

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 258.142 du 6 décembre 2023

A. 228.698/XIII-8725

En cause :

SCHEWEBACH Albin,
ayant élu domicile chez
M^{es} Julie CUVELIER et
Fabrice EVRARD, avocats,
chemin du Stoquoy1
1300 Wavre,

contre :

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

Partie intervenante :

GODFROID Philippe,
ayant élu domicile chez
M^e Kristel BOELS, avocat,
rue de la Source 68/2
1060 Bruxelles.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 26 juillet 2019, Albin Schewebach demande l'annulation de l'arrêté du 13 mai 2019 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire délivre, sous conditions, à Philippe Godfroid le permis d'urbanisme ayant pour objet la modification du relief du sol sur le terrain situé avenue de la Bourse, 20 à Wavre (Limal).

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 30 août 2019, Philippe Godfroid a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 19 septembre 2019.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Jean-Baptiste Levaux, 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 9 octobre 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 9 novembre 2023.

M^{me} Laure Demez, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Julie Cuvelier, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Caroline Diel, *loco* M^e Kristel Boels, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendues en leurs observations.

M. Jean-Baptiste Levaux, auditeur, a été entendu 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

3. Le 9 août 2018, Philippe Godfroid introduit une demande de permis d'urbanisme relatif à un bien situé à Wavre (Limal), avenue de la Bourse, 20 et cadastré Wavre, 4^{ème} division, section B, n° 529 A3.

Son objet est décrit comme suit :

« Dans le cadre de la réalisation d'une piscine ne requérant pas de permis selon le CoDT, une modification de relief ainsi que le placement de végétation occultant en remplacement d'un laurier sont nécessaires afin de supprimer la visibilité depuis la voirie et le voisinage.

Les modifications consistent en :

- la pose de profilés en béton du côté Nord (coupe A et B en annexe, ajout de plus ou moins 6 m³)
- le déplacement de terre permettant l'adoption du dénivelé créé par la piscine du côté Sud-Ouest (coupe B en annexe, ~10 m³)

Je profite de ce permis pour demander une modification supplémentaire afin d'ajouter un emplacement de parcage pour ma voiture à la limite Ouest de ma parcelle où j'ai un accès direct sur l'avenue de la Bourse (Coupe C en annexe, déplacement de 40 m³) ».

Cette demande est réceptionnée le 10 août 2018.

Il s'agit d'une demande de régularisation de la modification du relief du sol qui fait suite à un avertissement.

4. Par un courrier du 30 août 2018, la ville de Wavre invite le demandeur à compléter son dossier. Celui-ci transmet les compléments par un courrier du 10 septembre 2018, réceptionné le lendemain.

5. Le 1^{er} octobre 2018, la ville de Wavre accuse réception de la demande et déclare le dossier complet.

6. Le 19 octobre 2018, le collège communal décide de proroger de trente jours le délai dont il dispose pour statuer.

7. Le 16 novembre 2018, le collège communal refuse d'octroyer le permis d'urbanisme.

8. Le 21 décembre 2018, Philippe Godfroid introduit un recours administratif à l'encontre de ce refus. Ce recours est reçu par l'administration régionale le 27 décembre 2018.

9. La commission d'avis sur les recours (CAR) organise une audition le 12 février 2019. À cette occasion, le demandeur dépose une note de motivation complémentaire et un plan de géomètre.

La CAR émet un avis favorable conditionnel le 18 février 2019.

10. Du 12 au 26 avril 2019, une annonce de projet est organisée. Plusieurs réclamations sont déposées, dont celle du requérant.

L'avis d'annonce de projet décrit les caractéristiques du projet de régularisation de la modification du relief du sol comme suit :

- « - la modification est à 50 cm de la limite mitoyenne,
- déplacement d'environ 56 m³ de terre,
- différence maximale supérieure à 1,5 m par rapport au niveau naturel du terrain,
- mise en œuvre de L en béton de soutènement à 50 cm de la limite mitoyenne, lié à l'emplacement de parking :
 - différence maximale de 55 cm par rapport au niveau naturel,
 - volume de déblai d'environ 25,5 m³,
 - à plus de 2 m de la limite mitoyenne ».

Cet avis fait état d'un écart à la prescription de l'article IV « Zone de cours et jardins » du permis d'urbanisation relatif à la modification du niveau du sol naturel.

11. Le 13 mai 2019, le ministre délivre, sous conditions, le permis d'urbanisme.

Il s'agit de l'acte attaqué.

Celui-ci fait l'objet d'un second recours en annulation enrôlé sous le numéro A. 228.581/XIII- 8711.

IV. Recevabilité – intérêt au recours

IV.1. Thèses des parties

A. Requête en annulation

12. Le requérant indique qu'il a un intérêt au recours dès lors qu'il est voisin immédiat du projet et que sa haie mitoyenne a été endommagée par les travaux régularisés par l'acte attaqué.

B. Mémoire en intervention

13. Dans ses développements relatifs au premier moyen, l'intervenant soulève que le requérant a, à plusieurs reprises, expressément marqué son accord sur le projet, y compris en ce qui concerne la construction de la piscine et les distances vis-à-vis de la limite parcellaire. Il en déduit que la demande d'annulation est irrecevable.

C. Mémoire en réplique

14. Le requérant se réfère à un courriel du 5 novembre 2018 qui démontre, selon lui, que le bénéficiaire du permis a décidé unilatéralement de ne pas respecter l'accord entre les parties. Il ajoute qu'il n'a jamais marqué son accord sur les plans tels qu'autorisés par l'auteur de l'acte attaqué.

D. Dernier mémoire de la partie intervenante

15. L'intervenant insiste sur le fait que, suite au refus de la commune, le requérant a, par un courriel du 21 décembre 2018, confirmé son accord sur les plans qu'il a signé le 5 novembre 2018 et qui sont bien ceux introduits et autorisés par la partie adverse.

IV.2. Examen

16. Tout riverain a intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la faculté de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie. Il en va *a fortiori* ainsi lorsqu'il s'agit d'un voisin immédiat.

En l'espèce, le requérant est le voisin immédiat du projet, lequel affecte directement son cadre de vie. Cette seule circonstance est suffisante pour lui conférer un intérêt au recours.

17. Par ailleurs, seul un acquiescement postérieur au permis d'urbanisme attaqué peut justifier l'irrecevabilité du recours.

En l'espèce, le fait que le requérant ait, avant la délivrance de l'acte attaqué, marqué son accord quant à une version du projet n'est pas de nature à le priver de son intérêt au recours.

18. Le recours est recevable.

V. Première branche du premier moyen

V.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

19. Le premier moyen est pris de la violation des articles D.IV.4, D.IV.26, D.IV.53, R.IV.1-1 et R.IV.26-1 du Code du développement territorial (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, plus particulièrement des principes de minutie et de diligence, ainsi que de l'erreur dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Le requérant fait valoir que l'acte attaqué régularise la modification sensible du relief du sol autour de la piscine, mais pas la piscine elle-même. Or, selon lui, la piscine est soumise à permis d'urbanisme et constitue l'objet principal de la demande puisque la modification du relief du sol s'explique uniquement par l'implantation de celle-ci. Le requérant en déduit que l'autorité aurait dû refuser le permis d'urbanisme qui ne vise pas l'objet réel de la demande.

Il précise que la demande de permis exclut la régularisation de la piscine. Or, à son estime, les conditions de dispense de permis reprises au point H.2 de l'article R.IV.1-1 du CoDT ne sont pas réunies dès lors que la piscine a nécessité des déblais entraînant une modification sensible du relief du sol au sens de l'article R.IV.4-3 du CoDT et n'est pas implantée à plus de 3 mètres de la propriété voisine.

Il en conclut que la piscine nécessitait un permis et que la demande aurait dû inclure cet élément. Il estime qu'en excluant la piscine de la demande de permis d'urbanisme, celle-ci est irrégulière, tout comme le permis attaqué. Il est d'avis que l'objet réel et principal de la demande porte sur la piscine et sur l'aménagement des abords nécessaire à son implantation, ceux-ci étant indissociables.

B. Le mémoire en réponse

20. La partie adverse rappelle les conditions prescrites par l'article R.IV.1-1 du CoDT pour l'exonération de permis d'urbanisme d'une piscine creusée et indique qu'elles sont, en l'espèce, réunies. Selon elle, la piscine n'a pas nécessité de déblais sur le reste de la propriété et le plan autorisé par l'acte attaqué indique que la piscine est distante de 3,04 mètres de la limite mitoyenne.

C. Le mémoire en intervention

21. L'intervenant répond que l'argument de l'incomplétude de la demande en raison de ce que la piscine n'en fait pas partie a été soulevé dans le cadre de l'enquête publique, ce qui a permis à la partie adverse de statuer en pleine connaissance de cause. Il expose que la commune s'est penchée sur la question en indiquant que la piscine remplit les conditions d'exonération de permis d'urbanisme.

Par ailleurs, il soutient que le fait de ne pas avoir inclus la piscine dans la demande de permis (pour autant qu'un permis soit requis) ne vicie pas la légalité du permis autorisant l'exécution d'autres travaux. En effet, selon lui, dans l'hypothèse où la piscine aurait dû faire l'objet d'une demande de permis, il s'agit d'un élément étranger à la légalité du permis d'urbanisme délivré pour d'autres travaux.

En outre, il précise que la construction de la piscine en tant que telle est dispensée de permis dès lors que les conditions prévues à l'article R.IV.1-1 du CODT sont rencontrées en l'espèce.

Il ajoute que les arguments du requérant ont déjà été invoqués dans le cadre de l'enquête publique et que c'est à tort que le requérant allègue que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur ou a été induit en erreur lors de sa prise de décision. À son estime, les mesures et superficies ressortent à suffisance du dossier administratif et il en résulte que les travaux relatifs à la piscine sont exonérés de permis.

Il expose encore que la construction de la piscine elle-même ne nécessite pas de déblais entraînant une modification du relief du sol. À son estime, la piscine peut parfaitement être réalisée sans permis d'urbanisme et sans modifier le niveau du sol. Il ajoute que la modification du relief du sol vise à aplanir la surface du terrain autour de la piscine et permettre une utilisation plus agréable du jardin de telle sorte qu'il s'agit d'un travail distinct de la piscine. Il déduit de la proposition motivée de la direction juridique, des recours et du contentieux du SPW Territoire, Logement, Patrimoine et Energie, que cette question a été étudiée et tranchée.

Il fait valoir que la modification du relief du sol envisagée, qui n'est pas provoquée par les déblais de la piscine, est expressément reprise dans la demande de permis et a pu être examinée de manière approfondie par l'autorité délivrante qui a statué en pleine connaissance de cause.

D. Le mémoire en réplique

22. Le requérant réplique que la construction de la piscine a nécessité des déblais sur le reste de la propriété entraînant une modification sensible du relief du sol au sens de l'article R.IV.4-3 du CoDT. À son estime, les plans annexés à la demande de permis démontrent que les déblais ont provoqué une modification sensible du relief du sol, l'excavation des terres pour la piscine ayant en effet nécessité une modification du sol de 50 centimètres et un déblai de 10 m³ de terres.

Il en déduit que les conditions de l'article R.IV.4-3, alinéa 1^{er}, 2^o, du CoDT sont remplies et que la demande de permis d'urbanisme aurait dû porter sur la piscine dans sa totalité.

Il ajoute que les derniers plans déposés par le géomètre-expert ne garantissent pas que la piscine se trouve à une distance supérieure de 3 mètres de la limite mitoyenne, dès lors qu'aucune cotation n'est levée à cet égard. Ainsi, selon lui, la distance de 3,04 mètres se rapporte à la plage qui se dresse devant la piscine et non à la distance entre la limite de propriété et la piscine.

Par ailleurs, il estime que les allégations de l'intervenant quant au caractère étranger de la nécessité d'avoir un permis pour la piscine par rapport au reste du projet sont sans pertinence. Il considère que le creusement de la piscine ne peut être qualifié d'« étranger » aux déblais nécessaires à la piscine, s'agissant d'un tout indissociable, l'un ne se justifiant que par l'autre et inversement.

Il en conclut que la piscine devait également être régularisée et que son exclusion dans le cadre de la demande a empêché l'auteur de l'acte attaqué de statuer sans commettre une erreur manifeste d'appréciation.

V.2. Examen

23. Saisie d'une demande de permis d'urbanisme, l'autorité délivrante doit apprécier dans quelle mesure les actes et travaux du projet sont soumis à permis d'urbanisme et, ensuite, décider s'il y a lieu de les admettre au regard des règles applicables et de sa propre appréciation du bon aménagement des lieux. Si un permis peut être octroyé sur une partie de la demande, encore faut-il que le projet tel qu'autorisé conserve une cohérence au regard du projet poursuivi par le demandeur de permis.

24. En l'espèce, l'objet de la demande, tel que repris au cadre 2 du formulaire de demande, est décrit comme suit :

- « Dans le cadre de la réalisation d'une piscine ne requérant pas de permis selon le CoDT, une modification de relief ainsi que le placement de végétation occultant en remplacement d'un laurier sont nécessaires afin de supprimer la visibilité depuis la voirie et le voisinage.

Les modifications consistent en :

- la pose de profilés en béton du côté Nord (coupe A et B en annexe, ajout de plus ou moins 6 m³)
- le déplacement de terre permettant l'adoption du dénivelé créé par la piscine du côté Sud-Ouest (coupe B en annexe, ~10 m³) ».

Il en ressort que le projet, pour lequel il est sollicité un permis, vise la réalisation d'une piscine avec modification du relief du sol et placement de végétation occultant.

L'auteur de l'acte attaqué a fait abstraction des actes et travaux propres à la piscine elle-même et n'a statué que sur ceux afférents à la modification du relief du sol et le placement de végétation occultant. La circonstance que le requérant estimait que la piscine n'était, elle-même, pas soumise à permis d'urbanisme ne permettait pas à l'autorité délivrante de ne statuer que sur les autres actes et travaux du projet litigieux, sauf à ce qu'il soit démontré que le requérant a estimé, à bon droit, que la piscine ne devait pas être autorisée.

25. Or, au vu des éléments du dossier, la piscine projetée ne bénéficie pas du régime de dispense de permis d'urbanisme prévu par le point H.2 de l'article R.IV.1-1 du CoDT.

Ce point H.2 est libellé comme suit :

- « Une seule par propriété c'est-à-dire qu'il n'existe pas d'autre piscine enterrée, partiellement ou complètement, sur la propriété.

Enterrée partiellement ou complètement, ainsi que tout dispositif de sécurité d'une hauteur maximale de 2,00 m entourant la piscine et pour autant que les conditions suivantes soient respectées :

- a) non couverte ou couverte par un abri télescopique à structure légère et repliable qui en recouvre la surface pour autant que la hauteur du faite soit inférieure à 3,50 m ;
- b) à usage privé ;
- c) les déblais nécessaires à ces aménagements n'entraînent aucune modification sensible du relief du sol au sens de l'article R.IV.4-3 sur le reste de la propriété.

Situation : dans les espaces de cours et jardins, non visible depuis la voirie.

Implantation : à 3,00 m au moins des limites mitoyennes.

Superficie maximale : 75,00 m² ».

L'article R.IV.4-3 du CoDT dispose, quant à lui, ce qui suit :

- « Modification sensible du relief du sol

Une modification du relief du sol, en remblai ou en déblai, est sensible lorsqu'elle remplit l'une des conditions suivantes :

- 1° elle est d'un volume supérieur à 40 mètres cubes ;
- 2° elle est d'une hauteur supérieure à cinquante centimètres par rapport au niveau naturel du terrain et d'un volume supérieur à 5 mètres cubes ;
- 3° elle est située à moins de 2 mètres de la limite mitoyenne ».

26. En l'espèce, la construction de la piscine ne remplit pas la condition c) du point H.2. précité dès lors qu'elle nécessite des déblais entraînant une modification sensible du relief du sol au sens de l'article R.IV.4-3 sur le reste de la propriété. En effet, il ressort de la coupe B des plans annexés à la demande de permis que l'excavation des terres pour la piscine, de part et d'autre de celle-ci, sur les côtés latéraux du jardin, réalisée sans permis, a nécessité une modification du sol par endroit d'une hauteur de plus de 50 centimètres par rapport au niveau naturel du terrain et un remblai d'un volume supérieur à 16 m³ de terres (volume total des remblais estimé à 16,25 m³).

La construction de la piscine ne remplit pas non plus la condition de l'implantation à 3 mètres au moins des limites mitoyennes. Les derniers plans déposés par le géomètre-expert dans le cadre de la procédure de recours administratif, autorisés par l'acte attaqué, ne garantissent pas que la piscine se trouve à une distance supérieure de 3 mètres de la limite mitoyenne, dès lors qu'aucune cotation n'y est levée à cet égard. Ainsi, la distance de 3,04 mètres, dont se prévalent la partie adverse et l'intervenant, se rapporte à la plage qui se dresse devant la piscine, et non à la distance entre la limite de propriété et la piscine.

La piscine n'était donc pas exonérée de permis. Partant, l'acte attaqué est erroné en fait et en droit sur ce point.

27. La première branche du premier moyen est fondée.

VI. Première branche du troisième moyen

VI.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

28. Le troisième moyen est pris de la violation des articles D.IV.5 et D.IV.53 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bon aménagement des lieux et des principes de bonne administration, ainsi que de l'erreur dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Le requérant fait valoir que l'acte attaqué octroie des écarts au permis d'urbanisation « avenue de la Bourse - Manet » applicable alors que les conditions prévues par l'article D.IV.5 du CoDT ne sont pas réunies et que la motivation de l'admissibilité des écarts n'est pas suffisante ni adéquate.

29. La première branche se divise en trois griefs.

29.1. Sur le premier grief, il considère que l'autorité ne détermine pas, même de manière implicite, les objectifs du permis d'urbanisation. Or, selon lui, sans cet examen préalable rendu obligatoire par la jurisprudence du Conseil d'État, l'auteur de l'acte attaqué ne pouvait pas statuer valablement puisqu'il ne pouvait pas déceler les options architecturales incompatibles avec le projet.

Il estime que l'un des objectifs du permis d'urbanisation consiste à préserver au maximum l'état naturel du relief du sol et à envisager la modification dans un plan d'ensemble. Il en déduit qu'une modification substantielle, limitée à une fraction d'un lot, sans considération des autres lots, ne peut être acceptée dès lors que cet aménagement met en péril l'un des objectifs du permis d'urbanisation. Il ajoute que l'acte attaqué autorise une utilisation du terrain sans aucune considération de l'état naturel du sol. À son estime, les blocs de béton en L ont, en effet, été posés uniquement pour éviter un glissement de terrain, en rupture avec le bon aménagement des lieux.

29.2. Sur le deuxième grief, il fait valoir que les prescriptions du permis d'urbanisation dont le permis s'écarte ne sont pas toutes identifiées. Ainsi, il relève que l'acte attaqué mentionne un seul écart à l'article IV « Zone de cours et jardins » du permis d'urbanisation, écart relatif à la modification sensible du relief, alors que quatre autres écarts ont été identifiés dans sa réclamation et ne sont pas évoqués par l'acte attaqué, à savoir l'emplacement irrégulier de la zone de parking, la déclivité de la zone de parcage (potentiellement supérieure à 15 %), le dallage de la piscine (occupant une surface trop importante), de même que l'emplacement de parking et l'interdiction de modifier le sol à moins de 50 centimètres de la limite mitoyenne.

Il en déduit que la partie adverse n'a ni identifié, ni analysé, ni motivé tous les écarts au permis d'urbanisation, ce qui est pourtant exigé par l'article D.IV.5 du CoDT.

29.3. Sur le troisième grief, concernant l'analyse des conditions d'admissibilité des écarts prévues par l'article D.IV.5 du CoDT, il fait valoir que l'auteur de l'acte attaqué se méprend et se contredit sur les circonstances de fait et de droit.

Il expose que, selon l'acte attaqué, les travaux autorisés participent à la gestion et à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis, au seul motif qu'un ouvrage de soutènement en L a été posé. À son estime, la pose de ces blocs est uniquement nécessaire pour construire un relief plat, au mépris du relief naturel du sol, et permet de préserver l'intimité au sein du voisinage. De même, selon lui, l'auteur de l'acte attaqué se contredit lorsqu'il prétend que ces « L » en béton se trouvent tantôt le long de la limite parcellaire latérale droite, tantôt à 60-70 centimètres de cette limite. Il considère que la décision litigieuse présente des motifs erronés pour cette distance de 60-70 centimètres dès lors que les plans annexés (coupe A) démontrent que le bloc se situe à moins de 50 centimètres de la limite mitoyenne.

Il critique le fait que l'acte attaqué ne contient aucun motif pour la profonde modification du paysage du fait de l'emplacement de parking, ce d'autant que ces travaux s'implantent dans la zone de cours et jardin.

Par ailleurs, il rappelle que, selon l'acte attaqué, les travaux autorisés ne sont pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales, dans la mesure où une haie de graminées, d'une hauteur maximum d'un mètre, sera plantée et que ces plantations rendront inaccessible la partie de terrain située entre la piscine et la limite mitoyenne, de sorte qu'aucune plage supplémentaire ne pourra s'y trouver et que cet aménagement sera de nature à préserver l'intimité des deux propriétés contiguës. Il reproche à l'acte attaqué de se cantonner à la plantation de végétaux sans qu'il ne soit proposé de solution quant au maintien du cadre urbanistique et architectural local. Il soutient que d'autres éléments pertinents auraient dû être pris en compte, comme la préservation de la zone de cours et jardins malgré l'existence d'un emplacement de parking ou la compatibilité de la modification sensible du relief avec le bon aménagement des lieux.

Il estime qu'à défaut d'envisager ces éléments pertinents, l'acte attaqué est insuffisamment motivé au regard des articles 2 et 3 de loi du 29 juillet 1991 précitée et de l'article D.IV.53 du CoDT.

B. Le mémoire en réponse

30. La partie adverse répond que l'acte attaqué emporte des écarts au permis d'urbanisation « avenue de la Bourse-Manet » en ce qui concerne l'article IV « Zone de cours et jardins » et, plus spécifiquement, la modification du niveau naturel du sol. Elle indique que la hauteur du talutage figuré dans la coupe B est

supérieure à 50 centimètres, raison pour laquelle la demande a été soumise à des mesures particulières de publicité.

Elle estime que l'acte attaqué est particulièrement motivé à cet égard et notamment par rapport à l'avis favorable de la CAR, selon laquelle les modifications du relief du sol sont limitées en termes de hauteur et de surface et sont accompagnées d'un projet de plantations de nature à intégrer l'ensemble dans l'espace de jardins et que la demande n'est pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales. Elle expose que l'auteur de l'acte attaqué relève que le permis d'urbanisation définit comme objectif le fait de ne pas effectuer de talus, soutènement et terrasses dépassant 50 centimètres de hauteur par rapport au niveau naturel du sol, sauf autorisation. Elle estime que la demande de permis d'urbanisme consiste à solliciter cette autorisation.

Elle soutient ensuite que l'auteur de l'acte attaqué a jugé, à juste titre, qu'un tel aménagement participe à la gestion et à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis, permet d'intégrer la piscine dans l'environnement et de préserver l'intimité des espaces jardin et piscine. Elle relève que cet aménagement est réalisé sur le terrain remanié aux abords de l'habitation afin de limiter les nuisances entre les propriétés voisines.

Elle observe que la partie du terrain, qui fait l'objet de la modification du relief du sol, est réservée à un espace de plantations et que le permis a été délivré sous la réserve que cette partie du terrain ne soit pas accessible pour ne pas devenir une plage supplémentaire pour la piscine et pour préserver l'intimité de la propriété voisine. Elle rappelle également que l'acte attaqué impose d'y planter dans les six mois de la délivrance du permis des essences dont la hauteur sera limitée à maximum un mètre.

Elle conclut que l'autorité n'a pas statué sous le poids du fait accompli et a, par l'imposition de conditions précises, montré sa parfaite prise en considération du bon aménagement des lieux.

C. Le mémoire en réplique

31. Le requérant réplique que ni la partie adverse ni l'intervenant ne répondent à la question de savoir si les quatre écarts supplémentaires indiqués dans le deuxième grief devaient être sollicités.

Par ailleurs, il fait valoir que les blocs en L ne participent pas à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis et sont uniquement la conséquence des

travaux réalisés pour accueillir la piscine et pour assurer une répartition équitable des déblais résultant de l'excavation du trou de celle-ci. Il ajoute que ces aménagements sont dénués de tout intérêt puisque, jusqu'avant les travaux, l'intimité entre voisins était respectée. Il estime que la partie adverse devait constater que les aménagements rompaient avec le bon aménagement des lieux, notamment au regard des dispositions du permis d'urbanisation applicable, et aurait dû refuser le permis d'urbanisme, ou, à tout le moins, devait motiver adéquatement la raison pour laquelle ces blocs en « L » participent à la gestion ou à l'aménagement du paysage. Il estime que la partie adverse ne pouvait pas tenter d'« enjoliver » un aspect du projet qui ne présente aucun intérêt esthétique et ne participe pas à la gestion et à l'aménagement des paysages.

Enfin, il estime que les allégations de l'intervenant sur son absence d'intérêt à critiquer le projet au regard du bon aménagement des lieux sont sans pertinence, dès lors qu'il n'a jamais marqué son accord sur les plans qui ont servi à instruire le dossier. Il ajoute que l'introduction du recours en annulation contre la décision attaquée s'explique uniquement parce que les installations autorisées lui causent grief (perte d'intimité, vues directes sur la piscine, modification incohérente du relief du sol, ...).

D. Le mémoire en intervention

32. En plus de se référer au mémoire en réponse, l'intervenant fait valoir que l'exposé du requérant contient plusieurs affirmations erronées. Ainsi, il expose que l'objet de la demande a été cité dans toutes les démarches et documents soumis, à savoir la réalisation d'une piscine et les aménagements de terrasses et de l'entrée afin d'apporter bien-être et sécurité à la famille du requérant, et cela sans vouloir causer des nuisances à son voisinage. Il estime que l'affirmation selon laquelle les blocs de bétons en L ont été placés uniquement pour éviter un glissement de terrain est totalement inexacte car ils ont été placés pour permettre une occultation de la piscine et optimiser l'aspect environnemental.

Il considère que l'auteur de l'acte attaqué s'est prononcé en connaissance de cause sur le projet, notamment en ce qui concerne les écarts au permis d'urbanisation, sur lesquels la décision est formellement motivée.

Il ajoute que la requête n'expose pas en quoi les travaux envisagés portent atteinte de manière inacceptable à l'environnement ni en quoi la demande est à ce point démesurée qu'elle ne peut pas être autorisée. Selon lui, au contraire, la configuration des travaux envisagés est telle qu'elle vise à diminuer toute éventuelle nuisance pour le voisinage. Il considère que l'auteur de l'acte attaqué a été

particulièrement vigilant en ce qui concerne l'impact environnemental et a, tenant compte des réclamations introduites, imposé des conditions précises.

Par ailleurs, il est d'avis que la partie adverse n'a pas statué sous le poids du fait accompli, d'autant plus que les travaux ont été entamés suite à la confirmation de la ville qu'il ne fallait pas de permis, et qu'ils ont été suspendus au moment où l'administration communale a fait savoir qu'une demande de permis devait être introduite pour la modification du relief du sol. Ainsi, il indique que les travaux sont à l'arrêt et non entièrement réalisés. Il estime que l'instruction précédant la décision et la motivation de la décision elle-même sont particulièrement scrupuleuses en sorte que la partie adverse s'est fait une représentation précise et exacte des lieux (tant avant qu'après travaux) et que l'examen du dossier l'a mené à la conclusion que les écarts aux permis d'urbanisation sont justifiés et que le projet est conforme au bon aménagement des lieux.

Il expose que les prétendues contradictions soulevées par le requérant ne vicient pas la légalité de l'acte attaqué dès lors que la partie adverse s'est méticuleusement penchée sur la demande, sollicitant des précisions dans le cadre de l'instruction de la demande, et qu'elle n'a commis aucune erreur de fait ni de droit, ni n'a méconnu les principes de bonne administration ou encore les articles 2 et 3 de loi du 29 juillet 1991 précitée. Selon lui, la partie adverse a statué en pleine connaissance de cause après s'être fait une représentation précise et exacte des lieux.

Il répète que le requérant a souscrit entièrement au projet tel qu'introduit dont il avait signé le plan. Il en infère que le requérant n'a pas d'intérêt au moyen.

VI.2. Examen

A. Intérêt au moyen

33. Selon les termes de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, une irrégularité ne donne lieu à une annulation que si elle a été susceptible d'exercer une influence sur le sens de la décision prise, a privé les intéressés d'une garantie ou a pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte. Comme le précise la Cour constitutionnelle, et comme cela ressort des travaux préparatoires (*Doc. parl.*, Sénat, 2012-2013, n° 5-2277/1, p. 11), cette disposition « consacre dans la loi l'exigence de l'intérêt au moyen, telle qu'elle découle de la jurisprudence constante de la section du contentieux administratif du Conseil d'État » et « [s]elon cette jurisprudence, le requérant n'est en principe recevable à invoquer une irrégularité que lorsque celle-ci lèse ses intérêts » (C. C.,

16 juillet 2015, n° 103/2015, B.44.2). Il s'ensuit que pour être recevable, un moyen doit être susceptible de donner satisfaction à la partie requérante en cas d'annulation.

34. En l'espèce, la partie intervenante ne peut pas être suivie lorsqu'elle allègue que le requérant ne justifie pas d'un intérêt au moyen, en tant qu'il remet en cause le bon aménagement des lieux et la prise en compte du voisinage, au motif que le projet tient compte de ses souhaits et exigences et a reçu son approbation explicite.

Les griefs formulés quant aux écarts à des prescriptions du permis d'urbanisation en termes de modification du niveau du sol naturel en zone de cours et jardin ou encore d'aménagements, d'emplacement et déclivité de l'emplacement de parking en zone de recul sont bien de nature, s'ils sont jugés fondés, à avoir une influence sur le sens de la décision prise.

La circonstance que le requérant ait pu marquer son accord sur les plans qui ont servi à instruire le dossier ne peut, en tout état de cause, avoir pour effet de lui faire perdre son intérêt au moyen.

Le requérant justifie bien d'un intérêt au moyen.

B. Au fond

B.1. Préambule

35. Suivant l'article D.IV.5 du CoDT, les écarts aux prescriptions indicatives sont admis si l'autorité démontre, sur la base d'une motivation adéquate, que le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans cet instrument et qu'il contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

La démonstration que les objectifs du document à valeur indicative ne sont pas compromis, implique qu'au préalable, l'autorité détermine ces objectifs. S'ils ne sont pas expressément identifiés dans le document, ils peuvent toutefois découler de l'ensemble de ses prescriptions.

Lorsque les options urbanistiques et architecturales ne sont pas clairement exposées par le document de planification, l'exigence de compatibilité avec ces options fait appel au pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative qui

doit veiller à ce que les objectifs principaux visés par ce document ne soient pas mis en péril par l'écart sollicité.

L'autorité compétente dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour déterminer la nature et la portée des objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme non expressément identifiés dans les schémas, les cartes d'affectation, les guides ou les permis d'urbanisation. Partant, seule l'erreur manifeste d'appréciation pourrait être censurée, sous la réserve des autres causes d'annulation des actes administratifs, telles qu'une erreur de fait, une erreur de droit ou la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation des actes administratifs.

36. Quant à l'appréciation du bon aménagement des lieux, elle relève de l'opportunité de l'action administrative, celle-ci échappant en principe au contrôle juridictionnel. Toutefois, sur demande d'un requérant, le Conseil d'État doit vérifier que l'exercice du pouvoir discrétionnaire n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité, raisonnable et prudente, placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu. Il en va ainsi, notamment, de l'appréciation de l'autorité quant à la participation d'un projet à la gestion et à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis.

37. En principe, la motivation d'un permis d'urbanisme ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique ou d'annonce de projet. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué 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 fonction de celui de la réclamation. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'enquête publique ou de l'annonce de projet, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

B.2. Examen des griefs

38. En ce qui concerne le premier grief, l'acte attaqué admet un écart à la prescription urbanistique de l'article IV « Zone de cours et jardins » du permis d'urbanisation qui porte sur la modification du niveau du sol naturel. Cette prescription est libellée comme suit :

« Le niveau du sol naturel normalement égalisé ou celui réalisé suivant un plan d'ensemble approuvé ne peut être modifié à moins de 0,50 m de la limite mitoyenne. Les talus, soutènements et terrasses ne pourront dépasser 0,50 m de hauteur par rapport à ce niveau, sauf autorisation expresse sur indication explicite à la demande de bâtir ».

Quant à l'admissibilité de cet écart, l'acte attaqué est motivé comme il suit :

« Considérant que l'implantation de l'ouvrage "piscine" et l'aménagement de ses abords, sur un terrain en pente, a nécessité la pose d'éléments de soutènement en "L" servant à l'aménagement des contours de celle-ci, mais également à la reprise de la différence de niveaux entre le niveau de la margelle et les niveaux du terrain naturel non remanié le long de la limite parcellaire latérale droite (parcelle voisine cadastrée n° 529P) ;

Considérant que l'ouvrage de soutènement en "L" est placé non sur la limite mais en retrait de 60 à 70 centimètres par rapport à celle-ci ; que le niveau du terrain naturel est donc maintenu au-delà de l'ouvrage par rapport à la parcelle voisine ;

Considérant que ces aménagements ont été réalisés afin d'intégrer la piscine dans l'environnement, de préserver l'intimité de l'espace jardins et de l'espace piscine, réalisés sur le terrain remanié aux abords de l'habitations, et ainsi de limiter les nuisances entre propriétés voisines ;

Considérant qu'un tel aménagement participe à la gestion et à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;

Considérant, par ailleurs, que la partie du terrain faisant l'objet de cette modification du relief du sol sera réservée à un espace de plantations ; que, comme l'indique le SPW – Territoire, Logement, Patrimoine, Energie – Direction juridique, des recours et du contentieux dans sa proposition de décision, les essences proposées (de type bambous *Fargesia rufa* non envahissants atteignant une hauteur de 2 m) et leur hauteur ne sont pas acceptables, dès lors qu'elles risquent de constituer une végétation occultante atteignant plus de 4,4 m par rapport au relief naturel du sol, sur la limite mitoyenne ;

Considérant, en outre, que cet espace ne peut être accessible, et ne peut devenir une plage supplémentaire pour la piscine afin de préserver l'intimité de la propriété voisine ; que, comme l'indique le SPW [...] dans sa proposition de décision, il convient de planter cet espace par des plantations (graminées, bambous) et de limiter leur hauteur à maximum 1 mètre ; que ces conditions permettront une intégration dans le paysage et la préservation de l'intimité de la propriété du demandeur ainsi que de la propriété voisine ;

Considérant dès lors que les aménagements projetés, tels qu'ils sont figurés aux plans de demande, ne sont pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales de la zone arrière de l'habitation ».

Bien que non expressément identifiés dans les prescriptions urbanistiques du permis d'urbanisation, il ressort de cette motivation de l'acte attaqué que son auteur a déterminé de manière suffisamment précise au préalable les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme qui découlent de l'ensemble de ces prescriptions. Il identifie notamment les objectifs de préservation de l'intimité en zone arrière des habitations et de la limitation des nuisances entre propriétés voisines.

Cette motivation fait, en outre, ressortir à suffisance que l'autorité s'est assurée que les deux conditions visées à l'article D.IV.5 du CoDT sont rencontrées.

L'auteur de l'acte attaqué y expose les raisons pour lesquelles il estime que les objectifs du permis d'urbanisation ne sont pas compromis par l'écart sollicité et que le projet contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Dans cette optique, il a d'ailleurs assorti l'acte attaqué des deux conditions suivantes :

- « 1. la partie du terrain faisant l'objet de cette modification du relief du sol ne peut être accessible, et ne peut devenir une plage supplémentaire pour la piscine, et ce afin de préserver l'intimité de la propriété voisine ;
- 2. cet espace sera planté, dans les 6 mois de la délivrance de ce permis, par des essences dont la hauteur sera limitée à maximum 1 mètre ».

Outre les motifs, ces deux conditions participent à ne pas compromettre l'objectif de préservation de l'intimité des propriétés contenu dans le permis d'urbanisation et à limiter l'impact paysager du projet.

Le requérant, en ce qu'il postule que l'un des objectifs du permis d'urbanisation consiste à préserver au maximum l'état naturel du relief du sol et à envisager la modification dans un plan d'ensemble, tente de se substituer au pouvoir d'appréciation discrétionnaire de l'autorité dans l'identification de ces objectifs, sans démontrer d'erreur manifeste d'appréciation.

Le premier grief n'est pas fondé.

39. En ce qui concerne le deuxième grief, quant à l'écart relatif à l'emplacement de parking en zone de recul, laquelle est en principe réservée aux jardinets et aux accès aux portes d'entrée et de garage, la motivation de l'acte attaqué n'indique pas, malgré la réclamation du requérant lors de l'enquête publique, la raison pour laquelle son auteur estime qu'aucun écart n'est nécessaire sur ce point ou que cet écart peut être accordé au regard des conditions de l'article D.IV.5 du

CoDT. Il en va de même de l'écart relatif à la déclivité du terrain de cet emplacement de parking, dont les pièces du dossier ne précisent pas si elle est supérieure ou non à 15 %, et de l'écart relatif au caractère restreint du dallage.

Quant à l'écart relatif à l'interdiction de modifier le sol à moins de 50 centimètres de la limite mitoyenne en zone de cours et jardin, il ressort du plan d'implantation annexé à la demande de permis que les éléments en L sont situés à l'extrême limite de la mitoyenneté alors que le plan du géomètre-expert autorisé par l'acte attaqué les situe entre 60 et 70 centimètres de cette limite. La motivation de l'acte attaqué révèle que son auteur estime que « l'ouvrage de soutènement en L est placé non sur la limite mais en retrait de 60 à 70 centimètres par rapport à celle-ci », raison pour laquelle il n'a pas retenu cet écart. L'acte attaqué est motivé à suffisance et le requérant n'établit pas d'erreur en fait ni d'erreur manifeste d'appréciation sur ce point.

Le deuxième grief est partiellement fondé.

40. En ce qui concerne le troisième grief, dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, l'autorité peut considérer que les ouvrages de soutènement en L, en plus de contribuer à la stabilité des terres dont le relief naturel est modifié pour le projet de piscine, participent à la protection, la gestion et l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis. Le requérant n'établit pas que l'exercice de ce pouvoir discrétionnaire serait entaché d'une erreur manifeste d'appréciation sur ce point.

Il n'établit pas non plus qu'en retenant une distance de 60 à 70 centimètres entre les éléments en L et la limite mitoyenne, l'autorité aurait commis une erreur dans la représentation de la situation de fait.

En ce qui concerne la modification relative à l'emplacement de parking, l'acte attaqué comporte le motif suivant :

« Considérant enfin que le plan complémentaire "situation projetée" figure un aménagement de parking le long de l'Avenue de la Bourse ; que cet aménagement est visé dans le formulaire de demande (annexe 6) ; que cet aménagement est réalisé sur le terrain du demandeur, le long de l'avenue de la Bourse, celle-ci formant une boucle autour de la propriété du demandeur ; que l'aménagement projeté est donc à l'arrière de l'habitation en fond de cour et jardin ; qu'un tel aménagement peut être accepté ».

Le grief selon lequel l'acte attaqué ne contient aucun motif pour cet élément du projet manque en fait.

Enfin, en indiquant que l'acte attaqué se cantonne à la plantation de végétaux, sans qu'il ne soit proposé d'autres solutions quant au maintien du cadre

urbanistique et architecte local, et en proposant de telles solutions, le requérant tente de substituer son appréciation à celle de l'autorité, ce qu'il ne peut sous réserve de démontrer une erreur manifeste d'appréciation, non rapportée en l'espèce.

Le troisième grief n'est pas fondé.

41. Il résulte de ce qui précède que la première branche du troisième moyen est partiellement fondée.

VIII. Indemnité de procédure

42. Le requérant sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du 13 mai 2019 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire délivre, sous conditions, à Philippe Godfroid le permis d'urbanisme ayant pour objet la modification du relief du sol sur le terrain situé avenue de la Bourse, 20 à Wavre (Limal).

Article 2.

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

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 de la partie adverse.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles le 6 décembre 2023, par la XIII^e chambre du
Conseil d'État composée de :

Colette Debroux,
Lionel Renders,
Laure Demez,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux