

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 261.593 du 29 novembre 2024

A. 232.743/XIII-9177

En cause :

1. **J.N.**,

2. **C.N.**,

ayant tous deux élu domicile chez
M^e Antoine GRÉGOIRE, avocat,
avenue Blonden 21
4000 Liège,

contre :

1. **la commune de Sprimont**,

représentée par son collègue communal,

2. **la Région wallonne**,

représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez

M^e Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29

6900 Marche-en-Famenne,

Partie intervenante :

C.T.,

ayant élu domicile chez

M^{es} Pierre PICHAULT et
Benjamin WALPOT, avocats,
rue Louvrex 55-57
4000 Liège.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 22 janvier 2021 par la voie électronique, les parties requérantes demandent l'annulation de la décision du 17 novembre 2020 par laquelle le collège communal de Sprimont délivre un permis d'urbanisme de régularisation à C.T. ayant pour objet la régularisation de la construction de bâtiments annexes à une habitation, d'une piscine et d'un poolhouse, de la transformation d'un garage en pièces non destinées à l'habitation et de la mise en place de pare-vues le long des limites de propriété relatif à un bien sis rue de

Warnoumont 45 à Sprimont (Rouvreux) ou de « l’avis du fonctionnaire délégué de la Région wallonne du 5 novembre 2020 ».

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 22 février 2021 par la voie électronique, C.T. a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 18 mars 2021.

Les dossiers administratifs ont été déposés.

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

M. Xavier Hubinon, auditeur au Conseil d’État, a rédigé un rapport sur la base de l’article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérantes et intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 3 octobre 2024, l’affaire a été fixée à l’audience du 21 novembre 2024.

M. Lionel Renders, conseiller d’État, a exposé son rapport.

M^e Alexandre Paternostre, *loco* M^e Antoine Grégoire, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Bénédicte Hendrickx, *loco* M^e Etienne Orban de Xivry, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e Soufiane Hlil, *loco* M^e Pierre Pichault et Benjamin Walpot, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Xavier Hubinon, 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 utiles à l'examen de la cause

3. Le 14 juillet 2020, C.T. introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de la construction de bâtiments annexes à une habitation, d'une piscine et d'un poolhouse, de la transformation d'un garage en pièces non destinées à l'habitation et de la mise en place de pare-vues le long des limites de propriété relatif à un bien sis rue de Warnoumont 45 à Sprimont (Rouvreux), cadastré 3^{ème} division, section E, parcelle n° 170B4.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Huy-Waremme.

Il est repris en zone de parc résidentiel au schéma de développement communal (SDC).

Il est également situé en sous-aire d'habitat en ordre semi-continu et discontinu à caractère résidentiel au guide communal d'urbanisme (GCU), anciennement règlement communal d'urbanisme (RCU), adopté par un arrêté ministériel du 18 mai 2005.

Un accusé de réception d'une demande de dossier complet est délivré le 31 juillet 2020.

4. Une annonce de projet se déroule du 21 août au 4 septembre 2020. Elle donne lieu à 14 réclamations, dont l'une formulée par les parties requérantes.

5. Le 29 septembre 2020, le collège communal de Sprimont émet un avis défavorable pour la régularisation du carport et de l'abri de jardin situés à la proximité de la limite mitoyenne et un avis favorable pour celle de la construction de la piscine, du poolhouse, de l'abri de jardin, des palissades, de la transformation du garage en buanderie et vestiaire et pour la démolition de l'abri de jardin existant.

6. Le 5 novembre 2020, le fonctionnaire délégué donne un avis pour partie défavorable, pour partie favorable, dans le même sens que l'avis du collège communal précité.

7. Le 17 novembre 2020, le collège communal refuse d'accorder la régularisation du carport et de l'abri de jardin situés à la proximité de la limite mitoyenne, mais délivre le permis d'urbanisme sollicité en ce qui concerne la régularisation de la construction de la piscine, du poolhouse, de l'abri de jardin, des palissades, de la transformation du garage en buanderie et vestiaires, et pour la démolition de l'abri de jardin existant.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Recevabilité ratione materiae du recours en son second objet

IV.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

8. Les parties requérantes indiquent qu'elles ont mis à la cause la seconde partie adverse dans l'hypothèse où la décision du collège communal n'aurait pas été adoptée dans le délai de rigueur requis.

B. Le mémoire en réponse de la seconde partie adverse

9. La seconde partie adverse répond que, dans la mesure où l'accusé de réception délivré le 31 juillet 2020 indiquait que le délai dans lequel la décision devait être envoyée était de 115 jours, soit au plus tard le 23 novembre 2020, et que le permis attaqué du 17 novembre 2020 a été envoyé par un courrier du 19 novembre 2020, il est le seul acte qui cause grief.

C. Le mémoire en intervention

10. La partie intervenante soutient que la décision du collège communal a été adoptée dans le délai de rigueur requis, de sorte que le recours en annulation, en tant qu'il est dirigé contre l'avis de la fonctionnaire déléguée, est irrecevable.

IV.2. Examen

11. L'article D.IV.47, § 2, du Code du développement territorial (CoDT), tel qu'applicable au cas d'espèce, dispose comme suit :

« Lorsque le collège communal n'a pas envoyé sa décision au demandeur dans les délais visés aux articles D.IV.46, D.IV.62, § 3, alinéa 2, et § 4, alinéa 4, la proposition de décision contenue dans l'avis exprès du fonctionnaire délégué vaut décision. Celle-ci est envoyée par le fonctionnaire délégué simultanément au demandeur et au collège communal dans les trente jours à dater du jour suivant le terme du délai imparti au collège communal pour envoyer sa décision. Le fonctionnaire délégué envoie une copie de la décision à l'auteur de projet.

À défaut de l'envoi de la décision du fonctionnaire délégué au demandeur dans le délai imparti, le Gouvernement est saisi de la demande ».

12. En l'espèce, conformément à l'accusé de réception de dossier complet du 31 juillet 2020, le collège communal disposait d'un délai de 115 jours à dater du lendemain de cette date pour envoyer sa décision, soit jusqu'au 23 novembre 2020. Le premier acte attaqué a été envoyé le 19 novembre 2020, soit dans le délai requis. Partant, l'avis du fonctionnaire délégué du 5 novembre 2020 ne vaut pas décision en application de l'article D.IV.47, § 2, alinéa 1^{er}, du CoDT.

L'avis précité du fonctionnaire délégué n'étant pas un acte administratif au sens de l'article 14 des lois coordonnées sur le Conseil d'État, le recours est irrecevable en tant qu'il est introduit à son encontre.

Il est en revanche recevable en tant qu'est sollicitée l'annulation du permis d'urbanisme du 17 novembre 2020.

13. Il est partant question de « l'acte attaqué » lorsqu'il est fait référence au permis d'urbanisme du 17 novembre 2020 dans la suite de cet arrêt.

V. Demande de mise hors de cause

V.1. Thèse de la seconde partie adverse

14. La seconde partie adverse fait valoir que, dès lors que le fonctionnaire délégué s'est limité à donner un avis simple et non pas conforme, elle ne peut être considérée comme partie adverse.

V.2. Examen

15. Lorsque le fonctionnaire délégué a été consulté par les autorités communales et qu'il a donné un avis favorable, il a participé à la procédure. Il n'y a pas lieu de mettre la Région wallonne hors de cause.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

16. Le premier moyen est pris de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration « et notamment de l'obligation de statuer en toute

connaissance de cause et avec toute la minutie requise » et du principe « selon lequel l'autorité ne peut pas statuer sous le poids du fait accompli lors de l'octroi d'une régularisation », ainsi que de l'appréciation illégale de la situation existante en fait, de l'erreur ou de l'absence dans les motifs, et de l'erreur manifeste d'appréciation.

17. Dans une première branche, les parties requérantes dénoncent un déboisement irrégulier pour permettre la réalisation de l'abri de jardin référencé sous le n° 6 aux plans, de la piscine et du poolhouse.

Elle soulignent que la première d'entre elles a écrit le 9 juillet 2020 à la première partie adverse afin de l'alerter sur les travaux effectués par la bénéficiaire de l'acte attaqué sans avoir obtenu préalablement de permis d'urbanisme, ni d'accord des voisins.

Elles pointent que le caractère boisé du quartier est mis en exergue dans divers instruments. Elles précisent que le RCU prévoit que l'aire d'habitat en ordre semi-continu et discontinu à caractère résidentiel est « principalement destinée aux constructions individuelles sous couvert boisé », étant entendu que cet aspect « doit en consister la caractéristique dominante ».

Elles exposent que l'examen des photos aériennes et des plans introduits permet d'identifier la présence d'une zone boisée à l'endroit où les abris de jardin ont été construits.

Elles assurent que les travaux litigieux ont nécessité une suppression d'arbres, ce qui constitue un déboisement au sens de la police administrative spéciale de l'urbanisme. Elles font grief à l'acte attaqué de ne contenir aucune justification à cet égard.

18. Dans une seconde branche, elles soutiennent que le déboisement constitue une infraction et qu'aucune demande de régularisation n'a été introduite à ce titre.

Rappelant le courrier du 9 juillet 2020 précité, elles déplorent que la situation existante en fait n'a pas été appréciée correctement par l'autorité délivrante, étant entendu que la motivation formelle de l'acte attaqué ne permet pas de vérifier que tel a été le cas.

B. Le mémoire en réplique

19. Sur la première branche, elles répliquent qu'en réalité, leur grief vise essentiellement des normes du RCU et les prescriptions du lotissement qui érigent le caractère boisé en tant que caractéristique essentielle du quartier de Warnoumont et plus précisément de la phase 1 du lotissement dit « Detienne » concerné. Elles exposent que ces normes imposent de protéger le caractère boisé comme tel, qui doit être préservé autant que possible. Elles observent que la partie intervenante concède que les actes et travaux litigieux ont nécessité des actes de défrichement et de coupes d'arbres pour laisser place à des constructions à l'avant et à l'arrière de la maison d'habitation. Elles en déduisent que le grief est sans rapport avec la question de savoir ce que comprend l'objet de la demande de permis.

À leur estime, la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles une atteinte au caractère boisé a été autorisée à différents endroits, « indépendamment de la notion de déboisement au sens juridique du terme et plus précisément en tant que norme de police administrative ».

20. Sur la seconde branche, elles reviennent sur la notion de déboisement au sens de la police administrative de l'urbanisme, tel qu'appréhendé par la jurisprudence. Elles ajoutent ne pas être tenues « par des circulaires internes à l'administration selon lesquelles la notion de déboisement serait à appréhender par rapport à certaines largeurs ou certaines longueurs de végétation ». Elles considèrent que la notion de déboisement relève d'une appréciation en fait.

Elles soutiennent encore « qu'outre les travaux précis de déboisement » déjà évoqués, « il convient aussi d'intégrer des actes de déboisement plus grands sur la parcelle à propos desquels la commune de Sprimont a par ailleurs été en son temps informée », de sorte que c'est toute la parcelle qui est grevée d'une infraction d'urbanisme pour cause de déboisement. Elles critiquent le fait que l'acte attaqué n'appréhende pas cette situation en droit et en fait, son auteur ayant statué sous le poids du fait accompli.

C. Le dernier mémoire

21. Elles exposent que la motivation d'un acte, qu'elle soit formelle ou matérielle, doit s'apprécier notamment au regard des normes existantes et donc notamment au regard des normes du RCU et des prescriptions d'un lotissement.

VI.2. Examen sur les deux branches réunies

22. L'article D.IV.4, 10° à 12°, du CoDT dispose :

- « Sont soumis à permis d'urbanisme préalable écrit et exprès, de l'autorité compétente, les actes et travaux suivants :
- [...]
- 10° boiser ou déboiser ; toutefois, la sylviculture dans la zone forestière n'est pas soumise à permis ;
- 11° abattre :
- a) des arbres isolés à haute tige, plantés dans les zones d'espaces verts prévues par le plan de secteur ou un schéma d'orientation local en vigueur ;
- b) des haies ou des allées dont le Gouvernement arrête les caractéristiques en fonction de leur longueur, de leur visibilité depuis l'espace public ou de leurs essences ;
- 12° abattre, porter préjudice au système racinaire ou modifier l'aspect d'un arbre ou arbuste remarquable ou d'une haie remarquable, lorsqu'ils figurent sur une liste arrêtée par le Gouvernement ; le Gouvernement peut établir une liste des travaux qui portent préjudice au système racinaire ou qui modifient l'aspect des arbres, arbustes et haies remarquables ».

La notion de « déboisement » au sens de l'article D.IV.4, 10°, précité n'est pas définie par le CoDT. Elle se distingue des hypothèses visées au 11° et 12° de cette même disposition. Il en résulte que le déboisement ne doit pas s'entendre comme visant l'abattage d'arbres isolés mais bien la mise à blanc de tout ou partie d'une zone boisée.

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme, comme tout acte administratif à portée individuelle au sens de l'article 1^{er} de cette loi, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. La motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

23. En l'espèce, il ne ressort pas du dossier administratif que les abattages de dispositifs végétaux intervenus en exécution de l'acte attaqué consistent en une opération de déboisement au sens de l'article D.IV.4, 10°, du CoDT.

Par ailleurs, il n'est pas démontré que l'attention de l'auteur de l'acte attaqué a été spécifiquement attirée sur la question d'un « déboisement » au cours de l'instruction de la demande de permis. Ainsi, les parties requérantes ne font état, sans le produire, que d'un courrier du 9 juillet 2020 – soit préalable à l'introduction de la demande de permis – adressé à la « commune de Sprimont » – soit sans qu'il ne soit précisé s'il a été adressé au collège communal ou à un autre organe communal –, qui critique, en des termes généraux, la réalisation de « maints

travaux/modifications/ déboisements/arrachages de clôtures mitoyennes, *etc.* » sans permis d'urbanisme ni accord des voisins préalable.

La demande de permis permet de comprendre dans quelle mesure le projet requiert certains abattages.

Dans ces circonstances particulières, l'auteur de l'acte attaqué ne devait pas exposer spécifiquement pour quelle raison il a considéré que les actes et travaux autorisés pouvaient être admis au regard de sa propre conception du bon aménagement des lieux, malgré ces abattages d'arbres.

Du reste, il ressort des motifs de l'acte attaqué, qui relève que le bien est repris en aire d'habitat en ordre semi-continu et discontinu à caractère résidentiel au GCU et, par ailleurs, l'existence d'un « couvert boisé dense présent », que son auteur a statué en connaissance du contexte boisé.

Une telle motivation est adéquate au sens des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée.

Le premier moyen n'est fondé en aucune de ses deux branches.

VII. Deuxième moyen

VII.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

24. Le deuxième moyen est pris de la violation de l'article D.IV.53 du CoDT, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des principes de légitime confiance et de sécurité juridique, ainsi que du revirement d'attitude illégal de la part d'une autorité administrative, du défaut de motifs suffisants, adéquats, pertinents, légalement admissibles, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

25. Les parties requérantes estiment que l'acte attaqué, en autorisant des constructions en dehors de la zone *aedificandi* et après déboisement et défrichement d'une végétation existante, alors que celle en dehors de la zone *aedificandi* a précédemment été considérée comme suffisamment importante pour être maintenue et préservée, constitue un revirement d'attitude qui n'est pas justifié.

S'autorisant du principe de légitime confiance, elles indiquent que lors de l'octroi du permis de lotir, le fonctionnaire délégué a émis un avis mettant en exergue la nécessité de conserver au maximum le couvert végétal. Elles considèrent que l'acte attaqué, impliquant une atteinte au couvert végétal en dehors de la zone *aedificandi*, devait contenir une motivation adéquate et spécifique justifiant le revirement intervenu à l'égard des motifs déterminants ayant fondé, à l'époque, l'octroi du permis de lotir.

B. Le mémoire en réplique

26. Elles répliquent que le grief est essentiellement dirigé contre le non-respect de la zone *non aedificandi* alors que différents éléments objectifs permettent d'identifier une volonté de préserver le couvert boisé en limitant les actes et travaux en dehors des zones *aedificandi*. Elles invitent à prendre en considération le lotissement dit « Detienne » dans sa phase 1, qui comprend six parcelles présentant toutes un couvert boisé important.

Elles estiment que l'écoulement du temps entre l'avis du fonctionnaire délégué et l'adoption de l'acte attaqué est sans pertinence.

Selon elles, si le couvert boisé est préservé en façade de la rue Warnoumont, tel n'est pas le cas de l'arrière de la propriété litigieuse qui a été transformée irrégulièrement en pelouse.

Elles précisent que la propriété litigieuse présente une superficie de 8.000 m², ce qui permet aisément l'implantation d'une piscine au sud.

Elles concluent qu'aucun élément ne justifie ni ne permet de comprendre les raisons pour lesquelles la zone *non aedificandi* ne l'est plus totalement ou dans une moindre mesure que par le passé.

C. Le dernier mémoire

27. Elles ajoutent que le respect de la zone *non aedificandi* prévu par le permis de lotir consistait à l'époque en une prescription à valeur réglementaire.

VII.2. Examen

28. Une autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, peut toujours opérer un revirement d'attitude. Il y a revirement d'attitude lorsque l'autorité se prononce différemment dans un délai

rapproché, en adoptant des attitudes apparemment contradictoires, en application d'une même réglementation, sur des projets identiques ou similaires, alors que les circonstances de l'affaire n'ont pas évolué de manière significative. En ce cas, la motivation formelle de l'acte attaqué doit permettre de comprendre pourquoi l'autorité administrative, dans l'exercice de ce pouvoir d'appréciation, opère un tel revirement.

29. En l'espèce, il ne peut y avoir de revirement d'attitude dans le chef du collège communal, auteur de l'acte attaqué, à l'égard d'un avis émis précédemment par le fonctionnaire délégué, s'agissant de deux autorités différentes.

Le moyen manque en fait et doit, partant, être rejeté.

VIII. Troisième moyen

VIII.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

30. Le troisième moyen est pris de la violation des articles D.IV.5, D.IV.13 et D.IV.27 du CoDT, de l'article D.67 du livre I^{er} du Code de l'environnement, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration et plus spécifiquement du principe de minutie, ainsi que du défaut de motifs suffisants, adéquats, pertinents, légalement admissibles, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

31. Les parties requérantes soutiennent que l'acte attaqué, qui autorise la régularisation d'actes et travaux en dehors de la zone *aedificandi*, ne répond pas aux conditions permettant un écart aux prescriptions du permis de lotir.

Elles exposent également que le bien est repris en aire d'habitat en ordre semi-continu et discontinu à caractère résidentiel au RCU, dont le couvert boisé constitue la caractéristique dominante.

Elles tirent des articles D.IV.27 et D.IV.5 du CoDT que les conditions qui en découlent impliquent que « les dérogations doivent demeurer l'exception ».

Elles précisent que le bien est repris dans le périmètre d'un lotissement, dit « Detienne – phase 1 », dont l'acte attaqué s'écarte des prescriptions à quatre reprises. Elles indiquent qu'alors que le permis de lotir impose aux constructions de

s'implanter uniquement en zones de construction, l'acte attaqué n'identifie pas les objectifs du permis de lotir et ne permet pas de vérifier que son auteur a cherché à appliquer en priorité ces objectifs. Elles ajoutent que les constructions litigieuses violent les prescriptions du lotissement en ce qui concerne les dimensions du poolhouse, qui sont aussi grandes que celles de la piscine, en sorte que ces constructions ne sont pas « accessoires », ne s'articulent pas les unes aux autres et ne permettent pas de former ensemble une composition présentant une unité. Elles critiquent encore le fait que les clôtures, consistant en des palissades en bois, sont autorisées au seul motif qu'elles sont exonérées de permis, sans que les conditions légales pour admettre ou non un écart aient été appliquées. Elles insistent sur le fait que le permis de lotir avait une valeur réglementaire et, dans ce cadre, sur le caractère exceptionnel de la dérogation à une telle norme.

B. Le mémoire en réplique

32. Les parties requérantes font valoir qu'il n'y a, en zone *non aedificandi*, aucun volume annexe d'une ampleur comparable à ceux autorisés dans les parcelles du lotissement.

Elles estiment que la question de savoir si les palissades sont ou non soumises à permis n'est pas pertinente.

Elles considèrent qu'en présence d'une parcelle de 8.000 m² et compte-tenu des zones *aedificandi* spécifiques du lotissement, un aménagement différent devait être prévu, par exemple dans la zone arrière, si tant est qu'il faille accepter des constructions annexes en dehors de la zone *aedificandi*.

Elles font état de nuisances de voisinage, à propos desquelles elles renvoient au quatrième moyen.

VIII.2. Examen

33. Le moyen n'est pas fondé en tant qu'il est pris de la violation de l'article D.IV.27 du CoDT, aucune dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme n'étant identifiée.

34. L'article D.IV.114 du CoDT prévoit que les permis de lotir en vigueur à la date d'entrée en vigueur du Code deviennent des permis d'urbanisation et acquièrent une valeur indicative. Un permis d'urbanisme peut s'en écarter aux conditions qu'énonce l'article D.IV.5 du même code, qui dispose comme suit :

« Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :

1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ;

2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

35. En l'espèce, le permis de lotir dit « Detienne – phase 1 » du 12 juin 1975, devenu permis d'urbanisation, dispose comme suit :

« Les conditions qui suivent ont pour but de former un ensemble résidentiel conservant le caractère traditionnel de la région, s'intégrant dans le site, afin de sauvegarder le bon aménagement des lieux ainsi que l'intérêt de chaque propriété de la communauté.

[...]

3. Lotissement

[...]

Chaque parcelle comporte une zone de construction dans la limite de laquelle tout acquéreur est tenu d'ériger le volume de sa construction. Toutes précisions quant aux zones de recul et de *non aedificandi* ainsi que les espaces libres stipulés latéraux sont stipulés aux plans. La parcelle ne pourra être morcelée par la suite.

[...]

Les zones de recul imposées ont une largeur variable qui constitue un minimum. Les constructions devront obligatoirement être implantées dans les limites extrêmes fixées au plan joint.

Les zones de recul devront être aménagées en jardins ou pelouses. L'implantation de mats, d'antennes, de panneaux publicitaires, de supports de câbles aériens y est interdit, de même que la construction de garage.

4. Constructions

4.1. Dispositions générales

Les constructions devront obligatoirement s'implanter dans les zones de construction définies ci-avant et ne pourront les déplacer, tant en profondeur qu'en largeur. Les terrasses couvertes ou non, balcons, *etc...* seront inclus dans cette zone.

[...]

4.2. Parti architectural

Le parti architectural sera d'une modestie fondamentale subordonnant la construction au paysage. [...]

4.3. Prescriptions architecturales de base

L'architecture de l'immeuble respectera les principes de base développés ci-après :

4.3.1. Unité des volumes et entre les volumes

[...]

Le parti architectural donnera lieu à une composition de caractères homogènes et unitaires.

Les bâtiments principaux ainsi que les constructions accessoires (annexe, remise, garage, muret, terrasse, pergola, clôture,...) s'articuleront les uns aux autres de façon à former ensemble une composition présentant une véritable unité.

Celle-ci sera obtenue entre autre par un choix identique de formes, de matériaux ou de couleurs.

[...]

5. Clôtures

[...]

Les clôtures à front de voirie ne sont pas obligatoires.

Sur les limites entre parcelles, les clôtures seront constituées par des haies en ifs, thuya, aubépine ou autres essences autre que le ligustrum, bien entretenues et taillées. Ces haies pourront être consolidées au moyen de fil de fer ou treillis soutenu par des piquets en fer ou en bois. Les clôtures en béton, de même que toute clôture précaire sont formellement interdites ».

36. S'agissant de la piscine et le poolhouse, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant dès lors que les constructions et installations à régulariser sont les suivantes :

- La construction de la piscine : celle-ci respecte quasiment l'ensemble des conditions de l'article R.IV.1-1 H2 du CoDT. Même si celle-ci ne se situe pas à l'arrière de l'habitation mais logiquement au Sud, par rapport à la rue de Warnoumont, elle est toutefois située dans les espaces de cours et jardins, à 50 m de la voirie et non visible de celle-ci par la présence d'un couvert végétal dense existant (voir photos 14 et 15 du reportage photographique), à l'instar de la propriété n° 63 qui possède également une piscine à l'avant de l'habitation. La construction de la piscine est régularisable ;
- La construction du poolhouse : pour les mêmes motifs que ceux de la construction de la piscine, celle du pool house est acceptable et régularisable. Celui-ci est situé à une quarantaine de mètres de la voirie, à respectivement 13 mètres et 32 mètres des limites mitoyennes, n'est pas visible depuis la voirie et se fond dans une végétation dense (voir photo 3 du reportage photographique) et forment un ensemble cohérent avec l'habitation principale. Plusieurs volumes annexes, hors des zones aedificandi, ont été autorisés sur des biens dans le lotissement. La construction du pool house est régularisable ;
- [...]

Considérant que la demande s'écarter des prescriptions du lotissement pour les motifs suivants : constructions d'annexes hors de la zone *aedificandi* (abris de jardin, poolhouse, car port) + bâtiments accessoires ne présentant pas des formes, matériaux et couleurs identiques au bâtiment principal et ne formant pas ensemble une composition présentant une unité + toiture en tuiles plates de ton rouge/brun (pool house) + toiture en shingles de ton gris foncé (car port et abris de jardin) + pente de toiture non identique sur l'ensemble du bâtiment principal et des annexes + façades non réalisées en moellons de grès + clôtures autres que des haies taillées (palissades en bois) ;

Considérant que conformément à l'art. D.IV.5, 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 :

- 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 ;
- contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;

Considérant que les écarts ne compromettent pas les conditions fixées dans l'article D.IV.5 pour les motifs suivants :

- constructions d'annexes hors de la zone *aedificandi* (abris de jardin, pool house, car-port : cet écart est acceptable pour le poolhouse mais ne se justifie pas pour l'abri de jardin (n° 5 au plan) et le car-port (n° 6 au plan), comme évoqué ci-dessus ;

[...]

Considérant la superficie importante de la parcelle ;

Considérant le couvert boisé dense présent ;

Considérant la présence de volumes annexes sur les autres parcelles du lotissement ;

Considérant que les constructions exonérées du permis ainsi que le poolhouse et la piscine ne sont pas de nature à nuire au cadre bâti et non bâti ; qu'ils ne portent en aucun cas préjudice aux voisins directs et aux habitants du lotissement ».

Si l'auteur de l'acte attaqué ne rappelle pas expressément dans sa décision les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenu dans le permis d'urbanisation précité, ceux-ci sont clairement identifiés dans son préambule, qui expose que « [l]es conditions qui suivent ont pour but de former un ensemble résidentiel conservant le caractère traditionnel de la région, s'intégrant dans le site, afin de sauvegarder le bon aménagement des lieux ainsi que l'intérêt de chaque propriété de la communauté ».

L'autorité expose que tant la piscine que le poolhouse respectent presque l'ensemble des conditions reprises à l'article R.IV.1-1, du CoDT, pour pouvoir être dispensés de la délivrance d'un permis d'urbanisme. Elle précise leur implantation exacte et relève qu'ils ne sont pas visibles depuis la voirie. Elle tient compte de ce qui a déjà été autorisé pour d'autres biens repris dans le périmètre du permis

d'urbanisation. Ce faisant, elle explicite à suffisance les raisons l'ayant conduit à considérer que ces deux éléments ne compromettent pas les objectifs concernés et, en outre, sont admissibles au regard des impératifs paysagers visés à l'article D.IV.5 du CoDT. Par ailleurs, les parties requérantes ne démontrent pas que l'auteur de l'acte attaqué a porté une appréciation manifestement déraisonnable en admettant la piscine et le poolhouse en écart aux indications ressortant du permis d'urbanisation.

Les griefs relatifs à la piscine et au poolhouse ne sont pas fondés.

37. S'agissant des clôtures, l'acte attaqué expose ce qui suit :

- « Considérant que les écarts ne compromettent pas les conditions fixées dans l'Art. 5 pour les motifs suivants :
- [...]
 - Clôtures autres que des haies taillées (palissades en bois) : la réalisation de palissades en bois est exonérée du permis d'urbanisme conformément à Art. R.IV.1-1 M1 du CoDT. Cet article n'exige aucune conformité avec les prescriptions du lotissement ».

Le point M1 de la nomenclature reprise à l'article R.IV.1-1 du CoDT expose qu'est exonéré de permis :

- « La pose de clôtures de 2,00 m de hauteur maximum constituées soit de piquets reliés entre eux par des fils ou treillis avec, éventuellement, à la base, une plaque de béton ou un muret de 0,70 m de hauteur maximum, soit de piquets reliés entre eux par une ou deux traverses horizontales, soit de palissades en bois, soit de gabions d'une épaisseur maximale de 20 cm ».

Le dossier administratif ne fait pas apparaître que les palissades en bois prévues par le projet litigieux relèvent de l'hypothèse précitée. S'agissant d'un dispositif non soumis à permis d'urbanisme, l'auteur de l'acte attaqué ne devait pas motiver sa décision d'admettre les écarts à la norme indicative sur cet aspect du projet au regard des conditions reprises à l'article D.IV.5 du CoDT.

Aucune erreur manifeste d'appréciation n'est rapportée quant à ce.

Les griefs relatifs aux clôtures ne sont pas fondés.

38. Le troisième moyen n'est pas fondé.

IX. Quatrième moyen

IX.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

39. Le quatrième moyen est pris de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article D.II.24 du CoDT et des principes généraux de bonne administration, ainsi que de l'erreur dans les motifs ou de leur absence, et de l'erreur manifeste d'appréciation.

40. Les parties requérantes reprochent à l'auteur de l'acte attaqué d'autoriser la régularisation d'actes et travaux réalisés en zone d'habitat, dans une aire d'habitat en ordre semi-continu et discontinu à caractère résidentiel au RCU, dans un lotissement et en dehors de la zone *aedificandi* sans motiver sa décision au regard de l'intégration du projet dans l'environnement bâti et non bâti et, plus particulièrement, par rapport à la situation des voisins.

Elles estiment que les motifs de l'acte attaqué sur ce point sont stéréotypés et ne permettent pas de vérifier que l'autorité n'a pas statué sous le poids du fait accompli.

Elles mettent en exergue les inconvénients résultant de l'utilisation de la piscine et du poolhouse litigieux, implantés à proximité de leurs terrasses, soutenant que les nuisances sonores en résultant n'existeraient pas s'ils étaient implantés, comme partout, à l'arrière du bâtiment.

B. Le mémoire en réplique

41. Elles exposent que la maison de la seconde d'entre elles n'est pas inoccupée mais est une résidence secondaire, occupée les week-ends.

Elles font valoir que l'acte attaqué ne fait aucune mention des désagréments causés par le changement d'entrée principale de l'habitation de la partie intervenante, faisant dorénavant face à la façade Est de la seconde d'entre elles. Elles craignent des « palabres d'arrivée et de départ des occupants ou des invités, parfois tardivement dans la nuit, claquements de portes, éclairage nocturne puissant faisant face directement à la chambre à coucher parentale, etc. ».

Elles estiment que la partie intervenante minimise les nuisances liées à une piscine, en mettant en exergue les inconvénients liées à l'entretien de la piscine, les filtres du moteur ou encore le système de chauffage.

IX.2. Examen

42. Lorsqu'il s'agit d'un permis de régularisation, la motivation formelle doit être particulièrement scrupuleuse, afin de contrôler que l'appréciation du bon aménagement des lieux qui a guidé l'autorité n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli.

43. L'acte attaqué comporte les motifs repris sous le point 36.

Il en résulte que l'autorité a eu égard à la situation des voisins de la parcelle concernée, en s'assurant précisément de l'implantation de la piscine et du poolhouse par rapport aux limites mitoyennes. Elle expose qu'au regard de la distance des constructions régularisées avec les limites mitoyennes, de l'implantation de la piscine en zone de cours et jardins, de la superficie importante de la parcelle et du couvert boisé dense présent, les constructions litigieuses sont régularisables et s'intègrent au cadre bâti et non bâti existant. Elles concluent que ces éléments « ne portent en aucun cas préjudice aux voisins directs et aux habitants du lotissement ».

Il ne ressort pas de ces motifs que l'auteur de l'acte attaqué a pris sa décision au terme d'une appréciation infléchie par le poids du fait accompli. Il en est d'autant moins ainsi que, par ailleurs, il a refusé la régularisation du carport et de l'abri de jardin au motif de leur implantation à proximité de la limite mitoyenne.

Une telle motivation fait ressortir à suffisance que l'autorité a pris en compte l'impact du projet sur le voisinage immédiat, une motivation plus explicite sur les nuisances sonores n'étant pas requise.

Il n'est pas non plus démontré que cette prise de position est manifestement déraisonnable, étant entendu que les considérations formulées par les parties requérantes tendent en réalité à faire substituer leur propre appréciation en termes d'implantation du projet de celle de l'autorité, sans démontrer une erreur manifeste d'appréciation.

Les griefs ne sont pas fondés.

44. S'agissant des désagréments causés par le changement d'entrée principale de l'habitation de la partie intervenante, ce grief est formulé pour la première fois dans le mémoire en réplique. Une telle critique ne relève pas de l'ordre public et pouvait – et donc devait – être soulevée dès la requête. Elle est tardive et, partant, irrecevable.

45. Le quatrième moyen n'est pas fondé.

X. Cinquième moyen

X.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

46. Le cinquième moyen est pris de la violation des articles D.50, D.62 à D.66 du livre I^{er} du Code de l'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité et de l'excès de pouvoir.

47. Dans une première branche, elles soutiennent que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est lacunaire concernant l'impact du projet sur la situation des voisins, faute de comprendre une analyse prévisionnelle du bruit généré par la piscine et le poolhouse. Elles ajoutent que les autres éléments du dossier ne permettent pas de pallier cette lacune.

48. Dans une seconde branche, elles font grief à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement de ne pas contenir d'esquisse des principales solutions de substitution, en violation de l'article D.67, § 3, alinéa 1^{er}, 4^o, du livre I^{er} du Code de l'environnement.

Elles sont d'avis qu'il était utile d'examiner les alternatives en termes de localisation de la piscine, du poolhouse et de la palissade, ce d'autant plus vu le préjudice sonore et esthétique en résultant et les « dérogations » au permis de lotir.

Elles reprochent au demandeur de permis de ne pas avoir cherché à implanter une haie végétale.

Elles n'aperçoivent pas ce qui empêchait l'implantation d'une piscine derrière la maison d'habitation.

X.2. Examen

X.2.1. Sur la première branche

49. La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est un document qui doit permettre à l'autorité de refuser ou délivrer un permis en toute connaissance de cause quant aux incidences sur l'environnement du projet soumis à autorisation. Elle doit dès lors contenir des renseignements complets, précis et exacts. Les défauts dont elle serait affectée ne peuvent toutefois entraîner l'annulation de l'autorisation que si celle-ci a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant été complètement et exactement informée ni par la notice d'évaluation des incidences ni d'une autre manière. L'autorité peut en effet se fonder sur d'autres pièces du dossier administratif pour obtenir d'éventuelles informations manquantes, telles des pièces du dossier de la demande, les informations recueillies au cours de l'enquête publique et les avis recueillis dans le cadre de l'instruction de la demande.

À cet égard, il appartient en principe à celui qui dénonce les lacunes ou les insuffisances de la notice de rendre raisonnablement plausible que ces défauts ont été de nature à induire en erreur l'autorité administrative ou l'ont empêchée de statuer en connaissance de cause.

50. Il est indiqué dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, déposée avec la demande de permis, que le projet ne pourra pas provoquer de nuisances sonores pour le voisinage.

La demande de permis permet de déterminer que le projet litigieux porte sur une demande de régularisation notamment d'une piscine et d'un poolhouse, dont les implantations et la configuration de ceux-ci sont clairement exposées sur les plans et le reportage photographique de la demande.

Il n'est pas démontré que le contenu du dossier administratif ne permettait pas à l'auteur de l'acte attaqué de prendre sa décision en connaissance de cause ou était de nature à l'induire en erreur sur ces aspects. D'ailleurs, comme jugé sur le troisième moyen, la motivation de l'acte attaqué explicite à suffisance que l'autorité a examiné l'impact du projet sur le voisinage.

La première branche du cinquième moyen n'est pas fondée.

X.2.2. Sur la seconde branche

51. L'article D.67, § 3, du livre I^{er} du Code de l'environnement, qui prévoyait que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement contienne l'esquisses des principales solutions de substitution, a été modifié par l'article 45 du décret du 24 mai 2018 « transposant la directive 2014/52/UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 modifiant la directive 2011/92/UE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement et modifiant le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement en ce qui concerne la dématérialisation et la simplification administrative et diverses dispositions ».

La version modifiée de cette disposition s'applique à l'acte attaqué, conformément à l'article 58 du décret du 24 mai 2018 précité, sachant que ce décret est entré en vigueur le 16 juin 2018 et que la demande de permis d'urbanisme litigieuse a été introduite le 14 juillet 2020.

Depuis lors, il y a lieu d'avoir égard à l'article D.66, § 1^{er}, du livre I^{er} du Code de l'environnement qui dispose comme suit :

- « La notice d'évaluation des incidences comporte au minimum les informations suivantes :
- 1° une description du projet, y compris en particulier :
 - a) une description des caractéristiques physiques de l'ensemble du projet et, le cas échéant, des travaux de démolition ;
 - b) une description de la localisation du projet, en accordant une attention particulière à la sensibilité environnementale des zones géographiques susceptibles d'être affectées ;
 - 2° une description des éléments de l'environnement susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet ;
 - 3° une description de tous les effets notables, dans la mesure des informations disponibles sur ces effets, que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement résultant :
 - a) des résidus et des émissions attendus ainsi que de la production de déchets, le cas échéant ;
 - b) de l'utilisation des ressources naturelles, en particulier le sol, les terres, l'eau et la biodiversité ;
 - 4° il est tenu compte des critères de l'annexe III, le cas échéant, lors de la compilation des informations conformément aux points 1° à 3° ».

Cette disposition n'impose pas que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement contienne une « esquisse des principales solutions de substitution ».

Pour le surplus, le grief tente de faire substituer l'appréciation en opportunité des parties requérantes à celle de l'auteur de l'acte attaqué sans démontrer l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation, ce qui ne se peut.

Il s'ensuit que la seconde branche du cinquième moyen manque en droit et est, partant, non fondée.

52. Le cinquième moyen n'est pas fondé.

XI. Indemnité de procédure

53. La seconde 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 seconde partie adverse, à la charge des parties requérantes, à concurrence la moitié chacune.

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

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 200 euros chacune, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 29 novembre 2024, par la XIII^e chambre
du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,
Luc Donnay,
Lionel Renders,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux