanitaire ou de sécurité, il devrait être compensé immédiatement par une replantation d'un sujet de la même essence de taille importante;
Pour les motifs précités,
J'émet un avis favorable au projet présenté, sous réserve de :
- prendre toutes les précautions d'usage en cours de chantier afin de ne pas porter atteinte aux arbres maintenus ou à leur réseau racinaire;
- en cas d'abattage complémentaire, replanter dans les six mois un sujet d'essence similaire de force 8/11 ».

10. Le 10 janvier 2020, le collège communal informe l'inspection générale de l'aménagement du territoire de la prorogation de 30 jours du délai de notification de la décision.

11. Le 5 février 2020, le collège communal délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué motivé notamment comme suit :

- « (...) Considérant le permis initial référencé PU/17.035 octroyé le 27/12/2017 par le Collège communal pour la construction d'une habitation, la modification du relief du sol et l'abattage d'arbres sur le bien visé; que ce permis a été mis en œuvre pour l'abattage des arbres uniquement; que les demandeurs ont obtenu des devis bien trop élevés des divers entrepreneurs consultés de sorte que le budget était triplé; que le problème visait la construction en ossature bois et les difficultés de mise en œuvre vu la topographie et la configuration du terrain; Considérant que les demandeurs ont modifié leur projet pour viser une construction traditionnelle (maçonnerie) sans porte-à-faux ni pilotis; Considérant que la demande vise la construction d'une habitation :
À toiture plate végétalisée composée d'un seul volume parallélépipédique de 2 niveaux;
Avec un briques parement dans les tons brun (entrée briques ton brun foncé — noir et panneau ton châssis pour terrasse latérale) et l'aluminium ton gris foncé (RAL 7021) pour les châssis;
Considérant que l'habitation comporte une terrasse balcon de 1.35 m de large en façade gauche permettant de rejoindre le terrain naturel en façade avant et la terrasse couverte en façade arrière;
Considérant que les arbres de la demande de permis initial ayant été abattus, une clairière a été réalisée dans la zone de construction projetée; que l'habitation est donc implantée dans ladite clairière, dans la longueur du terrain et dans le prolongement de l'accès à celui-ci et à 1,24 m min de la limite droite;
Considérant que la demande vise également la création d'une zone plane pour le parcage des voitures; qu'un parking en gazon avec dalles alvéolées béton de 27.6 m² accolé en façade droite et un parking avec zone de manœuvre en graviers avec dalles alvéolées béton de 79.94 m² entre la façade avant et la sortie du chemin d'accès (celui-ci étant pour moitié gauche en gravier);
Considérant que l'égouttage prévoit une fosse septique et une pompe de relevage pour un rejet à l'égout public en voirie; que le chauffage s'alimente via le gaz de ville;
Considérant que les écarts sollicités ne compromettent pas les objectifs d'aménagement du territoire contenus dans le lotissement; ni les objectifs d'urbanisme contenus dans le lotissement;
Considérant que les écarts sollicités contribuent à l'aménagement d'un paysage bâti et non bâti par la création d'un ensemble construit cohérent et harmonieux;
Considérant la qualité architectural du projet;
Considérant les antécédents de la demande;
Considérant que l'implantation correcte des bâtiments et ouvrages participe du bon aménagement des lieux;
DÉCIDE:
(1) Article 1^{er}. : Le permis d'urbanisme sollicité par M. et Mme GILLEBERT-BUHL est octroyé.
(2) (5) (6) Le titulaire du permis devra :
• Respecter les conditions suivantes :
 - o prendre toutes les précautions d'usage en cours de chantier afin de ne pas porter atteinte aux arbres maintenus ou à leur réseau racinaire;
 - o en cas d'abattage complémentaire, replanter dans les six mois un sujet d'essence similaire de force 8/11 ».

12. Le 10 février 2020, cette décision est notifiée aux demandeurs de permis.

13. Par des courriers des 20 avril, 28 avril, 5 mai et 11 mai 2020, le conseil de la requérante sollicite auprès de l'administration communale une copie du permis d'urbanisme. Elle lui est communiquée le 19 mai 2020.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par Aurélie Bühl, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Recevabilité

V.1. Thèses des parties

A. La requête

A.1. Recevabilité ratione temporis

La requérante précise qu'elle a constaté, en se promenant dans le quartier dans le courant du mois d'avril 2020, la présence d'un avis d'affichage sur le chemin d'accès de la propriété des consorts Gillebert-Bühl, et non pas à front de rue. Elle indique qu'elle a immédiatement, via son conseil, sollicité une copie du permis d'urbanisme auprès du collège communal de Chaumont-Gistoux le 20 avril 2020 et qu'une suite y a été réservée le 19 mai 2020.

Elle estime que son recours est recevable *ratione temporis* compte tenu de l'absence d'affichage du permis sur les lieux, de sa diligence pour en prendre connaissance, du fait qu'elle n'a pas été avisée personnellement de la tenue d'une enquête publique et de la période de confinement.

A.2. Intérêt au recours

Elle précise qu'elle est voisine immédiate de la parcelle concernée par la demande de permis, que la majorité de sa parcelle est située en zone d'habitat au plan de secteur, à l'exception d'une petite partie située en zone forestière d'intérêt paysager. Elle signale qu'elle a coupé la plupart des arbres présents sur sa parcelle à la suite d'une autorisation qui lui a été accordée par la commune le 11 mars 2020. Elle constate que les arbres maintenus du côté de la propriété des consorts Gillebert-Bühl ne sont pas remarquables. Elle fait valoir qu'elle pourrait ainsi, le cas échéant,

construire dans la partie de sa parcelle située en zone d'habitat, ce qui justifie son intérêt au recours.

B. La note d'observations

La première partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité *ratione temporis* de la requête. Elle soutient que l'affiche attestant de la délivrance de l'acte attaqué a été installée conformément à l'article DIV.70 du CoDT, dès le mercredi 12 février 2020 et que cette affiche a bien été apposée à front de rue, celui-ci se confondant à cet endroit avec l'entrée du chemin d'accès privé à la parcelle. Elle est d'avis qu'au vu des antécédents, les bénéficiaires de l'acte attaqué n'avaient aucun intérêt à ne pas afficher directement la décision d'octroi de permis. Elle estime qu'il est étonnant et peu crédible que la requérante, voisine directe, n'a pas vu l'affiche avant le 20 avril 2020. Elle affirme que celle-ci avait « une connaissance suffisante et certaine de l'existence et de la portée de l'acte attaqué » au plus tard le 20 avril 2020, date à laquelle son conseil a sollicité sciemment à un service incompétent de l'administration communale une copie de l'acte attaqué. Elle expose que le représentant de ce service lui a expliqué à plusieurs reprises qu'il ne pouvait pas faire droit à sa demande, en l'invitant à contacter le service urbanisme compétent qui demeurerait accessible nonobstant les circonstances liées à l'épidémie de COVID-19, ce que le conseil de la requérante ne fera que le 5 mai 2020. Elle soutient que la date du 19 mai 2020 ne peut pas être retenue comme date de prise de connaissance de l'acte attaqué, et ce en raison même du comportement de la requérante. Elle affirme qu'il est erroné de prétendre que le permis n'était pas affiché sur les lieux dès lors qu'il ressort de la requête unique que le service public de Wallonie (SPW) a bel et bien pu le consulter sur place. Elle considère que la requérante ne peut pas non plus se prévaloir d'un manque d'information quant à la portée de l'acte attaqué eu égard aux informations contenues dans l'avis. Elle conclut que la requérante ayant « une connaissance suffisante et certaine de l'existence et de la portée de l'acte attaqué », au plus tard le 20 avril 2020, la requête aurait dû être introduite pour le 19 juin 2020.

C. La requête en intervention

C.1. Quant à l'intérêt

La partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité quant au défaut d'intérêt de la requérante et développe les arguments suivants :

- le principe selon lequel toute personne possède un intérêt au bon aménagement de son quartier et par extension du territoire, ce qui implique la possibilité de

contester tout projet qui modifierait durablement l'environnement et le cadre de vie de la personne, n'est pas applicable en l'espèce dès lors que la requérante est protégée visuellement par un large écran de verdure, comme en témoigne la vue aérienne jointe. Le projet ne porte pas atteinte à l'environnement mais qu'au contraire, il tend à s'adapter et à s'intégrer au mieux à celui-ci de sorte que l'on ne voit pas en quoi il serait de nature à modifier durablement et à mettre en péril le cadre de vie de la requérante. L'acte attaqué impose en outre la préservation des arbres présents sur la parcelle;

- l'affirmation de la requérante selon laquelle l'écran de verdure n'existe plus parce qu'elle a, depuis lors, abattu 15 arbres en fond de parcelle ne « tient pas la route » dès lors que la requérante a elle-même décidé d'abattre ces arbres et qu'elle est donc à l'origine de son préjudice. Il n'est par ailleurs pas démontré que cet écran n'existe plus car on ne sait pas quels arbres ont été abattus et qu'à voir l'épais écran boisé entre les propriétés, ce n'est pas l'abattage de quelques arbres qui modifie fondamentalement la configuration des lieux;
- l'intérêt de la requérante découlant du fait que sa parcelle pourrait faire l'objet d'une construction dans la partie située en zone d'habitat est purement hypothétique.

C.2. Recevabilité ratione temporis

La partie intervenante soutient que la demande de permis a fait l'objet d'un affichage lors de l'enquête publique le 29 septembre 2019, que le permis a été affiché dès le 12 février 2020 - soit bien avant le confinement - et que cette affiche est restée apposée sur place. Selon elle, la requérante devait être particulièrement attentive et n'a manifestement pas fait diligence puisqu'elle aurait pu interroger la commune dès le 12 février 2020. Elle estime qu'une connaissance de l'intégralité du permis le jour où elle a vu l'affiche n'était pas requise pour introduire le recours, d'autant qu'elle était déjà parfaitement informée du premier projet. Elle ajoute que la requérante n'a pu ignorer le début des travaux le 4 mai 2020 puisqu'une imposante pancarte de l'entrepreneur était apposée à front de voirie et en fond de parcelle. Elle conclut que le recours introduit le 14 juillet 2020, soit 5 mois après l'affichage du permis et 2 mois et demi après le début des travaux, est manifestement tardif.

V.2. Examen

V.2.1. Recevabilité ratione temporis

Aux termes de l'article 4, alinéa 3, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, le recours pour excès de pouvoir est prescrit soixante jours après que la décision incriminée a été publiée ou notifiée. Si elle ne doit être ni publiée ni notifiée, le délai court à dater du jour où le requérant en a connaissance.

En application de cette disposition, le délai de recours contre un permis d'urbanisme qui ne doit pas être notifié est en principe de soixante jours depuis la connaissance de l'existence du permis. Le requérant peut interrompre ce délai en cherchant activement, dans un délai raisonnable, à prendre connaissance du contenu du permis à l'administration communale. Dans ce cas, le délai de soixante jours commence à courir le jour où il a pu exercer son droit d'en prendre connaissance ou le jour où on lui a refusé ce droit. Le délai de recours commence donc à courir à partir du moment où le voisin, tiers à la procédure de délivrance du permis, peut, en étant normalement diligent et prudent, acquérir du permis une connaissance suffisante. Dès lors qu'il est avéré que le requérant avait à une date déterminée une connaissance suffisante et certaine de l'existence et de la portée de l'acte attaqué, encore qu'il n'eût pas disposé de la copie de celui-ci, le recours introduit plus de soixante jours après cette date est tardif. La preuve de l'exception de tardiveté incombe à la partie qui s'en prévaut; celle-ci peut s'établir par présomption, mais il appartient à cette partie d'apporter des éléments concrets, précis et concordants en vue d'établir la date et, le cas échéant, la tardiveté de cette connaissance.

L'existence d'un permis d'urbanisme se déduit généralement, soit de l'affichage d'un avis sur les lieux, soit du commencement des travaux.

En l'espèce, la demanderesse de permis précise que le 12 février 2020, elle a affiché un avis de délivrance du permis sur le terrain, à front de voirie.

Si cet avis est de nature à faire présumer que les personnes habitant à proximité ont eu connaissance du permis, il convient d'observer toutefois que la maison d'habitation de la requérante, située certes à l'arrière de la parcelle concernée par le projet litigieux, n'est toutefois pas située dans la même rue, ni aux abords de celui-ci.

Il n'est pas contesté que la requérante a pris connaissance de l'affichage de l'avis à l'occasion d'une balade effectuée dans le quartier.

Aucun élément concret, précis et concordant ne permet de présumer que la requérante s'est baladée dans la rue « les Chevaliers d'Escalada » avant le 20 avril 2020 - soit pendant la période de confinement - ni qu'elle a pris connaissance de cet affichage avant cette date.

Quoi qu'il en soit, il n'est pas établi que le permis d'urbanisme était annexé à l'avis d'affichage. Or cet avis qui, certes, indique avec précision l'objet de la demande, ne permet toutefois pas à la requérante d'avoir une connaissance suffisante du contenu du permis.

En informant, dès le 20 avril 2020, son conseil de l'existence d'un permis et en lui demandant de s'enquérir du contenu de celui-ci, la requérante a fait preuve de diligence. Il n'est par ailleurs pas contesté que son conseil a sollicité une copie de ce permis auprès de l'administration communale par courriels des 20 et 28 avril, et des 5 et 11 mai 2020.

Le service urbanisme a communiqué une copie du permis litigieux au conseil de la requérante le 19 mai 2020.

Sur la base de l'ensemble des considérations qui précèdent, il convient de considérer que ce n'est qu'à partir de cette date que la requérante a pu prendre connaissance du contenu de l'acte attaqué.

Partant, le délai de soixante jours commençait à courir le 20 mai et venait à expiration soixante jours plus tard, soit le samedi 18 juillet, reporté au lundi 20 juillet 2020.

L'exception d'irrecevabilité *ratione temporis* n'est pas accueillie.

Recevabilité quant à l'intérêt

Selon l'article 19, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, les parties requérantes doivent justifier d'un intérêt, lequel doit être direct, personnel, actuel, certain et légitime.

Tout riverain a normalement intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie. Pour apprécier l'intérêt de la partie requérante, il y a notamment lieu de tenir compte de la proximité du projet litigieux avec son bien et du contexte urbanistique dans lequel il s'inscrit.

Lorsque le requérant est domicilié, propriétaire ou exploite un établissement à proximité immédiate du projet litigieux et que celui-ci est de nature à présenter des incidences sur le bon aménagement du quartier, ces seules circonstances suffisent à établir son intérêt à agir.

En l'espèce, il ressort de la matrice cadastrale jointe au dossier administratif que la requérante est bien propriétaire de la parcelle contiguë à celle concernée par le projet d'urbanisme litigieux. Cette dernière se trouve à l'arrière du fond de sa propriété. Même si cette propriété est d'une superficie importante (plus de 66 ares), la requérante dispose d'un intérêt suffisant à contester un projet qui se construit à peu de distance de la limite séparative avec son bien.

L'exception n'est pas accueillie.

VI. Débats succincts

L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts étant d'avis que le recours est irrecevable et que les moyens ne sont pas fondés.

VII. Premier moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

Le premier moyen est pris de la violation de l'article D.VIII.6 du Code du développement territorial (CoDT), « de l'erreur de fait et de droit, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation ».

La requérante soutient qu'elle se promène régulièrement dans le quartier et notamment dans la rue des Chevaliers d'Escalada, et qu'elle n'a jamais constaté qu'une enquête publique avait été organisée. Elle affirme qu'un affichage à tout le moins visible de la rue n'a jamais été effectué. Elle ajoute qu'il y a d'autant plus lieu de mettre en doute la réalité de cet affichage que l'acte attaqué précise que « l'annonce de projet a eu lieu du 27 septembre 2019 au 21 octobre 2019; qu'aucune observation n'a été introduite » et reproduit l'avis du fonctionnaire délégué qui relève quant à lui que « l'annonce de projet a été réalisée du 7 octobre 2019 au 21 octobre 2019; considérant que cette annonce de projet n'a donné lieu à aucune réclamation et aucune observation ». Selon elle, on ne comprend pas la discordance de ces dates, ni le motif pour lequel elle ne se serait pas manifestée alors qu'elle s'était déjà opposée lors de l'annonce de projet du précédent projet.

VII.2. Examen

1. L'article D.VIII.6 du CoDT dispose comme suit:

« L'annonce de projet s'effectue par l'apposition d'un avis indiquant qu'une demande de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2 a été introduite. L'avis est affiché par le demandeur sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, le lendemain de la réception de l'accusé de réception visé à l'article D.IV.33 et pour une durée de trois semaines. Dans le même délai et pour la même durée, l'Administration Communale affiche l'avis aux endroits habituels d'affichage. Elle peut le publier sur son site Internet.

Le demandeur est responsable de l'affichage de l'avis sur son terrain et de son maintien en bon état pendant la période de trois semaines.
(...);

Les réclamations et observations sont adressées au collège communal pendant la période de quinze jours déterminée dans l'avis (...) ».

2. En l'espèce, un avis d'annonce de projet a été apposé sur le terrain des demandeurs de permis. Il précise que les réclamations et observations peuvent être adressées à la partie adverse du 7 au 21 octobre 2019.

L'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que l'annonce de projet a eu lieu du 27/09/2019 au 21/10/2019 conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code; qu'aucune observation n'a été introduite;
(...)

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en vertu de l'article D.IV.16 du Code en date du 5/12/2019; que son avis est libellé comme suit :

“ La Fonctionnaire déléguée,
(...);

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.40, alinéa 3 à une annonce de projet;

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code,

Considérant que l'annonce de projet a été réalisée du 07/10/2019 au 21/10/2019;

Considérant que cette annonce de projet n'a donné lieu à aucune réclamation et aucune observation [...]” ».

3. La demanderesse de permis dépose à son dossier de pièces deux photographies qui attestent de l'apposition de l'avis d'annonce de projet sur un arbre situé à l'entrée de la parcelle considérée et visible de la rue, les 27 et 28 septembre 2019. Elle précise que cet avis a bien été affiché durant trois semaines, soit jusqu'au 21 octobre 2019.

Si la requérante allègue qu'elle n'a jamais constaté la présence de cet avis alors qu'elle se promène « régulièrement » dans le quartier et notamment dans la rue des Chevaliers d'Escalada, elle ne prétend en revanche pas, ou pas explicitement, être passée devant la parcelle litigieuse au cours de la période comprise entre le 27 septembre et le 21 octobre 2019, laissant planer ainsi une incertitude à cet égard.

Le rapport du collège du 27 novembre 2019 précise que l'annonce de projet a été organisée du 27 septembre au 21 octobre 2019 et qu'aucune réclamation n'a été introduite.

L'acte attaqué relève quant à lui que l'annonce de projet a eu lieu du 27 septembre au 21 octobre 2019 conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du CoDT et qu'elle n'a donné lieu à aucune observation.

La requérante ne produit aucune pièce de nature à remettre en cause les informations contenues dans l'acte attaqué et le rapport du collège communal du 27 novembre 2019, lesquelles sont de nature à accréditer la thèse de la demanderesse de permis.

Pour le surplus, le rapport du collège communal du 27 novembre 2019 précité a été communiqué au fonctionnaire délégué.

Dès lors que le fonctionnaire délégué s'y réfère et que, ni ce rapport, ni aucune autre pièce du dossier administratif ne permettent d'affirmer que l'annonce de projet a été réalisée du 7 au 21 octobre 2019, il convient de considérer que la mention de ces dates dans l'avis du fonctionnaire délégué constitue une erreur matérielle sans influence sur la légalité de l'acte attaqué.

Le premier moyen n'est pas fondé.

VIII. Deuxième moyen

VIII.1. Thèse de la partie requérante

Le deuxième moyen est pris de la violation de l'article D.IV.5 du CoDT ainsi que la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

La requérante dénonce le manque de motivation des écarts octroyés par l'acte attaqué au permis de lotir initial. Elle estime avoir intérêt au moyen même si

sa parcelle ne fait pas partie du lotissement, étant donné l'importance des écarts, en épinglant plus particulièrement celui relatif à la toiture (plate au lieu d'une toiture à versants) et l'écart relatif à l'implantation (en partie en-dehors de la zone de bâtisse).

Elle insiste sur le fait que la parcelle concernée par la demande de permis se situe en arrière-zone et présente un caractère particulièrement accidenté. Elle s'étonne du manque de motivation des écarts compte tenu de ces circonstances de fait bien précises. Elle soutient que le permis litigieux ne fait que décrire le type de construction, est totalement muet sur l'implantation partielle en dehors de la zone de bâtisse, et justifie les écarts en raison de l'importance trop élevée du budget prévu pour la construction autorisée par le premier permis du 27 décembre 2017.

Elle observe que l'écart en ce qui concerne la modification sensible du relief du sol ne semble pas avoir été soumis à annonce de projet.

Elle soutient enfin que la motivation de l'acte attaqué est creuse et insuffisante au regard de la seconde condition visée par l'article D.IV.5 du CoDT.

VIII.2. Examen

1. L'article D.IV.5 du CoDT dispose 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 ».

Par ailleurs, tout acte administratif à portée individuelle satisfait aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, lorsqu'il fait l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit être claire, complète, précise, pertinente et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. La motivation formelle peut, le cas échéant, être admise par référence à un autre document pour autant, soit que la substance de ce document

soit rapportée dans l'acte, soit que le bénéficiaire en ait eu connaissance au moment où l'acte lui est notifié, auxquels cas la motivation de l'acte auquel l'autorité se réfère doit satisfaire aux exigences de la loi précitée.

Les prescriptions urbanistiques du permis de lotir n° 61/FL/18 autorisé le 8 janvier 1966 (lotissement « LOTICO ») prévoient ce qui suit:

- des toitures à versant obligatoire de minimum 30° et maximum 55°, recouverts de tuiles ou d'ardoises naturelles ou artificielles;
- une zone de non bâtisse de « minimum 10,00 m c-à-d 5,00 m par rapport à la limite mitoyenne »;
- des murs en matériaux durs, un parement en briques rouges, cimentage, crépis ou ensemble peint en ton clair.

2. La parcelle de terrain de la requérante n'est pas reprise dans le lotissement n° 61/FL/18 autorisé le 8 janvier 1966.

Sur la question de l'intérêt de la requérante à dénoncer le fait que le projet s'écarte, sans motivation suffisante selon ses dires, des prescriptions précitées, il convient de rappeler que l'un des objectifs d'un permis de lotir est la protection des intérêts des futurs acquéreurs de lots qui, par le mécanisme de ce permis, sont assurés que le terrain qu'ils acquièrent pourra être affecté à la construction d'une habitation dans le respect des prescriptions édictées par ce permis. Le plan de lotissement qui détermine la division du terrain en lots et qui fixe la superficie et l'affectation de ceux-ci est un élément constitutif du permis de lotir.

En l'espèce, l'un des objectifs du permis de lotir dit « LOTICO » qui découle de la prescription fixant une distance minimale de 10 mètres entre les constructions qui seront érigées sur les lots est de garantir aux futurs propriétaires de ceux-ci le caractère aéré et l'intimité entre les habitations. Cette distance a été arrêtée sur la base de la superficie des lots qui composent le lotissement.

Or, la propriété de la requérante est située en dehors du lotissement et sa superficie est nettement plus grande que celle des lots repris dans ce dernier. Par ailleurs, sa maison d'habitation est située à plusieurs dizaines de mètres de la limite mitoyenne des fonds. Au vu de ces différentes circonstances, son intérêt à critiquer l'écart accordé à cet objectif du permis de lotir n'est pas établi.

En ce qui concerne la prescription relative à la toiture, celle-ci participe à l'objectif d'une certaine uniformisation architecturale des habitations construites dans le lotissement. Outre le fait que la requérante ne possède pas de bien dans celui-ci, il y a lieu de constater que l'impact visuel d'un projet conforme, c'est-à-dire présentant une toiture à versants de minimum 30° et maximum 55° lui serait *a priori* plus préjudiciable car présenterait un gabarit plus imposant. Par conséquent, son intérêt à critiquer l'écart accordé à cet objectif du permis de lotir n'est pas non plus démontré.

En tout état de cause, l'acte attaqué est motivé comme suit :

- « Considérant que le bien est soumis à l'application :
(...)
d'un permis d'urbanisation/permis de lotir; Lot n° 249 du lotissement dit du Valvert 61FL18 du 08/01/1966,
(1)(2)(3) Considérant que la demande s'écarte des prescriptions du lotissement pour les motifs suivants :
- Type, pente et matériau de toit (plat)
- Matériau de parement (briques et panneau métallique)
- Implantation partielle hors zone de bâtisse;
(1) (2) Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.40 à une annonce de projet pour les motifs suivants : écarts au lotissement;
(...);
(1) (2) Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en vertu de l'article D.IV.16 du Code en date du 5/12/2019; que son avis est libellé comme suit :
“ La Fonctionnaire déléguée,
(...)
Vu l'article D.IV.5 du Code;
Vu l'avis rendu par le Collège communal en séance du 27/11/2019 et les motivations y avancées;
Vu l'avis favorable rendu par la CCATM;
Considérant que je m'y rallie;
Considérant que, s'agissant d'un lot de fond dans un contexte boisé, le projet n'aura que peu d'impact depuis l'espace public et les parcelles voisines; qu'il n'y a de ce fait pas lieu de craindre un effet de rupture;
Considérant que les écarts ne portent pas atteinte aux objectifs du permis d'urbanisation, l'affectation et le caractère ouvert étant préservés;
Considérant dès lors que les conditions de l'article D.IV.5 sont bien rencontrées;
(...)”;
Considérant le permis initial référencé PU/17.035 octroyé le 27/12/2017 par le Collège communal pour la construction d'une habitation, la modification du relief du sol et l'abattage d'arbres sur le bien visé; que ce permis a été mis en œuvre pour l'abattage des arbres uniquement; que les demandeurs ont obtenu des devis bien trop élevés des divers entrepreneurs consultés de sorte que le budget était triplé; que le problème visait la construction en ossature bois et les difficultés de mise en œuvre vu la topographie et la configuration du terrain;
Considérant que les demandeurs ont modifié leur projet pour viser une construction traditionnelle (maçonnée) sans porte-à-faux ni pilotis;
Considérant que la demande vise la construction d'une habitation :
À toiture plate végétalisée composée d'un seul volume parallélépipédique de 2 niveaux;

Avec une brique parement dans les tons brun (entrée brique ton brun foncé - noir et panneau ton châssis pour terrasse latérale) et l'Alu ton gris foncé (RAL 7021) pour les châssis;

Considérant que l'habitation comporte une terrasse balcon de 1.35 m de large en façade gauche permettant de rejoindre le terrain naturel en façade avant et la terrasse couverte en façade arrière;

Considérant que les arbres de la demande de permis initial ayant été abattus, une clairière a été réalisée dans la zone de construction projetée; que l'habitation est donc implantée dans ladite clairière, dans la longueur du terrain et dans le prolongement de l'accès à celui-ci et à 1,24 m min de la limite droite;

Considérant que la demande vise également la création d'une zone plane pour le parcage des voitures; qu'un parking en gazon avec dalles alvéolées béton de 27.6 m² accolé en façade droite et un parking avec zone de manœuvre en graviers avec dalles alvéolées béton de 79.94 m² entre la façade avant et la sortie du chemin d'accès (celui-ci étant pour moitié gauche en gravier);

Considérant que l'égouttage prévoit une fosse septique et une pompe de relevage pour un rejet à l'égout public en voirie; que le chauffage s'alimente via le gaz de ville;

Considérant que les écarts sollicités ne compromettent pas les objectifs d'aménagement du territoire contenus dans le lotissement; ni les objectifs d'urbanisme contenus dans le lotissement;

Considérant que les écarts sollicités contribuent à l'aménagement d'un paysage bâti et non bâti par la création d'un ensemble construit cohérent et harmonieux;

Considérant la qualité architecturale du projet;

Considérant les antécédents de la demande;

Considérant que l'implantation correcte des bâtiments et ouvrages participe du bon aménagement des lieux ».

Dans cette motivation, l'auteur de l'acte attaqué identifie correctement les écarts du projet par rapport aux prescriptions du lotissement.

Il se réfère notamment à l'avis favorable de la fonctionnaire déléguée, laquelle se rallie au rapport du collège communal du 27 novembre 2019 et aux motivations qui y sont avancées puis expose les raisons pour lesquelles elle estime que les écarts sont admissibles au regard des objectifs du permis de lotir. Ces motifs permettent de comprendre les raisons qui fondent la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce, en ce compris au regard de la seconde condition de l'article D.IV.5 du CoDT précité, dès lors qu'il est constaté que « s'agissant d'un lot de fond dans un contexte boisé, le projet n'aura que peu d'impact depuis l'espace public et les parcelles voisines », de sorte qu'il n'y a pas « lieu de craindre un effet de rupture », « que les écarts ne portent pas atteinte aux objectifs du permis d'urbanisation, l'affectation et le caractère ouvert étant préservés » et « que les écarts sollicités contribuent à l'aménagement d'un paysage bâti et non bâti par la création d'un ensemble construit cohérent et harmonieux ».

Pour le surplus, l'avis d'annonce de projet renseigne ce qui suit :

- « le projet consiste en la construction d'une maison d'habitation avec modification du relief du sol et présente les caractéristiques suivantes : habitation à toiture plate végétalisée, matériaux : brique ton brun pour les parements (entrée ton

brun-foncé –noir), panneau RAL 7021 pour terrasse latérale; Alu ton gris foncé (RAL 7021) pour les châssis; création d'une zone de parcage et de manœuvres). Application de l'article D. IV.40 dans la mesure où le projet présente des écarts aux prescriptions du lotissement 61/FL/ du 8 janvier 1966 ».

Il permet de comprendre que le projet s'écarte des prescriptions du lotissement, notamment en ce qu'il implique une modification du relief du sol.

À titre principal, le deuxième moyen n'est pas recevable et, subsidiairement, n'est pas fondé.

IX. Troisième moyen

IX.1. Thèse de la partie requérante

Le troisième moyen est pris de la violation des articles D.IV.53 et D.IV.54 du CoDT, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

La requérante dénonce l'illégalité de la condition qui prévoit de « Prendre toutes les précautions d'usage en cours de chantier afin de ne pas porter atteinte aux arbres maintenus ou à leur réseau racinaire » visée dans l'acte attaqué.

Elle soutient que cette condition est imprécise et laisse un pouvoir discrétionnaire et d'appréciation au titulaire du permis et qu'elle reflète, en tout état de cause, le souci, pour l'auteur de l'acte, de voir préserver les arbres. Elle ajoute que cette condition est tellement peu précise qu'elle a engendré un incident lorsque les travaux ont débuté, lequel a été constaté dans l'avertissement dressé par le SPW le 15 mai 2020.

IX.2. Examen

1. En ce qu'il dénonce la violation de l'article D. IV. 54 du CoDT, relatif aux charges d'urbanisme, sans exposer en quoi cette disposition est violée en l'espèce, le moyen est imprécis, et, partant, irrecevable.

2. L'article D.IV.53 du CoDT dispose comme suit:

« Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code. Les conditions sont nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation. Outre la compatibilité avec le contenu du plan de secteur, en ce compris la carte

d'affectation des sols, des schémas, permis d'urbanisation et guides, le permis ou le refus de permis est fondé sur les circonstances urbanistiques locales et peut être fondé notamment sur les motifs et conditions mentionnés dans la présente section ».

Un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions, pour autant qu'elles soient précises et limitées quant à leur objet et ne portent que sur des éléments secondaires et accessoires. En aucun cas, ces conditions ne peuvent laisser place à une appréciation, ni quant à l'opportunité de s'y conformer, ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Elles ne peuvent ainsi pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise.

Les conditions auxquelles est subordonné l'octroi d'un permis d'urbanisme ne laissent pas à son destinataire une marge d'appréciation inadmissible lorsqu'elles fixent très précisément des objectifs techniques à atteindre. On ne peut présumer que les travaux ne se feront pas dans les règles de l'art, l'entrepreneur étant tenu d'une obligation de résultat.

3. En l'espèce, l'acte attaqué est assorti de la condition de « Prendre toutes les précautions d'usage en cours de chantier afin de ne pas porter atteinte aux arbres maintenus ou à leur réseau racinaire ».

Cette condition, dont l'objectif est d'assurer la protection des arbres environnants lors de la réalisation des travaux litigieux, ne laisse pas de liberté d'appréciation aux demandeurs de permis, l'objectif technique de préserver le réseau racinaire des arbres présents étant clairement indiqué. Une éventuelle mauvaise exécution des travaux n'est pas de nature à remettre en cause la légalité du permis.

Le troisième moyen est, pour partie irrecevable, et pour partie non fondé.

Les conclusions du rapport peuvent être suivies.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Aurélie Bühl est accueillie.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

La contribution prévue à l'article 66, 6^o, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante, à concurrence de 200 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
11 mars 2021 par :

Anne-Françoise Bolly,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Anne-Françoise Bolly