

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 251.464 du 13 septembre 2021

A. 228.238/XIII-8672

En cause : **la société anonyme SOTRABA**,
ayant élu domicile chez
M^e Stéphane NOPERE, avocat,
boulevard de la Woluwe 62
1200 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de l'Aurore 52
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 27 mai 2019, la société anonyme (SA) Sotraba demande l'annulation de l'arrêté du ministre de l'aménagement du territoire et de l'environnement du 20 mars 2019 refusant le permis d'urbanisme sollicité pour un bien sis à Enghien, boulevard d'Arenberg et rue du Béguinage, et ayant pour objet la construction d'un immeuble de dix-huit logements et la construction de cinq maisons individuelles.

II. Procédure

2. Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Lionel Renders, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 26 avril 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 27 mai 2021.

M^{me} Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Stéphane Nopere, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel Renders, auditeur, a été entendu en son avis contraire.

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

III. Faits utiles à l'examen de la cause

3. Le 31 mai 2017, la SA Sotraba introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de la ville d'Enghien, ayant pour objet la construction d'un immeuble de dix-huit logements et de cinq maisons individuelles, relative à des biens sis boulevard d'Arenberg et rue du Béguinage, cadastrés 1^{ère} division, section D, numéros 219C, 219D, 219E, 219H, 220C, 220E et 220F.

Les parcelles concernées sont situées en zone d'habitat au plan de secteur de Ath-Lessines-Enghien, approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 17 juillet 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour lesdites parcelles. Le bien se situe également et notamment dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique, dans le périmètre d'une zone protégée en matière d'urbanisme et dans un site d'arbres et haies remarquables.

Le 4 septembre 2017, la ville d'Enghien accuse réception du dossier complet.

Le 23 novembre 2017, le collège communal refuse le permis d'urbanisme sollicité.

Cette décision est notifiée à la société requérante par un courrier du 30 novembre 2017, qu'elle indique avoir reçu le 11 décembre 2017.

4. Le 10 janvier 2018, la requérante introduit un recours administratif auprès du Gouvernement wallon contre la décision précitée du 23 novembre 2017. Il en est accusé réception le 15 janvier 2018.

Une audition est organisée le 23 février 2018. La commission d'avis sur les recours (CAR) émet, le même jour, un avis défavorable sur le projet.

Par un courrier du 1^{er} mars 2018, la requérante adresse une argumentation complémentaire à la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4).

Le 18 juin 2018, la direction juridique des recours et du contentieux de la DGO4 propose au ministre de refuser la demande de permis.

Le 20 mars 2019, le ministre de l'aménagement du territoire et de l'environnement refuse d'accorder le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse de la partie requérante

5. La requérante prend un moyen unique de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 26 et 37 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

A. Première branche

6. Dans une première branche, elle fait grief à l'auteur de l'acte attaqué de considérer que la circulaire ministérielle du 14 novembre 2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement a une portée réglementaire, ajoutant de nouvelles règles à celles en vigueur, alors qu'elle n'ajoute pas de règle de droit nouvelle et qu'à supposer que tel est le cas, elle doit alors être tenue pour irrégulière, pour n'avoir pas été soumise à l'avis de la section de législation du Conseil d'État, et entraîner l'irrégularité de l'acte attaqué.

7. En réplique, elle précise qu'elle ne soutient pas que la partie adverse a commis une erreur d'interprétation ou dans l'application d'une circulaire « légale » mais que cette dernière considère, à tort, que la circulaire dont il s'agit est réglementaire et qu'elle est, partant, tenue de l'appliquer sans pouvoir user de son pouvoir d'appréciation, alors qu'en règle, une circulaire ministérielle ne contient que des recommandations non créatrices de règles de droit.

Elle répète que s'il se fonde sur une « fausse » circulaire, entachée de nullité, l'acte attaqué s'approprie cette nullité et doit également être tenu pour illégal. Elle considère qu'en l'espèce, la disposition litigieuse de la circulaire ministérielle du 14 novembre 2008 précitée revêt ce caractère car elle n'exprime pas de simples renseignements ou explications quant à l'interprétation d'une norme juridique existante et qu'elle est, en outre, formulée de manière impérative.

Par ailleurs, elle conteste que d'autres motifs de l'acte suffisent à justifier le refus attaqué, en sorte que le motif du non-respect de la circulaire précitée ne serait pas déterminant. Elle fait valoir que l'acte attaqué repose sur une pluralité de motifs et que ceux-ci motivent cumulativement le refus de permis d'urbanisme, ce que confirme l'expression « au vu des éléments susmentionnés ». À son estime, l'énonciation de ces motifs ne permet pas de déceler une hiérarchie entre eux.

Elle conclut que l'illégalité d'un des motifs de l'acte, tel celui critiqué dans la première branche, qui ne peut être considéré comme surabondant, suffit à entraîner l'annulation de l'intégralité de l'acte attaqué.

B. Deuxième branche

8. Dans la deuxième branche, elle considère que la réponse de l'acte attaqué aux arguments présentés dans son complément au recours transmis à la partie adverse le 1^{er} mars 2018, à la suite de l'audition devant la CAR, peut valoir pour n'importe quelle argumentation et qu'elle est stéréotypée et décontextualisée. Elle reproche à l'acte attaqué d'être vague et imprécis quant aux réponses juridiques fondamentales que son courrier apportait à certaines critiques, émises par la DGO4 et relatives à la présence ou non de dérogations au règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme et au règlement communal d'urbanisme (RCU). Elle identifie, à cet égard, la qualification du site du projet en zone de cours et jardins qui y était contestée et l'implantation – non dérogoire – du projet à proximité d'arbres remarquables, qui y était justifiée.

9. En réplique, elle affirme que les motifs critiqués dans la deuxième branche s'apparentent à une clause de style et que la motivation de l'acte attaqué

relative aux dérogations dont question ci-avant, ne pallie pas l'absence de réponse aux moyens invoqués dans ses recours et complément au recours.

10. Dans son dernier mémoire, elle détaille les arguments auxquels elle estime que l'acte attaqué ne répond pas. Elle indique qu'elle contestait que le projet déroge aux articles 396 et 397 du règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme, qu'elle démontrait l'absence de dérogation au RCU, en ce qui concerne les « modifications du relief du sol », le respect de « la trame parcellaire », l'implantation des volumes principaux, l'absence de construction en intérieur de la « zone de cours et de jardins », la conformité de l'inclinaison des toitures, l'absence de « toitures-terrasses » et l'harmonie du projet avec les immeubles environnants.

Sur ce point, elle reproche à l'acte attaqué de se limiter à reproduire les dérogations telles qu'elles figurent en annexe de la fiche d'audition auprès de la DGO4, et à considérer que son appréciation des normes du RCU ne peut être acceptée, mais de ne pas motiver les raisons qui ont fondé son auteur à retenir uniquement les dérogations et à écarter tous ses arguments.

C. Troisième branche

11. Dans la troisième branche, elle fait valoir que le refus du permis sollicité s'appuie, à tort, sur le fait qu'un accès piéton est prévu au travers de l'espace de cours et jardins et que la construction d'un immeuble de dix-huit logements au sein d'un îlot est contraire au « principe de quiétude et de détente », et sur le fait que la parcelle en cause constitue un « espace vert à préserver », alors qu'un tel principe « de quiétude et de détente » ne figure dans aucune norme applicable en l'espèce et que la qualification de la parcelle comme « espace vert » est erronée et inadéquate, puisqu'elle est sise en zone d'habitat au plan de secteur et, partant, principalement destinée à la résidence.

12. En réplique, elle conteste que la référence au principe précité puisse n'être qu'un rappel de ce qu'est un espace de cours et jardins et que la notion d'« espace vert » dont question dans l'acte attaqué ait pu être utilisée pour désigner en réalité la zone de cours et jardins et la présence d'arbres remarquables. Elle est d'avis que de telles explications *a posteriori* ne peuvent suppléer aux vices de la motivation qui affectent la décision de refus de permis elle-même.

13. Dans son dernier mémoire, elle soutient que l'acte attaqué ne se borne pas à relever le caractère inopportun du projet litigieux mais qu'il pose également « en principe abstrait », que la construction d'un immeuble de dix-huit

logements dans un îlot est contraire « au principe de quiétude et de détente », alors qu'un tel principe n'existe pas en droit de l'urbanisme et ne peut motiver un refus de permis. Il en va de même, à son estime, pour l'urbanisation de la parcelle, à propos de laquelle l'acte attaqué ne confronte pas l'opportunité du projet aux caractéristiques du terrain en question mais pose « abstraitement et définitivement » qu'il n'y a pas lieu de l'urbaniser et qu'elle constitue un espace vert à préserver, alors que le droit de l'urbanisme autorise l'urbanisation du site qui n'est pas juridiquement un espace vert à protéger.

IV.2. Examen

A. Première branche

14. Lorsqu'une décision administrative d'octroi ou de refus de permis se fonde sur une pluralité de motifs et en l'absence de précision sur le caractère déterminant ou non de chacun d'eux, ces motifs apparaissent également nécessaires et l'illégalité de l'un d'entre eux suffit à entraîner celle de l'intégralité de l'acte attaqué. En effet, le Conseil d'État ne peut, en principe, déterminer lui-même si, en l'absence de l'un ou l'autre de ces motifs, la partie adverse aurait pris la même décision, sous peine de se substituer à l'administration quant à ce. Toutefois, l'irrégularité d'un motif critiqué parmi d'autres ne peut conduire à l'annulation de la décision contestée que s'il ressort de celle-ci que ce motif a effectivement déterminé le choix de l'autorité de statuer en ce sens.

15. En l'espèce, le motif de l'acte attaqué critiqué dans la première branche du moyen est le suivant :

« Considérant en outre, concernant les arbres remarquables que la circulaire du 14 novembre 2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement stipule que :

“b) Afin de ne pas porter préjudice à la survie des arbres remarquables, aucune nouvelle construction et installation ne peut prendre place à moins de 5,00 m du droit de la couronne de l'arbre, sauf due motivation. De même, la distance séparant le pied des haies remarquables à la nouvelle construction ou installation est au minimum de 2,00 m”.

Considérant que le plan de nivellement (échelle : 1/500) dressé en date du 2 octobre 2010 par le géomètre-expert Marchand Willem relève précisément l'implantation des 5 arbres remarquables et l'emprise de leur couronne; que la superposition de ce plan sur le plan de “contexte général - Ech : 1/500”, feuille 1/5 du dossier, superposition par ailleurs réalisée par le conseil de l'administration communale, le cabinet Equal Partners, à la page 23 de sa “note d'audition dans le cadre du recours devant le Gouvernement wallon”, fait apparaître que les façades sud de l'immeuble interfère avec les couronnes de 2 des arbres remarquables (un hêtre pourpre et le noyer noir d'Amérique); que la circulaire précitée du 14 novembre 2008 précise qu’“aucune nouvelle

construction et installation ne peut prendre place à moins de 5,00 m du droit de la couronne de l'arbre, sauf due motivation"; que le projet de l'immeuble ne respecte pas cette distance de 5 mètres par rapport à la couronne des arbres; que, pourtant, selon le demandeur, le projet a été conçu dans le souci du maintien et de préservation de ces arbres; qu'il y a contradiction entre le souci du projet de vouloir préserver ces arbres et le non-respect de la circulaire dont il fait preuve; que, d'un point de vue de l'application de cette circulaire, l'implantation de l'immeuble n'est pas acceptable;

Considérant que puisque cette circulaire ajoute des règles nouvelles à celles en vigueur, elle est donc un acte doté du caractère réglementaire; qu'il y a donc lieu de l'appliquer en l'espèce ».

16. Comme l'indique l'acte attaqué, la circulaire ministérielle du 14 novembre 2008 précitée (*Mon. b.*, 10 février 2009, 2^e éd., p. 9241) dispose, sous le point 1 « Mesures de protection des arbres et haies remarquables », ce qui suit :

« b) Afin de ne pas porter préjudice à la survie des arbres remarquables, aucune nouvelle construction et installation ne peut prendre place à moins de 5,00 m du droit de la couronne de l'arbre, sauf due motivation. De même, la distance séparant le pied des haies remarquables à la nouvelle construction ou installation est au minimum de 2,00 m ».

La prescription de la circulaire précitée à laquelle l'acte attaqué attribue une nature réglementaire en sorte qu'il convient « de l'appliquer en l'espèce », est celle qui interdit, sauf due motivation, toute nouvelle construction à moins de 5 mètres du droit de la couronne de l'arbre remarquable.

17. Les circulaires qui revêtent un caractère réglementaire et qui, partant, peuvent le cas échéant faire l'objet d'un recours en annulation auprès du Conseil d'État sont celles qui ajoutent des règles nouvelles à la réglementation existante et présentent un certain degré de généralité, dès lors que leur auteur a l'intention de les rendre obligatoires et qu'il dispose des moyens pour forcer au respect de ces directives.

En l'espèce, rien n'indique que l'auteur de la circulaire précitée a entendu rendre obligatoires les règles édictées ni qu'il se soit doté des moyens utiles pour imposer sa volonté aux destinataires de celles-ci, le cas échéant, sous peine de sanction, lesdits destinataires étant les bourgmestres et échevins des villes et communes de la Région wallonne et les fonctionnaires délégués des directions extérieures de la direction générale opérationnelle 4 - aménagement du territoire, logement, patrimoine et énergie. Partant, la prescription dont il s'agit doit être lue comme se limitant à formuler une recommandation à l'égard des autorités et services administratifs compétents pour connaître des demandes de permis d'urbanisme.

En conséquence, l'acte attaqué indique, à tort, que la circulaire du 14 novembre 2008 est, à cet égard, de nature réglementaire et en concluant que ce « règlement » s'impose à lui, l'auteur de l'acte attaqué commet une erreur de droit.

18. Ce motif, erroné, n'est pas le seul sous-tendant la décision attaquée. D'autres motifs le précèdent et le suivent, tels notamment ceux ci-après reproduits :

« Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, a transmis à l'autorité de recours, en date du 18 juin 2018, une proposition de refus du permis d'urbanisme; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

“[...]”

Considérant que le projet déroge au 'Règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme' en ce qui concerne deux points :

1. 'Art. 396. Toitures.

La toiture doit être en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales.

a) Pentes.

(...) L'inclinaison des toitures sera parallèle à celle des constructions contiguës et normalement à faîtage central pour l'habitat en ordre fermé. Cependant, la toiture à faîtage perpendiculaire à l'alignement pourra être autorisée lorsqu'elle concourt à renforcer le rythme des constructions anciennes ou à mettre en valeur une construction monumentale.

(...)'

→ Le projet prévoit une mise en œuvre de toitures non conformes tant dans les types de toitures (toitures plates, toitures vertes et toitures terrasses) que dans les pentes (non parallèle à celle des constructions contiguës)

2. 'Art. 397. Zones de cours et jardins.

Le périmètre de la zone de cours et jardins des îlots bâtis sur leur pourtour est délimité par les plans des façades arrières principales des immeubles existants, ou, lorsque la profondeur des bâtiments principaux excède 15 m, par des plans verticaux élevés parallèlement à ceux des façades avant à une distance de 15 m de ceux-ci. À l'intérieur de la zone de cours et jardins, aucune construction nouvelle ne peut être édifiée.

(...)'

→ L'implantation du projet (immeuble de 18 logements) dans cette zone de cours et jardins n'est pas conforme.

Considérant que la DGO4 - DJRC relève que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne les sept points suivants:

1. 'Article 6. - (...) L'implantation des volumes de bâtisses et l'aménagement des abords respecteront le relief du sol (...)'

→ Les modifications du relief du sol atteignent localement quasiment 4 m au droit de l'immeuble de 18 logements et de plus de 2 m à l'arrière des maisons (voir coupes AA et BB 1/200° du plan 1/5)

2. 'Article 6. - (...) L'implantation des volumes de bâtisses et l'aménagement des abords (...) se feront en fonction des lignes de force du paysage bâti et non bâti ainsi que de la trame parcellaire.'

→ L'implantation de l'immeuble de 18 logements n'est pas en référence à la trame parcellaire.

3. 'Article 8. - De manière générale, l'implantation des volumes principaux de bâtisse se fera de telle sorte que leur axe principal soit perpendiculaire ou parallèle à l'alignement (...)'

→ L'axe principal de l'immeuble de 18 logements est oblique par rapport à l'alignement de la ruelle et du boulevard d'Arenberg.

4. 'Article 42. - À l'intérieur de la zone de cours et jardins, aucune construction nouvelle ne peut être édifiée.'

→ L'immeuble est implanté dans cette zone.

5. 'Article 45. - Lors de constructions nouvelles, de reconstructions ou de transformations d'immeubles dans des espaces dégagés, la largeur et la hauteur des façades et faîtes doivent s'harmoniser avec celles des immeubles environnements. (...)'

→ La hauteur sous corniche de l'immeuble de 18 logements s'établit quasiment au niveau du faîte des habitations existantes de la ruelle 'rue du béguinage'. Cette différence de hauteur n'établit pas d'harmonie avec les immeubles environnants.

6. 'Article 47. - L'inclinaison des toitures sera parallèle à celle des constructions contiguës et normalement à faîtage central, parallèle à l'alignement des façades à rue pour les bâtiments en ordre fermé.'

→ L'inclinaison de la toiture des maisons à construire n'est pas parallèle à la construction contiguë de gauche. Quant à la construction contiguë de droite, aucune information n'est fournie aux plans.

7. 'Article 48. - Lors de constructions nouvelles, (...) dans des espaces dégagés, les toitures seront à faîtage central et à deux versants en pente continue et d'inclinaison égale; la pente sera en harmonie avec celle des toitures des immeubles environnants. (...)'

→ L'immeuble de 18 appartements présente des toitures-terrasses engagées dans le volume de la toiture.

[...]

Considérant que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel s'analyse comme la nécessité de chercher à appliquer la norme à laquelle il est envisagé de déroger;

Considérant que, par leur nombre ou leur ampleur, les dérogations ne peuvent vider de leur substance les normes auxquelles il est prévu de déroger; qu'une dérogation se justifie pour la réalisation optimale d'un projet déterminé en un lieu précis;

Considérant qu'accepter un nombre de dérogations tel que présent dans la présente demande tendrait à vider de sa substance le règlement communal d'urbanisme de la ville d'Enghien;

[...]

Considérant que dans son avis du 23 février 2017, la Commission d'avis estime que :

'Compte tenu de ce que la Commission estime qu'il n'y a pas lieu de remettre en cause le principe de la création d'un immeuble de logements multiples à l'endroit concerné; que la localisation du bien est adéquate; que l'offre de logements multiples participe à rencontrer le prescrit de l'article 1^{er} du Code en ce qui concerne la gestion parcimonieuse du sol et

les orientations du SDER en ce qui concerne la densification de l'habitation et la diversification de l'offre en matière de logements;

Compte tenu toutefois de ce que la Commission estime que le bien présente une contrainte majeure en ce qu'il est situé au sein de la zone de cours et jardins d'un îlot; que cette localisation particulière nécessite une conception urbanistique et architecturale de nature à préserver la qualité du cadre de vie et de rencontrer l'objectif de préservation de la qualité des intérieurs d'îlots;

Compte tenu de ce qu'en l'espèce, la Commission estime que le programme projeté est trop important et ne permet pas de constituer un ensemble participant au bon aménagement des lieux; que le projet emporte un nombre important de dérogations; que le projet est de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Considérant que la DGO4 partage l'avis de la Commission et se rallie à ses arguments;

[...]

Considérant que les dérogations dans le cas présent n'ont rien d'exceptionnel; qu'il n'y a donc aucun motif pour les accueillir;

[...]

Considérant que la demande prévoit l'accès piéton [de] l'immeuble de logements multiples au travers [de] l'espace de cours et jardins; que cet espace est principalement dévolu aux loisirs et à la détente et que, de ce fait, il est inopportun d'y autoriser l'accès principal piéton au projet; que la construction d'un immeuble de 18 logements au sein d'un îlot est contraire au principe de quiétude et de détente précité;

Considérant, en l'état actuel, au vu [du] caractère contraignant de la parcelle (la présence d'arbres remarquables, l'étroitesse de la ruelle des Assassins et la dénivellation entre les parcelles et le boulevard d'Aremberg) qu'il n'y a pas lieu d'urbaniser cette parcelle; que cette parcelle constitue un espace vert à préserver dans la continuité du boulevard d'Aremberg;

Considérant que l'urbanisation visant une partie de la rue du Béguinage n'est pas à remettre en cause; qu'elle permet la continuité du bâti existant;

Considérant que la typologie de toiture retenue (croupe, usuellement utilisé pour des typologies 3 ou 4 façades) en limite mitoyenne gauche n'est pas justifié du fait du caractère bi-mitoyen de l'habitation; que, de surcroît, il existe des contractions graphiques entre les vues en plan et en élévation des habitations mitoyennes projetées (fenêtre des salles de bain - cf. 'plan R+2 - Ech : 1/100' de la feuille 5/5);

Considérant qu'il convient de déplorer le caractère approximatif des plans; que ceux-ci présentent des cotations intérieures sommaires et aucune cotation extérieure, ni de baies; qu'elles sont pourtant essentielles à la compréhension du projet; que le manque de cotations se reproduit sur tous les plans de la demande (immeuble et habitations mitoyennes); qu'un tel manquement suffit à refuser le permis pour manque d'informations essentielles;

Considérant de plus, qu'il n'existe pas de liaisons des plans avec le contexte environnant (jardins, chemins d'accès, plantations) alors que le demandeur présente cette relation avec le contexte environnant comme un point fort de son projet; qu'en effet, le plan du sous-sol de l'immeuble est dessiné sans

contexte; qu'il s'agit du niveau d'accès automobile et piéton de l'immeuble; qu'il est dès lors impossible d'apprécier la qualité des aménagements des abords et des circulations automobiles ou piétons menant à ce sous-sol; que le plan du rez-de-chaussée de l'immeuble est également dessiné sans contexte; que les aménagements des espaces extérieurs des logements du rez-de-chaussée ne sont pas définis; qu'un tel manquement n'est pas non plus acceptable;

Considérant que l'urbanisation visant une partie de la rue du Béguinage n'est pas à remettre en cause; qu'elle permet la continuité du bâti existant;

Considérant que le projet est de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales de par sa nature et ses caractéristiques; qu'en l'état actuel, au vu [du] caractère contraignant de la parcelle (la présence d'arbres remarquables, l'élargissement de la ruelle des assassins et la dénivellation entre les parcelles et le boulevard d'Aremberg) qu'il n'y a pas lieu d'urbaniser cette parcelle; que cette parcelle constitue un espace vert à préserver dans la continuité du boulevard d'Aremberg;

Considérant qu'il y a donc lieu de refuser le permis d'urbanisme";

Considérant que l'autorité de recours partage et se rallie à la position et aux motifs développés par la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, et par la Commission d'avis sur les recours ».

19. Aux termes de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, une irrégularité ne donne lieu à annulation que si elle est susceptible d'avoir exercé une influence sur le sens de la décision prise, a privé les intéressés d'une garantie ou a eu pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte.

En l'espèce, il ressort des considérants ci-avant reproduits qu'indépendamment du motif relatif aux arbres remarquables présents sur le site, l'auteur de l'acte attaqué, suivant en cela l'avis de la DGO4 et de la CAR, motive le refus d'octroi du permis d'urbanisme sollicité, en substance, par le fait que le projet implique de très nombreuses dérogations au règlement général sur les bâtisses et, surtout, au RCU, qui ne revêtent pas le caractère exceptionnel requis et tendent à vider le règlement communal de sa substance, que, même si le principe de la création de logements multiples n'est pas remis en cause, sa localisation en zone de cours et jardins d'un îlot et l'accès piéton prévu dans cet espace ne participent pas du bon aménagement des lieux, que l'urbanisation d'une partie de la parcelle n'est pas judicieux, que l'incomplétude des plans ne permet pas une bonne compréhension du projet et qu'en conclusion, la nature et les caractéristiques de celui-ci sont de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales.

Dans ce contexte et compte tenu des multiples autres motifs de l'acte attaqué qui sous-tendent la décision attaquée de ne pas admettre le projet litigieux, le Conseil d'État ne perçoit pas l'intérêt de la requérante à la critique formulée dans la première branche, dès lors que le motif relatif à la trop grande proximité du projet

par rapport à deux arbres remarquables n'est pas susceptible d'avoir eu une influence sur la décision prise, n'a pas privé la requérante d'une garantie et est étranger à la question de la compétence de l'auteur de l'acte.

La première branche n'est pas recevable.

B. Deuxième branche

20. Sur la deuxième branche, afin d'assurer le respect des principes généraux de bonne administration tout en tenant compte des délais auxquels l'autorité de recours est astreinte dans le cadre du CWATUP alors applicable, la partie adverse ne doit répondre à des arguments complémentaires exposés postérieurement à l'audition devant la CAR que si ceux-ci apportent au débat un élément nouveau susceptible d'avoir une incidence déterminante sur le sens de la décision prise. En outre, pour être admissible, cette argumentation postérieure à l'audition susvisée doit être formulée avec toute la diligence requise.

En l'espèce, dans le courrier du 1^{er} mars 2018, la requérante expose une argumentation précise en réponse à la position adoptée par la représentante de la DGO4 lors de l'audition du 23 février 2018 devant la CAR. À la lecture de l'annexe de la fiche d'audition déposée lors de l'audition, l'argumentation de la DGO4 est largement nouvelle par rapport à ce qui avait été porté à la connaissance de la requérante dans le cadre de la procédure administrative de première instance. Elle traite de dérogations aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses en matière de toitures et compte tenu de l'implantation du projet en zone de cours et jardins, de même qu'aux prescriptions du RCU relatives aux deux problématiques précitées, mais aussi afférentes à la modification du relief du sol, la trame parcellaire, l'axe principal des volumes principaux de bâtisse et la hauteur sous corniche.

En y répondant par un courrier du 1^{er} mars 2018, la requérante a agi avec diligence et cette réponse est de nature à influencer la décision sur recours quant à l'admissibilité ou non du projet litigieux.

21. Cependant, l'autorité compétente sur recours en réformation ne statue pas dans l'exercice de pouvoirs juridictionnels. Elle n'est pas tenue de répondre à chacun des arguments présentés par le demandeur. Il suffit que les motifs qui justifient la décision apparaissent dans la décision finale et permettent de comprendre ce qui a guidé son appréciation quant au bon aménagement des lieux. L'autorité de recours ne doit pas non plus répondre aux arguments qui ne sont pas pertinents.

Par ailleurs, rien n'interdit à l'autorité statuant sur recours, lorsque les arguments du recours porté devant elle ne la convainquent pas et qu'elle estime devoir se rallier à l'avis de son administration, de s'y référer et de s'en approprier les motifs.

22. En l'espèce, l'acte attaqué est notamment motivé comme il suit :

« Considérant que le conseil du demandeur [a] envoyé un courrier réceptionné le 5 mars 2018, contestant les dérogations relevées par la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux;

Considérant qu'après un soigneux examen des arguments du conseil des demandeurs, il n'y a pas lieu de modifier la position de la DGO4 en ce qui concerne les dérogations; qu'en effet, le conseil du demandeur donne une interprétation du texte des normes du RCU qui n'est pas objective et destinée à les détourner de leur objectif; qu'une telle interprétation ne peut être acceptée;

Considérant que les dérogations dans le cas présent n'ont rien d'exceptionnel; qu'il n'y a donc aucun motif pour les accueillir ».

Cette motivation, spécifique à l'argumentation complémentaire de la requérante, s'ajoute à l'ensemble des arguments justifiant, à l'estime de l'auteur de l'acte attaqué, de refuser le projet litigieux.

Certes, l'acte attaqué ne revient pas spécifiquement sur chacun des développements complémentaires du courrier transmis après l'audition devant la CAR. Cependant, il énumère chaque dérogation qu'implique le projet par rapport au RCU et au règlement général sur les bâtisses et en explicite précisément la portée et le motif justifiant de ne pas l'accorder. Il fait ensuite sienne l'appréciation générale de la CAR, à laquelle se rallie la DGO4, dont il ressort que le projet litigieux emporte un nombre trop élevé de dérogations de nature à vider le RCU de sa substance, qu'il est trop important pour permettre de constituer un ensemble participant au bon aménagement des lieux ou encore qu'il est de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales, notamment au vu de l'implantation de la construction projetée en zone de cours et jardins d'un îlot.

Ce décidant, l'auteur de l'acte attaqué expose à suffisance les éléments ayant déterminé sa décision de ne pas admettre le projet litigieux. Et la motivation de l'acte permet à la requérante de comprendre pourquoi la partie adverse n'a pas accueilli ses derniers arguments tendant à remettre en cause la position de l'administration chargée de l'analyse du bien-fondé de son recours administratif.

Il n'est pas soutenu que cette appréciation repose sur une erreur de droit ou est constitutive d'une erreur manifeste d'appréciation.

La deuxième branche du moyen unique n'est pas fondée.

C. Troisième branche

23. Les motifs de l'acte attaqué critiqués dans la troisième branche du moyen sont les suivants :

« Considérant que la demande prévoit l'accès piéton [de] l'immeuble de logements multiples au travers [de] l'espace de cours et jardins; que cet espace est principalement dévolu aux loisirs et à la détente et que, de ce fait, il est inopportun d'y autoriser l'accès principal piéton au projet; que la construction d'un immeuble de 18 logements au sein d'un lot est contraire au principe de quiétude et de détente précité;

Considérant, en l'état actuel, au vu [du] caractère contraignant de la parcelle (la présence d'arbres remarquables, l'étroitesse de la ruelle des Assassins et la dénivellation entre les parcelles et le boulevard d'Aremberg) qu'il n'y a pas lieu d'urbaniser cette parcelle; que cette parcelle constitue un espace vert à préserver dans la continuité du boulevard d'Aremberg ».

Il ne ressort pas de cette motivation que l'auteur de l'acte attaqué considère qu'il est tenu au respect d'un principe général de droit dénommé « principe de quiétude et de détente ». Il se limite à faire état d'une appréciation en fait de l'usage qu'il convient de faire des espaces de cours et jardins et à en tirer une conclusion en opportunité quant au projet litigieux. La requérante se méprend sur la portée de ce considérant, qui est suffisamment clair et précis.

Par ailleurs, en usant des termes « espace vert », il est manifeste que l'auteur de l'acte attaqué procède à une qualification en fait de la parcelle visée, dont il estime qu'il convient de préserver le caractère verdoyant, et non au regard des prescriptions du plan de secteur, d'autant qu'il expose au préalable, dans l'acte attaqué, que « les parcelles sont situées en zone d'habitat au plan de secteur de Ath-Lessines-Enghien » et que « la demande est conforme à la destination générale de la zone d'habitat telle que définie par l'article 26 du Code ». Pour le surplus, formulée « en l'état actuel », cette appréciation ne procède pas d'un jugement lapidaire et définitif quant au caractère inopportun d'une urbanisation ladite parcelle.

La troisième branche du moyen unique n'est pas fondée.

V. Indemnité de procédure

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

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}

La requête est rejetée.

Article 2

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

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 200 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 13 septembre 2021 par :

Colette Debroux,
Anne-Françoise Bolly,
Luc Donnay,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux