CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 260.483 du 9 août 2024

A. 232.986/XIII-9194

En cause : **Y.L.**,
ayant élu domicile chez
M^e Bernard FRANCIS, avocat,
Vieux Chemin du Poète 11
1301 Wavre,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège,

Partie intervenante :

B.G.,
ayant élu domicile chez
M^e Alexis della FAILLE, avocat,
place de l'Hôtel de Ville 15-16
1300 Wavre.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 19 février 2021 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de l'arrêté du 24 juillet 2020 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire octroie, sous conditions, à B.G et E.R. un permis d'urbanisme ayant pour objet la modification du relief du sol arrière, la construction d'un *pool-house* avec piscine, de terrasses et lucarnes, moyennant la plantation d'arbustes et de plantes couvrantes sur les pentes et en pied de talus, relatif à un bien sis Clos Sainte-Anne, 10 à Chaumont-Gistoux.

II. Procédure

Par une requête introduite le 12 avril 2021, B.G. a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 3 juin 2021.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^me^ Vinciane Franck, premier 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 requérante et intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 30 avril 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 30 mai 2024.

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

M^e^ Bernard Francis, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e^ Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e^ Sophia Genin, *loco* M^e^ Alexis della Faille, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Vinciane Franck, 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 utiles à l'examen de la cause

1. Le 30 décembre 2016, B.G. et E.R. sollicitent un permis d'urbanisme pour construire une habitation unifamiliale sur un bien sis Clos Sainte-Anne, 10 à Chaumont-Gistoux, cadastré 1^ère^ division, section A, n° 239D.

Ce bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, dans les périmètres du schéma de développement communal

(SDC) du 29 juin 2015 et du permis d'urbanisation (ancien permis de lotir) « Swaelens » n° 50/FL/17 du 21 avril 1977, dont il constitue le lot n° 10.

Le 14 juin 2017, le permis sollicité est octroyé par le collège communal de Chaumont-Gistoux. Il déroge au permis d'urbanisation notamment en ce qu'il autorise une surface construite au sol de 236 m², supérieure à la surface maximale de 200 m² prévue par le permis d'urbanisation.

2. Le 2 mai 2019, B.G. et E.R. introduisent une demande de permis d'urbanisme de régularisation concernant le même bien. Après réception d'un complément de dossier, le collège communal, par un courrier du 26 novembre 2019, délivre un accusé de réception d'un dossier complet.

Le formulaire de demande de permis décrit l'objet de celle-ci dans les termes suivants :

« Transformation d'une habitation unifamiliale (modification du permis d'urbanisme n° PU/16.153 accordé le 14 juin 2017), construction d'une piscine et d'un pool house, modification des abords et régularisation d'un mur de soutènement (partiellement construit) ».

Selon ce document, le projet implique les écarts suivants :

« Écarts aux prescriptions du lotissement 50/FL/17 du 27 04 1977 Lot 10
1) surface bâtie au sol supérieure à 200 m²
2) muret à moins de 5 m de la limite mitoyenne
3) implantation en dehors de la zone de bâtisse ».

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement identifie, quant à elle, les quatre écarts suivants :

« Écarts aux prescriptions du lotissement 50/FL/17 du 27 04 1977 Lot 10
1) surface bâtie au sol supérieure à 200 m².
2) implantation de la piscine et du pool house […] en dehors de la zone de bâtisse.
3) mur de soutènement à moins de 5 m de la limite mitoyenne.
4) hauteur des lucarnes supérieure à 1,20 m ».

3. Du 29 novembre au 19 décembre 2019, une annonce de projet est organisée. Quatre réclamations sont introduites, dont une émanant du requérant et de son épouse, une autre de leur conseil et un autre du voisin de droite. Le requérant est propriétaire du bien cadastré section A, n° 239H situé immédiatement à gauche de la parcelle en projet.

4. Par des courriers du 30 janvier 2020, le collège communal notifie aux demandeurs de permis et au fonctionnaire délégué sa décision de proroger de 30 jours le délai pour notifier sa décision sur la demande de permis.

5. Par une délibération du 26 février 2020, le collège communal refuse d'octroyer le permis sollicité.

6. Par un courrier du 29 mars 2020, reçu le 6 avril 2020, les demandeurs de permis introduisent un recours administratif contre ce refus auprès du Gouvernement wallon.

7. Le 14 mai 2020, la direction juridique, des recours et du contentieux (DJRC) adresse une première analyse du recours aux demandeurs de permis.

8. Le 29 mai 2020, la commission d'avis sur les recours (CAR) émet un avis favorable.

9. Le 6 juillet 2020, la DJRC adresse au ministre de l'Aménagement du territoire une proposition de refus du permis sollicité.

10. Le 24 juillet 2020, le ministre décide d'octroyer, sous conditions, le permis sollicité en ce qui concerne la modification du relief du sol arrière, la construction d'un *pool-house* avec piscine, les terrasses et les lucarnes, et de le refuser pour le surplus.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Seconde branche du premier moyen

IV.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Le requérant prend un premier moyen de la violation de l'article D.IV.5 du Code du développement territorial (CoDT), de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe général de droit selon lequel toute décision administrative doit être précédée d'un examen sérieux du dossier, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Dans une seconde branche, il soutient qu'en autorisant la construction, en zone de jardin, du *pool-house* de 50 m² et 4,60 mètres sous faîte, le permis attaqué compromet les objectifs du permis d'urbanisation.

À son estime, il ressort des dispositions des annexes Ib et II du permis d'urbanisation, qu'il reproduit dans l'examen de la première branche du moyen, que les intentions de son auteur ont été de créer un lotissement ayant vocation à recevoir des villas isolées, à caractère résidentiel, unifamiliales, d'une surface au sol limitée et circonscrites à la zone de bâtisse, cela afin de garantir la tranquillité au sein du lotissement, plus particulièrement entre les propriétés voisines et entre les jardins voisins. Il ajoute que, si les seules constructions ont été circonscrites dans les limites strictes de la zone de bâtisse, telles qu'indiquées au plan, c'est dans cette perspective. Il relève, en outre, que les jardins sont réservés, à au moins 2 mètres des limites parcellaires, à la seule destination de « petites constructions (type : abris et éléments décoratifs) à l'exclusion de constructions de gabarit plus conséquent (type : garage, remise, buanderie […]) ».

Il fait valoir que, dès lors que la partie adverse n'a pas examiné les objectifs du permis d'urbanisation, comme le lui impose l'article D.IV.5, 1°, du CoDT, l'autorité n'a pas perçu qu'ils étaient méconnus par la demande d'écart relative à l'implantation d'un *pool-house* de gabarit important en dehors de la zone de bâtisse.

Il expose également que le motif de l'acte attaqué selon lequel les éléments accessoires, tels que le *pool-house* s'implantant à l'arrière de l'habitation, seront peu perceptibles, est erroné. À son estime, cette construction sera tout à fait perceptible à partir de sa propriété, et ce d'autant plus qu'elle présente des dimensions importantes et sera érigée sur un terrain ayant déjà été rehaussé de manière importante. Il appuie ses propos par le constat émis par le collège communal, dans son avis défavorable, et repris par la CAR selon lequel « l'écart relatif à l'implantation ne peut être admis dans la mesure où il est de nature à compromettre l'harmonie des diverses habitations du lotissement puisque les distances de recul sont insuffisantes pour préserver l'intimité de chacun ».

B. Le mémoire en réponse

Sur les deux branches réunies, la partie adverse rappelle que l'acte attaqué se limite à autoriser, sous conditions, les modifications du relief du sol à l'arrière, la construction d'un *pool-house* avec piscine, les terrasses et les lucarnes et qu'il refuse le surplus de la demande. Elle relève qu'en ce qui concerne les écarts aux prescriptions du lotissement, il dispose ce qui suit :

> « Considérant, pour tous les motifs développés ci-avant, que les conditions d'application de l'article D.IV.5 susmentionné du Code ne sont que partiellement rencontrées ; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de la zone de recul dans un souci d'intégration paysagère et de compatibilité avec le voisinage ».

Parmi « tous les motifs développés », elle épingle des constats posés par le collège communal dans sa décision de refus de permis, reproduits dans l'acte attaqué, et des motifs propres de l'acte attaqué.

Elle en déduit avoir satisfait aux exigences de l'article D.IV.5 du CoDT en identifiant les objectifs du permis de lotir non compromis par les écarts tout en s'assurant de leur insertion adéquate et de leur participation à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

C. Le mémoire en intervention

Sur les deux branches réunies, la partie intervenante estime que les objectifs du permis d'urbanisation sont, indirectement mais expressément, énoncés dans le permis d'urbanisme litigieux, en ce qu'il reproduit la décision de refus du collège communal du 26 février 2020. Elle en déduit que l'autorité de recours a ainsi eu connaissance de ces objectifs et ne les a pas éludés au moment d'autoriser partiellement le projet.

Elle soutient qu'en tout état de cause et jurisprudence à l'appui, il n'est pas exigé que les objectifs du permis d'urbanisation soient identifiés de manière expresse dans le permis d'urbanisme, mais il suffit que sa motivation démontre qu'il ne leur est pas porté atteinte.

S'agissant du *pool-house*, elle relève que le requérant se réfère à la disposition du permis d'urbanisation relative aux constructions autorisées dans la zone réservée aux plantations, dont il déduit que, si les seules constructions autorisées ont été circonscrites dans les limites strictes de la zone de bâtisse telles qu'indiquées au plan, c'est dans la perspective de garantir la tranquillité au sein du lotissement, et plus particulièrement entre les jardins voisins. Elle ajoute que l'autorité a estimé, conformément à l'article D.IV.5 du CoDT, que l'écart autorisé ne porte pas atteinte à l'objectif en cause dès lors que le *pool-house* sera peu perceptible (pour le voisinage) en raison de ses dimensions et de son gabarit adapté à sa fonction.

Elle expose qu'une motivation relative aux lignes de force du paysage, telle que visée à la seconde condition de l'article D.IV.5 du CoDT, ne doit être produite que s'il existe une difficulté concrète à ce sujet et que le requérant n'émet aucune critique précise à ce propos. Elle en infère que la motivation de l'acte attaqué ainsi que l'avis favorable de la CAR permettent, en tout état de cause, de comprendre que le projet autorisé ne pose aucune difficulté à cet égard.

À propos de l'erreur manifeste d'appréciation, elle estime qu'en soutenant que l'autorité considère à tort que le *pool-house* autorisé a un impact peu important, le requérant demande au Conseil d'État de départager deux appréciations factuelles opposées sans démontrer une erreur manifeste. Elle est d'avis qu'il n'établit pas en quoi le *pool-house* est préjudiciable ni que les plantations imposées par le permis sont insuffisantes pour pallier ses inconvénients éventuels. Elle relève à cet égard que le requérant ne produit aucun reportage photographique (ou projection) pertinent des « vues plongeantes » qu'il dénonce. Elle fournit elle-même deux photos qui, à son estime, démontrent le contraire.

D. Le mémoire en réplique

Le requérant soutient que le *pool-house* ne peut pas être justifié au motif qu'il ne porte pas atteinte à l'objectif du permis d'urbanisation d'« urbaniser une zone d'habitat », un tel objectif étant de portée beaucoup trop générale et constituant en réalité l'objet même de tout permis d'urbanisation.

À son estime, il ne peut pas non plus être justifié au motif qu'il ne porte pas atteinte à la tranquillité au sein du lotissement, cette justification étant inexacte, inadéquate et non pertinente. Il critique le considérant de l'acte attaqué selon lequel « le *pool-house* présente des dimensions et un gabarit en adéquation avec sa fonction ». Selon lui, ce type d'aménagement est, par principe, proscrit par les dispositions du permis d'urbanisation, en termes tant de gabarit que d'affectation. Il relève que l'autoriser dans ces conditions implique une motivation particulière quant à l'absence de mise en péril des objectifs poursuivis par le permis d'urbanisation, notamment en ce qui concerne la tranquillité du voisinage. Or, à son estime, cette motivation est absente en l'espèce non seulement en termes de nuisances visuelles mais également en termes de nuisances sonores (bruits aquatiques, cris, famille destinée à s'agrandir, …).

Quant au considérant de l'acte attaqué selon lequel « il ne s'agit pas de la création d'un logement mais de la création d'un espace de détente en communication avec la piscine », il relève qu'il aurait dû mener l'autorité à constater qu'il n'était pas possible d'autoriser le *pool-house* sans mettre en péril les objectifs poursuivis par le permis d'urbanisation.

E. Le dernier mémoire de la partie intervenante

La partie intervenante précise, plans à l'appui, l'implantation du *pool-house* par rapport au bien du requérant. Elle produit également des photographies de deux vues prises depuis sa terrasse vers ce bien.

Après avoir procédé à une synthèse des motifs utiles de l'acte attaqué en ce qui concerne le *pool-house*, elle relève que ceux-ci identifient, indirectement (par la reproduction de la décision de refus du collège communal) mais expressément, les objectifs de garantir une tranquillité et une intimité entre les jardins voisins et de préserver une harmonie entre les différentes habitations du lotissement, et les rencontrent, implicitement mais certainement. Elle ajoute qu'en s'interrogeant sur l'implantation, le gabarit, les dimensions et l'impact visuel du *pool-house*, l'autorité s'est effectivement inquiétée de ce que ces objectifs n'étaient pas compromis.

Quant à l'intégration paysagère du *pool-house*, elle constate que l'acte attaqué se rallie à l'avis de la CAR qui, après analyse des plans et reportage photographique, l'admet et considère que cette construction n'est pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales, et contribue à la gestion et à l'aménagement du paysage bâti et non bâti. Elle ajoute que les plans et photographies des vues qu'elle produit confirment le caractère peu perceptible du *pool-house*, faisant apparaitre son implantation à l'arrière de la maison, son éloignement par rapport au bien du requérant, la taille de son terrain et la présence de haies. À titre surabondant, elle se prévaut d'un permis qui lui a été octroyé le 3 mai 2023 dans lequel le collège communal répond à une réclamation dans les termes suivants : « la vue sur un *pool-house* et sur une piscine est normale et acceptable en zone de jardin » et que « la présence d'une piscine ou d'un *pool-house* ne peut être remise en cause de par la conformité de ces 2 fonctions avec une zone de jardin ».

Enfin, elle soutient que le requérant ne démontre pas concrètement en quoi le *pool-house* lui est préjudiciable ni en quoi les plantations existantes et celles imposées par l'acte attaqué ne sont pas suffisantes pour pallier les inconvénients éventuels du *pool-house*.

F. Le dernier mémoire de la partie requérante

Le requérant fait valoir que la motivation doit préciser et déterminer de manière suffisamment expresse les objectifs du permis d'urbanisation que l'autorité estime ne pas compromettre en autorisant les écarts, ce qui n'est pas le cas en l'espèce dès lors que la motivation de l'acte attaqué, en plus de ne pas identifier les objectifs, est largement insuffisante quant aux nuisances sonores et visuelles engendrées par le *pool-house*. Il ajoute qu'une motivation d'autant plus adéquate s'imposait eu égard aux écarts nombreux et de grande ampleur.

Il soutient que les photographies des vues qu'il produit confirment le caractère perceptible du *pool-house* depuis sa propriété, tenant compte de sa

dimension importante et de son implantation en zone arrière ayant subi une modification importante du relief du sol.

IV.2. Examen

1. Les conditions suivant lesquelles un projet peut s'écarter des indications d'un permis d'urbanisation sont énoncées à l'article D.IV.5 du CoDT, lequel, au moment où l'acte attaqué a été pris, était rédigé 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 ».

Concernant la première condition de la disposition précitée, la démonstration que les objectifs du document à valeur indicative ne sont pas compromis, implique qu'au préalable, l'autorité détermine ces objectifs. Si ceux-ci 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 peut être censurée.

Concernant la seconde condition qui vise à s'assurer de l'intégration paysagère du projet, les notions de « paysage », de « protection », de « gestion » et d'« aménagement » des paysages bâtis et non bâtis font référence aux définitions contenues dans la Convention européenne du paysage adoptée le 20 octobre 2000 à Florence. L'appréciation de l'écart implique une prise en compte du principe d'évolution et des protections des paysages et du cadre bâti ou non bâti. Cela étant, la motivation sur ce point est requise à tout le moins s'il existe une difficulté concrète à ce sujet.

2. En l'espèce, en ce qui concerne la construction du *pool-house* (avec terrasse couverte), l'acte attaqué identifie trois écarts au permis d'urbanisation du 21 avril 1977, à savoir « la construction d'un volume annexe de grande dimension (50 m²) en zone de jardin non destinée à cet effet (prescriptions graphiques et annexe Ib-3.a) », « l'utilisation d'un matériau de parement non admis sur le volume annexe : bardage en bois sur les pignons (annexe Ib-4.b.1) » et « la surface bâtie au sol qui est supérieure à la surface bâtie maximale admise (200 m²) (annexe II-2.b) ».

Les prescriptions du permis d'urbanisation concernées par ces écarts disposent notamment comme suit :

« Annexe Ib

Prescriptions d'urbanisme
1. Destination et emplacement.
a) Sauf indications contraires aux plans de lotissement ou aux prescriptions de l'annexe II éventuelles, les constructions ne peuvent être destinées qu'à usage résidentiel et familial et elles doivent répondre aux normes minima imposées par la législation sur l'octroi des primes à la construction. Sur chaque parcelle il ne peut être autorisé qu'une seule habitation ; les immeubles à logements multiples sont exclus.
b) Nonobstant les modifications éventuelles apportées aux limites des lots, les dimensions des constructions ne peuvent dépasser les maxima résultant des plans de lotissement qui font l'objet de la présente décision.
[…]
3. Zone de jardin.
a) Dans la zone réservée aux plantations, à 2 m des limites parcellaires, des dallages de surface restreintes sont autorisés ainsi que de petites constructions (abris et éléments décoratifs) relevant de l'équipement normal d'un jardin et dont l'architecture est en harmonie avec celle de la construction principale.
Sauf indications contraires aux plans de lotissement ou aux prescriptions (annexe II éventuelle), les constructions telles que garages, remises, buanderies, pigeonniers, poulaillers, serres, dépôts, ateliers, granges, ne sont pas admises.
[…]

Annexe II

Prescriptions urbanistiques complémentaires
1) Destination : villas isolées, résidentielles et unifamiliales.
2) Implantation des constructions :
a) dans les limites indiquées au plan.
b) Surface bâtie maximale : 200 m²
[…] ».

Le *pool-house* litigieux s'implante à l'arrière de l'habitation préexistante, à deux mètres de la limite droite de propriété, totalement en dehors de la zone de bâtisse selon les plans du lotissement. Il y a donc au moins trois écarts principaux au permis d'urbanisation, les deux premiers écarts étant étroitement liés :

- implantation en zone de plantations où une construction de ce type n'est pas autorisée (écart à l'annexe Ib-3.a) ;

- implantation hors zone de bâtisse (écart à l'annexe II-2.a) ;
- dépassement de la surface bâtie autorisée par l'adjonction de 50 m² supplémentaires (écart à l'annexe II-2.b).

3. Sur les conditions d'admissibilité des écarts aux prescriptions du lotissement, l'acte attaqué est libellé comme suit :

« Considérant, pour tous les motifs développés ci-avant, que les conditions d'application de l'article D.IV.5 susmentionné du Code ne sont que partiellement rencontrées ; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de la zone de recul dans un souci d'intégration paysagère et de compatibilité avec le voisinage ».

Parmi « tous les motifs développés », les considérants suivants sont visés:

- les constats posés par le collège communal dans sa décision de refus de permis reproduits dans l'acte attaqué, libellés comme suit :

  « Considérant que le projet est conforme à la zone d'habitat et s'écarte des prescriptions du lotissement :
  - construction hors de la zone de bâtisse (mur de soutènement à moins de 5 m des limites mitoyennes, *pool-house*) ;
  - 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, soutènement 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 ;
  - surface bâtie au sol supérieure à 200 m^2 (déjà présent dans le PU/16.153) ;

  Considérant toutefois que les écarts sollicités ne compromettent pas les objectifs de développement territorial contenus dans le lotissement, à savoir "urbaniser une zone d'habitat" dans la mesure où les écarts sollicités ne remettent pas en cause le principe de la construction d'une habitation sur le bien visé ; que le projet bien que présentant des écarts, participe donc à l'urbanisation de la zone d'habitat dans laquelle il s'inscrit ;
  Considérant que les écarts sollicités compromettent les objectifs d'aménagement du territoire contenus dans le lotissement, à savoir "créer des habitations isolées avec une large zone de recul avant" ; que l'écart relatif à l'implantation ne peut être admis dans la mesure où il est de nature à compromettre l'harmonie des diverses habitations du lotissement puisque les distances de recul sont insuffisantes pour préserver l'intimité de chacun ;
  Considérant que les écarts sollicités ne compromettent pas les objectifs d'urbanisme contenus dans le lotissement, à savoir "habitation à versants de faible hauteur sous corniche" dans la mesure où les objectifs d'urbanisme visent à l'harmonisation des bâtiments du lotissement entre eux ;
  […]
  Considérant que chaque intervention isolée doit concourir à l'amélioration de l'ensemble bâti et du paysage ;
  Considérant que l'implantation correcte des bâtiments et ouvrages ne participe pas au bon aménagement des lieux ».

- les motifs propres de l'acte attaqué libellés comme suit :

  « Considérant qu'il y a lieu d'examiner le projet en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales, de son intégration au cadre bâti et non

bâti environnant, de son impact dans le paysage comme avec la destination résidentielle du quartier et de son adéquation avec les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme contenus dans le permis d'urbanisation ;
[…]
Considérant que les nouveaux ouvrages projetés : terrasse, piscine, volume annexe à usage de *pool-house* s'implantent à l'arrière de l'habitation ; que, quant à ces éléments, l'autorité de recours partage l'avis favorable de la commission ; que ces éléments accessoires seront peu perceptibles ; que le *pool-house* présente des dimensions et un gabarit en adéquation avec sa fonction ; qu'il ne s'agit pas de la création d'un logement mais de la création d'un espace de détente en communication avec la piscine ; que ces éléments sont acceptables ».

4. Concernant la première condition de l'article D.IV.5 du CoDT qui vise à s'assurer que les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le permis d'urbanisation ne sont pas compromis, les objectifs liés aux différentes prescriptions du permis d'urbanisation dont le *pool-house* projeté s'écarte ne sont pas expressément identifiés dans le permis d'urbanisation et l'autorité de recours ne les identifie pas dans les motifs propres précités. Ils ne sont pas non plus identifiés dans les extraits de la décision du collège communal de première instance reproduits dans l'acte attaqué, ceux-ci se bornant à viser, d'une part, des objectifs généraux constituant l'objet même de tout permis d'urbanisation, tels que « urbaniser une zone d'habitat » et « l'harmonisation des bâtiments du lotissement entre eux » et, d'autre part, un objectif d'aménagement du territoire spécifique aux zones de recul par rapport à la voirie qui vise à « créer des habitations isolées avec une large zone de recul avant », inapplicable aux zones de jardin.

Selon le requérant, les objectifs qui visent à garantir une certaine tranquillité et intimité entre les jardins voisins découlent de l'ensemble des prescriptions du permis d'urbanisation, ce qui n'est pas contesté par les parties adverse et intervenante.

Or, il ne ressort pas de la motivation de l'acte attaqué que son auteur a procédé à l'analyse des nuisances sonores et troubles de voisinages engendrés par le *pool-house* projeté et veillé à ce que les objectifs précités spécifiques aux zones de jardin ne soient pas mis en péril par les écarts sollicités pour ce *pool-house*. Il ressort du motif aux termes duquel les éléments accessoires, dont le *pool-house*, seront « peu perceptibles » et que cet élément « présente des dimensions et un gabarit en adéquation avec sa fonction » que seules les nuisances visuelles ont été examinées par l'autorité délivrante. Le motif selon lequel « il ne s'agit pas de la création d'un logement mais de la création d'un espace de détente en communication avec la piscine » ne démontre pas non plus que l'autorité a procédé à une analyse concrète des nuisances portant atteinte à la tranquillité et l'intimité entre les jardins voisins.

Il s’ensuit que la première condition n’est pas remplie.

5. Concernant la seconde condition de l’article D.IV.5 du CoDT qui vise à s’assurer de l’intégration paysagère du projet, l’acte attaqué ne mentionne pas non plus en quoi, pour chacun des trois écarts autorisés, le projet contribue à la protection, à la gestion ou à l’aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

L’avis favorable de la CAR, reproduit dans l’acte attaqué, se limite à indiquer ce qui suit :

« La commission considère, au regard des plans et du reportage photographique, que les aménagements à régulariser et les transformations projetées permettent d’améliorer considérablement l’ensemble bâti validé par le permis initial ainsi que son intégration dans le paysage.

La commission estime que le projet n’est pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales et contribue à la gestion et l’aménagement du paysage bâti ou non bâti ».

Les motifs propres de l’acte attaqué sont, quant à eux, libellés comme suit :

« Considérant […] que par contre, les coupes jointes au dossier démontrent que le reprofilage arrière n’engendre pas une modification majeure des lignes de forces du paysage ; qu’il y a toutefois lieu de procéder à la plantation d’arbustes et de plantes couvrantes dans les pentes et en pied de talus ;

[…]

Considérant que les nouveaux ouvrages projetés : terrasse, piscine, volume annexe à usage de *pool-house* s’implantent à l’arrière de l’habitation ; que, quant à ces éléments, l’autorité de recours partage l’avis favorable de la commission ; que ces éléments accessoires seront peu perceptibles ; que le *pool-house* présente des dimensions et un gabarit en adéquation avec sa fonction ; qu’il ne s’agit pas de la création d’un logement mais de la création d’un espace de détente en communication avec la piscine ; que ces éléments sont acceptables ».

Cette motivation, requise dès lors qu’il existe une difficulté concrète à ce sujet dénoncée dans les réclamations – dont celle du requérant – introduites lors de l’annonce de projet, est insuffisante et inadéquate. Elle consiste en des formules, qui en plus d’être générales et stéréotypées, sont étrangères ou en tout cas insuffisamment liées aux écarts demandés pour l’implantation du *pool-house* en dehors de la zone de bâtisse, dans une zone de jardin réservée à la plantation et aux « petites constructions (abris et éléments décoratifs) relevant de l’équipement normal d’un jardin » ainsi que pour le dépassement de la surface bâtie, écarts qui sont importants et que la commune avait expressément refusés.

Quant à la référence faite par la partie intervenante, dans son dernier mémoire, à la réponse donnée par le collège communal à une réclamation portant sur la vue sur le *pool-house,* telle que reprise dans un permis qui lui a été octroyé le 3 mai 2023, elle est tardive et, en tout état de cause, non pertinente dès lors que cette autorisation, en plus de ne pas avoir pour objet la construction de ce *pool-house*, émane de la commune et non de l'autorité délivrante de l'acte attaqué.

Il s'ensuit que la seconde condition n'est pas remplie.

Il résulte de ce qui précède que la motivation du permis d'urbanisme litigieux n'est ni suffisante ni adéquate en ce qui concerne les écarts au permis d'urbanisation.

Ce grief est fondé.

6. Quant au grief pris de l'illégalité en fait du motif de l'acte attaqué pris du caractère « peu perceptible » des éléments accessoires projetés, dont le *pool-house*, le requérant (voisin de gauche) n'établit pas concrètement que cet élément, implanté à la limite de propriété de l'autre voisin (voisin de droite), sera perceptible depuis son bien compte tenu de sa taille, de sa hauteur et de la circonstance que le sol a effectivement été rehaussé à l'arrière. Les photographies qu'il produit n'établissent pas les « vues plongeantes » qu'il dénonce.

En soutenant que l'autorité considère à tort que le *pool-house* autorisé a un impact peu important, le requérant demande au Conseil d'État de départager deux appréciations factuelles opposées sans démontrer une erreur manifeste. Il n'établit d'ailleurs pas en quoi le *pool-house* lui est préjudiciable ni que les plantations imposées par le permis sont insuffisantes pour pallier ses inconvénients éventuels.

Ce grief n'est pas fondé.

7. La seconde branche du premier moyen est fondée dans la mesure qui précède, ce qui suffit à entraîner l'annulation de l'acte attaqué. La première branche du premier moyen et le second moyen, s'ils étaient fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

V. Indemnité de procédure

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

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

Est annulé l'arrêté du 24 juillet 2020 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire octroie, sous conditions, à B.G et E.R. un permis d'urbanisme ayant pour objet la modification du relief du sol arrière, la construction d'un *pool-house* avec piscine, les terrasses et les lucarnes moyennant la plantation d'arbustes et de plantes couvrantes sur les pentes et en pied de talus relatif à un bien sis Clos Sainte-Anne, 10 à Chaumont-Gistoux.

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 9 août 2024, par la XIIIe chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,	président de chambre,
Luc Donnay,	conseiller d'État,
Laure Demez,	conseiller d'État,
Thierry Blanjean,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Thierry Blanjean Colette Debroux