

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 262.015 du 17 janvier 2025

A. 236.173/XIII-9613

En cause : **P.G.**,
ayant élu domicile chez
M^e Sarah DELBEKE-VROMAN, avocat,
avenue Baudouin de Constantinople 2
7000 Mons,

contre :

1. la **commune de Villers-la-Ville**,
représentée par son collègue communal,
ayant élu domicile chez
M^{es} Benoît HAVET et
Sophie OZCAN, avocats,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles,
2. la **Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège,

Partie intervenante :

D.B.,
ayant élu domicile chez
M^{es} Sophie OZCAN et
Benoît HAVET, avocats,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 19 avril 2022 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de la décision du 18 février 2022 par laquelle le collège communal de Villers-la-Ville délivre à D.B. et L.G., sous conditions, un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien sis à Villers-la-Ville (Sart-Dames-Avelins), ruelle du Sablon, 2G.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 27 mai 2022 par la voie électronique, la partie intervenante a demandé à être reçue en cette qualité.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 24 juin 2022.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Pierre-Yves Mélotte, 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, première partie adverse et partie intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 12 septembre 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 24 octobre 2024.

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

M^e Sarah Delbeke-Vroman, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Sophie Ozcan, avocats, comparaisant pour la première partie adverse et la partie intervenante, et M^e Xavier Drion, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Pierre-Yves Mélotte, 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 10 juin 2021, la partie intervenante et L.G. introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès de la commune de Villers-la-Ville, ayant

pour objet la construction d'une habitation unifamiliale et l'aménagement des abords sur un bien sis ruelle du Sablon, 2G à Villers-la-Ville, cadastré 1^{re} division, section D, n° 215F.

Le dossier contient un volet relatif à une demande de modification de la voirie communale en vue de créer une zone de rabattement pour faciliter et sécuriser le croisement des usagers.

Le bien est situé en zone d'aménagement communal concerté (ZACC) au plan de secteur de Nivelles, adopté par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981.

4. Auparavant, par un arrêté du 16 avril 2020, le ministre de l'Aménagement du territoire leur a octroyé, sur recours, le certificat d'urbanisme n° 2 sollicité pour un même projet, moyennant l'obtention de l'autorisation nécessaire à l'élargissement de la voirie, préalablement ou concomitamment à la demande de permis d'urbanisme.

Le recours en annulation introduit par le requérant contre cette décision est pendant sous le numéro de rôle A.231.175/XIII-9021.

5. Le 28 juin 2021, l'administration communale transmet aux demandeurs de permis un relevé des pièces manquantes. Le 16 juillet 2021, après réception de celles-ci, le collège communal de Villers-la-Ville accuse réception du dossier complet de demande.

6. Une enquête publique est organisée du 27 juillet au 15 septembre 2021. Elle donne lieu à plusieurs réclamations, dont celle du requérant et son épouse.

Divers services et instances émettent des avis sur la demande.

Par un courriel du 19 octobre 2021, les demandeurs de permis apportent des précisions à propos du chantier en réponse aux réclamations précitées.

7. En sa séance du 8 novembre 2021, le conseil communal de Villers-la-Ville décide d'autoriser la modification de la voirie communale. Un avis annonçant cette décision est affiché du 23 novembre au 10 décembre 2021. La décision est également notifiée à la direction de l'Urbanisme et de l'Architecture, aux demandeurs de permis d'urbanisme et aux réclameurs par des courriers recommandés du 23 novembre 2021. Elle ne fait l'objet d'aucun recours administratif.

8. En sa séance du 21 janvier 2022, le collège communal émet un avis favorable conditionnel sur le projet et décide de solliciter l'avis du fonctionnaire délégué.

Le 8 février 2022, le fonctionnaire délégué émet un avis conforme favorable conditionnel, accompagné d'une proposition de décision d'octroi conditionnel du permis d'urbanisme.

9. En sa séance du 18 février 2022, le collège communal décide d'octroyer, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. Requête en annulation

10. Le requérant prend un premier moyen de la violation des articles D.II.42, D.IV.9 et D.IV.17 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 du principe de légitime confiance et de sécurité juridique, ainsi que de l'erreur et l'insuffisance dans les motifs.

11. En une première branche, il fait grief à l'acte attaqué d'autoriser la construction d'une habitation sur un terrain repris dans une ZACC non mise en œuvre, alors que les conditions du mécanisme dérogatoire requis pour l'urbanisation d'une telle zone ne sont pas rencontrées.

Il fait valoir qu'en tant que mécanisme dérogatoire, l'article D.IV.9 du CoDT doit recevoir une interprétation stricte, que, dans ce cadre, il convient notamment de rechercher la volonté réelle de l'autorité normative et qu'en l'occurrence, les travaux préparatoires de l'article D.IV.9 précité précisent que cette disposition a pour objectif de rendre homogènes des espaces non bâtis, lorsque le zonage, peu adapté, laisse de petits espaces vides non constructibles.

Il considère qu'en l'espèce, la condition prescrite à l'article D.IV.9, alinéa 1^{er}, du CoDT n'est pas respectée, dès lors que, comme l'a relevé le

fonctionnaire délégué dans le cadre de la demande de certificat d'urbanisme n° 2, la dérogation ne peut être accordée s'il n'est pas possible de tracer une droite entre les habitations existantes qui coupe le périmètre du terrain sur lequel il est projeté de bâtir, l'objectif de la règle étant de combler une « dent creuse » entre deux habitations. À son estime, le périmètre du terrain considéré n'est pas coupé par une droite tracée entre les habitations de référence, sauf à interpréter la règle du comblement de manière erronée ou, à tout le moins, extensive, ce qui ne se peut. Il ajoute que la parcelle concernée par le projet n'est d'ailleurs pas située entre deux habitations mais entre une habitation et six fonds de jardin. Il considère que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas adéquatement examiné si le terrain considéré est effectivement situé « entre » deux habitations existantes, de sorte que la motivation de l'acte attaqué est insuffisante et procède d'une erreur de droit et de fait.

12. Dans une deuxième branche, il reproche à la première partie adverse de délivrer l'acte attaqué sur avis favorable conforme du fonctionnaire délégué, alors que celui-ci a opéré un revirement d'attitude par rapport à son appréciation initiale formulée lors de l'instruction de la demande de certificat d'urbanisme n° 2, sans justification objective et raisonnable expliquant ce revirement.

Il expose que, dans son avis du 13 décembre 2019 relatif à la demande de certificat d'urbanisme n° 2, le fonctionnaire délégué a considéré que le terrain à bâtir ne se situe pas entre deux habitations existantes à défaut de pouvoir tracer entre elles une droite coupant le périmètre du terrain visé par le projet, tandis que, dans son avis précité du 8 février 2022, il considère que ce même terrain se situe bien entre deux habitations existantes répondant aux conditions légales. Il y voit un revirement d'attitude non motivé et une violation du principe de légitime confiance.

Il considère qu'en son premier avis défavorable de 2019, le fonctionnaire délégué s'est fixé une ligne de conduite claire quant à l'impossibilité d'appliquer la règle du comblement et a créé, dans le chef du requérant, une légitime confiance quant au fait que l'urbanisation du terrain ne serait pas autorisée. Il estime qu'aucun motif de l'acte attaqué ne permet de comprendre ce changement d'attitude, alors que les circonstances propres à la cause sont demeurées inchangées.

13. Dans la troisième branche, il fait grief à l'acte attaqué de ne contenir aucune réponse à ses objections, en ce qui concerne le défaut de localisation du terrain entre les deux habitations prises comme référence. Il rappelle la teneur de sa réclamation déposée lors de l'enquête publique et considère que la motivation de l'acte attaqué y relative ne permet pas de comprendre pourquoi la première partie adverse a décidé de ne pas suivre son propre raisonnement et de passer outre sa réclamation.

B. Mémoire en réplique

14. Sur la première branche, il observe, à titre liminaire, que le certificat d'urbanisme n° 2 susvisé fait l'objet d'un recours en annulation actuellement pendant devant le Conseil d'État et qu'en cas d'annulation, l'acte présentement attaqué devra nécessairement être également annulé.

Pour le reste, il s'interroge sur la clarté prétendue de l'article D.IV.9, alinéa 1^{er}, 1°, du CoDT qui, notamment, ne précise pas la méthode de calcul de la distance entre les deux habitations à prendre en compte, ni n'indique le point de référence devant être retenu pour ce calcul. Il relève qu'en certaines affaires, les autorités compétentes ont adopté des positions contraires sur la même problématique. Il conteste l'interprétation extensive de la règle du comblement à laquelle les parties adverses se livrent en l'espèce, alors qu'il n'y a aucune « dent creuse » à combler.

15. Sur la deuxième branche, il conteste la justification *a posteriori* du revirement d'attitude critiqué du fonctionnaire délégué, dont les parties adverses font état en renvoyant, indépendamment de la motivation formelle de l'acte attaqué, à l'arrêté ministériel du 16 avril 2020 qui a réformé, sur recours, la décision initiale de refus de certificat d'urbanisme n° 2 et, partant, infléchi le raisonnement du fonctionnaire délégué. Il souligne que le fonctionnaire délégué dispose d'une attribution légale de compétence autonome par rapport à celle du ministre et qu'il ne va pas de soi que le premier adopte la position du second, de sorte qu'il fallait que l'acte attaqué s'en explique expressément.

IV.2. Examen

A. Première branche

16. L'article D.IV.9 du CoDT, alors applicable, est rédigé de la manière suivante :

- « À l'exclusion des zones naturelles, des zones de parc et des périmètres de point de vue remarquable, un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n° 2 y relatif peut être octroyé dans une zone du plan de secteur qui n'est pas compatible avec l'objet de la demande pour autant que :
- 1° le terrain soit situé entre deux habitations construites avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou entre une habitation construite avant l'entrée en vigueur du plan de secteur et une habitation construite en zone d'habitat ou en zone d'habitat à caractère rural et distantes l'une de l'autre de 100 mètres maximum;
 - 2° ce terrain et ces habitations soient situés à front et du même côté d'une voirie publique suffisamment équipée en eau, électricité et égouttage, pourvue d'un

revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;

3° les constructions, transformations, agrandissements ou reconstructions ne compromettent pas l'aménagement de la zone.

La distance de 100 mètres visée à l'alinéa 1^{er}, 1°, se calcule indépendamment de la présence, dans le terrain concerné, d'un élément naturel ou artificiel tel un cours d'eau ou une voirie.

Toutefois, aucun permis ou certificat d'urbanisme n° 2 ne peut être délivré pour des terrains situés à front de voiries publiques divisées en quatre bandes de circulation au moins ».

L'article D.IV.9 du CoDT permet ainsi, notamment, l'octroi d'une dérogation au plan de secteur pour un terrain situé entre deux habitations, distantes l'une de l'autre de 100 mètres maximum, dont l'une a été construite avant l'entrée en vigueur de ce plan et l'autre en zone d'habitat à caractère rural. Cette disposition a souvent été désignée comme la règle « du remplissage » ou « du comblement », règle qui permet de combler l'espace ouvert entre les deux habitations précitées. Comme tout mécanisme dérogatoire, la dérogation prévue est d'interprétation restrictive.

L'article D.IV.9, alinéa 2, du CoDT précise que la distance de 100 mètres susvisée se calcule indépendamment de la présence d'un élément naturel ou artificiel, telle une voirie. Par ailleurs, le texte de l'alinéa 1^{er}, 1°, du même article est clair : le « terrain » concerné par le projet de construction doit être sis entre deux habitations distantes au plus, l'une de l'autre, de 100 mètres.

Pour s'assurer du respect de cette condition, il convient de tracer une droite entre les points les plus proches des deux habitations de référence. D'une part, la distance en question doit être inférieure ou égale à 100 mètres et, d'autre part, le périmètre du terrain destiné à recevoir la construction projetée – et non la construction elle-même – doit être situé « entre » les deux habitations de référence et, partant, coupé par cette droite.

17. En la présente affaire, le collège communal « se rallie totalement à l'avis conforme du fonctionnaire délégué », confirmant son avis favorable conditionnel émis en sa séance du 21 janvier 2022, lors de laquelle il s'était lui-même référé à la décision ministérielle octroyant, sur recours, le certificat d'urbanisme n° 2. L'acte attaqué reproduit notamment l'extrait suivant :

« Considérant que le terrain est situé entre une habitation construite avant l'entrée en vigueur du plan de secteur sise en zone d'aménagement communal concerté (ruelle du Sablon n° 4 parcelle n° 220^E, âge du bâti selon cadastre : 1964, permis de bâtir : 02.06.1964) et une habitation construite en zone d'habitat à caractère rural (ruelle du Sablon n° 2 parcelle n° 208F, âge du bâti selon cadastre : avant 1850); que ces habitations sont distantes l'une de l'autre de 86,00 m (la distance

devant être mesurée en ligne droite, indépendamment de toute sinuosité de la voirie) ».

18. La notion d'habitation au sens de l'article D.IV.9 du CoDT doit, à défaut de définition législative, se comprendre dans son sens commun et peut être rapprochée de celle de domicile au sens de l'article 15 de la Constitution, soit comme étant le lieu, en ce compris les dépendances propres y encloses, occupé par une personne en vue d'y établir sa demeure ou sa résidence réelle. À cet égard, la vue aérienne sur laquelle le requérant fonde son argumentation en termes de requête, procède d'une erreur de fait puisqu'y est repris, au titre de point le plus proche d'une des habitations de référence, un point au sol, situé aux abords de l'habitation.

En l'espèce, les deux habitations de référence sont celles situées respectivement aux numéros 2 et 4 de la ruelle du Sablon. Il ressort du dossier de demande de permis d'urbanisme, d'une part, que la distance entre les points les plus proches des deux habitations de référence est de 86 mètres et que, d'autre part, le terrain sur lequel est envisagée la construction en projet est situé « entre » ces deux habitations de référence puisqu'il est « coupé » par cette ligne droite de 86 mètres.

La motivation de l'acte attaqué est suffisante et adéquate.

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

B. Deuxième branche

20. 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.

Quant au principe général de droit de légitime confiance, auquel est associé celui de sécurité juridique, celui-ci signifie que l'administré doit pouvoir compter sur une ligne de conduite claire et bien définie de l'autorité ou, en principe, sur des promesses qui lui auraient été faites par l'autorité dans un cas concret. La violation de ce principe ne peut être invoquée en se basant sur des actes émanant d'une autorité distincte de celle qui a adopté l'acte attaqué.

21. Dans son avis conforme défavorable relatif à la demande de certificat d'urbanisme n° 2 précité, le fonctionnaire délégué a, en première instance administrative, considéré que la dérogation ne pouvait pas être accordée dès lors qu'il n'était pas possible de tracer, entre les habitations existantes, une droite qui coupe le périmètre du terrain concerné par le projet. Suite à cet avis conforme défavorable, le collège communal a refusé la demande de certificat d'urbanisme n° 2. Sur recours, le ministre a décidé, le 16 avril 2020, de l'octroyer, s'écartant ainsi de la position du fonctionnaire délégué. Dans le cadre de l'instruction de la présente demande de permis, celui-ci a émis un avis conforme favorable conditionnel dont la teneur est rappelée dans la première branche.

22. En l'espèce, le fonctionnaire délégué n'est pas l'auteur de l'acte attaqué. Toutefois, le collège communal a octroyé le permis d'urbanisme attaqué en faisant sien l'avis conforme favorable conditionnel du fonctionnaire délégué, lequel a donc participé au processus décisionnel.

Cela étant, la motivation de l'acte attaqué permet de comprendre les raisons pour lesquelles le fonctionnaire délégué, suivi en cela par le collège communal, a modifié sa position, estimant désormais que la règle des 100 mètres précitée est respectée. Il ne peut être fait grief à l'autorité décidante de tenir compte de l'appréciation en fait retenue par le ministre, compétent sur recours dans le cadre de la demande d'octroi du certificat d'urbanisme n° 2, et intervenue postérieurement au premier avis conforme défavorable du fonctionnaire délégué.

23. La deuxième branche n'est pas fondée.

C. Troisième branche

24. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, tout acte administratif à portée individuelle 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. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier que celle-ci a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Au regard des exigences légales de motivation formelle, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été formulées lors de l'enquête publique. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte 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. Ainsi, lorsque des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées dans la réclamation, 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. Par ailleurs, l'autorité n'est pas tenue de répondre aux observations des réclamants qui ne sont pas pertinentes ou sont imprécises.

25. En l'espèce, la lettre de réclamation du requérant faisait valoir ce qui suit :

« En l'espèce, la première condition de l'article D.IV.9 du CoDT fait défaut en ce que le terrain concerné n'est pas situé entre deux habitations existantes.

En effet, le périmètre du terrain n'est pas coupé par la ligne droite tracée entre les habitations de référence ».

L'extrait de l'acte attaqué reproduit dans la première branche permet de comprendre pourquoi le collège communal n'a pas accueilli l'argument, estimant, au rebours de l'affirmation du réclamant, que la ligne droite de moins de 100 mètres tracée entre les deux points les plus proches des habitations de référence, visées à l'article D.IV.9, alinéa 1^{er}, 1°, du CoDT, coupe le terrain concerné par le projet. S'appuyant sur une prémisse erronée en fait et en droit, la réclamation n'était pas pertinente et la motivation de l'acte attaqué est suffisante à cet égard.

26. La troisième branche du premier moyen n'est pas fondée.

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

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

A. Requête en annulation

27. Le requérant prend un deuxième moyen de la violation de l'article D.IV.55, 1°, du CoDT et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'erreur dans les motifs.

28. Il fait grief à la première partie adverse d'estimer que le terrain concerné par le projet est situé à front d'une voirie suffisamment équipée et d'une largeur suffisante. Il relève que la largeur de la ruelle du Sablon varie entre 2,50 et

2,60 mètres et est même réduite à certains endroits à 1,65 mètre, ce qui, à son estime, empêche les véhicules de se croiser. Il concède qu'une modification de la voirie a été autorisée par le conseil communal et prévoit l'aménagement d'une zone de rabattement à hauteur du projet. Il soutient que cet élément ne permet toutefois pas de rencontrer l'exigence de l'article D.IV.55, 1°, du CoDT, notamment en termes d'accessibilité de la voie pour les véhicules de secours. Il estime que l'avis de la zone de secours n'a pour effet de rendre la ruelle ni plus accessible ni conforme aux conditions de l'article D.IV.55 du CoDT. Il ajoute que la préexistence d'habitations dans la ruelle ne permet pas de méconnaître l'article D.IV.55 du CoDT, dès lors qu'elles sont antérieures à l'entrée en vigueur du plan de secteur et trop nombreuses par rapport à la capacité d'absorption de la voirie existante dont le projet critiqué va augmenter le charroi.

B. Mémoire en réplique

29. Elle réplique que la zone de secours a certes émis un avis favorable conditionnel mais que, tout en en déclinant toute responsabilité dans son chef sur les conséquences, elle a confirmé que la voirie ne comportait pas les caractéristiques requises pour être considérée comme étant accessible aux véhicules de secours, notamment en ce qu'elle dispose d'une largeur inférieure à 4 mètres. Elle estime que l'aménagement d'une zone de croisement de véhicules n'a pas pour effet de rendre la ruelle accessible aux véhicules de secours. Elle considère que le fait que les véhicules postaux peuvent accéder aux habitations de la ruelle du Sablon n'implique pas que les véhicules de secours, de dimension supérieure à celle d'une camionnette postale, le puissent. Elle conclut que, pour ce motif, la première partie adverse devait refuser le permis sollicité.

V.2. Examen

30. L'article D.IV.55, 1°, du CoDT est rédigé comme suit :

« Le permis est refusé ou assorti de conditions s'il s'agit d'effectuer des actes et travaux sur un terrain ou d'urbaniser celui-ci dans les cas suivants :

1° lorsque le terrain n'a pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ».

Le caractère suffisant de l'accès à la voirie et à son équipement est notamment fonction du projet considéré. Ainsi, la largeur suffisante de la voirie et la qualité de son revêtement dépendent de sa capacité à absorber le flux des véhicules que le projet engendre et de la possibilité de faire passer des véhicules de secours.

De même, sur la solidité du revêtement de la voirie visée à l'article D.IV.55 du CoDT, l'absence de couverture asphaltée ou goudronnée n'établit pas nécessairement le défaut de revêtement solide mais il est requis que l'assise de la voie soit suffisamment solide pour permettre le passage d'un camion de pompiers ou d'une ambulance. La largeur suffisante s'apprécie au regard de la situation des lieux et de l'objectif d'assurer le passage des véhicules de secours.

31. En l'espèce, la zone de secours du Brabant wallon a émis, le 10 août 2021, un avis favorable conditionnel, après avoir attiré l'attention de l'autorité sur la problématique de l'accessibilité des véhicules de secours au projet de la manière suivante :

« Chemin d'accès

1. Pour les bâtiments de plain-pied dont la façade principale est située à plus de 60 mètres d'une voirie publique et pour les bâtiments à plus d'un niveau dont la façade principale est située à plus de 10 mètres du bord de la voirie publique, nous recommandons l'aménagement d'une voirie d'accès au bâtiment qui présente les caractéristiques suivantes :

- largeur et hauteur libre minimale : 4 m;
- rayon de braquage minimal (y compris au raccordement de cette voirie privative à la voirie publique) : 11 m (courbe intérieure) et 15 m (courbe extérieure);
- capacité portante : suffisante pour que des véhicules dont la charge par essieu est de 13 tonnes maximum, puissent y circuler et y stationner sans s'enliser, même s'ils déforment le terrain;
- pente maximale : 6 % (en particulier les 15 derniers mètres de cette voirie).

Si tel n'est pas le cas, ces habitations doivent être considérées comme inaccessibles aux véhicules de secours.

D'une manière générale, ceci ne constitue pas un grand danger pour les occupants.

En outre, vu l'absence totale de réglementation concernant la sécurité incendie dans les habitations unifamiliales (excepté la présence de détecteurs autonomes de fumées), ceci ne constitue pas une infraction à la loi.

Le bourgmestre, le maître de l'ouvrage, le propriétaire et les occupants doivent toutefois être conscients que cela pourrait avoir des conséquences sur le bon déroulement de nos éventuelles interventions (allongement du délai d'intervention, efficacité de la lutte contre l'incendie fortement diminuée, etc.).

La zone de recours décline d'avance toute responsabilité sur les conséquences éventuelles que cette inaccessibilité engendrerait.

Le maître de l'ouvrage, le propriétaire et les occupants doivent être avertis de l'inaccessibilité de leur habitation par les véhicules de la zone de secours avant le commencement des travaux et l'occupation des lieux.

2. Les éventuels arbres implantés le long des voiries d'accès doivent être régulièrement entravés afin de ne pas entraver les manœuvres des véhicules de secours ».

32. Comme déjà précisé, postérieurement à l'avis précité de la zone de secours, le conseil communal a autorisé la modification de la voirie communale en cause, en vue de créer une zone de rabattement de 2,50 mètres de large au droit du projet et d'améliorer la sécurité des usagers et la commodité du passage en facilitant le croisement des véhicules, au bénéfice des riverains, invités et services divers.

L'acte attaqué, quant à lui, octroie le permis d'urbanisme sollicité notamment à la condition de « respecter la délibération du conseil communal prise en sa séance du 08 novembre 2021 relative à la modification de la voirie communale ». Après avoir reproduit un large extrait de l'avis de la zone de secours précité, l'acte attaqué est notamment motivé comme il suit :

« Considérant que la situation du projet ne rend pas impossible l'intervention des services de secours;

Considérant que la modification à la voirie communale porte sur la cession à la commune d'une bande de terrain d'une largeur de 2,50 m, à front de la parcelle, faisant office de zone de rabattement pour le croisement des véhicules; que cette condition, visant au bon aménagement des lieux, emporte l'élargissement de la voirie comme délibérée favorablement par le conseil communal en sa séance du 8 novembre 2021 [...];

[...]

Considérant que la modification de la voirie communale porte sur la cession à la commune de Villers-la-Ville d'une bande de terrain d'une largeur de 2,50 m à front de parcelle, faisant office de zone de rabattement pour le croisement des véhicules ».

33. Il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et d'un requérant quant au bon aménagement des lieux. 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 placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée.

En l'espèce, il résulte de ce qui précède que l'autorité décidante a considéré, à la lumière de l'avis de la zone de secours et de l'élargissement de la voirie autorisé postérieurement par le conseil communal, que le terrain appelé à accueillir le projet n'empêche pas l'intervention des services de secours, qu'il est accessible via une voie suffisamment large et que, partant, le permis d'urbanisme sollicité répond aux conditions prescrites par l'article D.IV.55 du CoDT. Sur ce point, l'auteur de l'acte attaqué est resté dans les limites de son pouvoir

d'appréciation discrétionnaire. Il n'est en effet pas manifeste que la largeur de la voirie, telle que modifiée, rend impossible le passage des véhicules de secours ni manifestement déraisonnable de considérer que l'élargissement autorisé par la création d'une zone de rabattement à hauteur du projet contesté peut, au contraire, être de nature à faciliter le croisement des véhicules, dont ceux des services de secours. En réalité, le requérant invite le Conseil d'État à substituer sa propre appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité décidante, ce qui ne se peut sauf à démontrer une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'administration, non rapportée en l'espèce.

La motivation de l'acte attaqué est suffisante et adéquate, en ce qui concerne l'accessibilité, pour les véhicules de secours, du terrain appelé à recevoir la construction litigieuse.

34. Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

35. Le requérant prend un troisième moyen de la violation de l'article D.IV.53 du CoDT et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'insuffisance dans les motifs et de l'erreur en fait.

36. Il fait valoir que la première partie adverse a délivré l'acte attaqué sans analyser l'impact de la construction projetée sur son habitation et, partant, sans vérifier la compatibilité du projet contesté avec le bon aménagement des lieux. Il fait en particulier grief à l'acte attaqué d'être muet quant à l'impact du projet sur sa propriété en termes de vues, de perte d'intimité et de risques d'inondation, dont l'écoulement des eaux pluviales, alors qu'il avait expressément attiré l'attention de l'autorité sur cette question dans le cadre de l'enquête publique.

37. En réplique, il souligne que l'avis de l'intercommunale du Brabant wallon (InBW) a uniquement porté sur la gestion des eaux usées mais n'aborde pas la question des eaux pluviales, alors qu'il en était question dans sa lettre de réclamation.

VI.2. Examen

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

- « Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code.

Les conditions sont nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation.

Outre la compatibilité avec le contenu du plan de secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols, des schémas, permis d'urbanisation et guides, le permis ou le refus de permis est fondé sur les circonstances urbanistiques locales et peut être fondé notamment sur les motifs et conditions mentionnés dans la présente section ».

39. Un permis d'urbanisme doit énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui le délivre estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux. Cette notion se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidences inacceptables de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait. L'autorité qui accorde le permis se doit d'exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié. L'obligation de motivation qui pèse sur l'autorité, s'agissant du bon aménagement des lieux, est notamment fonction de l'importance des travaux projetés et des nuisances que le projet est susceptible de générer.

40. Dans sa réclamation déposée lors de l'enquête publique, le requérant formulait notamment les griefs suivants :

- « 1. Le terrain concerné par la demande est situé en surplomb par rapport à l'habitation des réclamants, de sorte que le projet va causer une perte d'intimité non négligeable au voisinage.
En effet, la construction projetée va engendrer des vues vers la propriété des réclamants.
2. Le projet est de nature à augmenter les risques d'inondation et d'écoulement des eaux pluviales vers l'habitation des réclamants.
En effet, la ruelle du Sablon est en pente, de sorte qu'actuellement les eaux pluviales se déversent déjà dans la propriété des réclamants. Ils ont été contraints d'aménager des dispositifs (muret, ...) pour se protéger contre ces inconvénients.
Le projet va nécessairement aggraver la situation existante par la minéralisation du terrain situé en amont de la propriété des réclamants, sans qu'aucun dispositif ne soit prévu pour éviter de tels inconvénients ».

Dans l'acte attaqué, la première partie adverse se rallie à l'avis conforme du fonctionnaire délégué et « confirm[e] ainsi son rapport pris en séance du 21 janvier 2022 », lequel contient notamment les considérations suivantes :

« Considérant que le terrain repris en régime d'assainissement collectif répond aux conditions de l'article R.277, § 5, du Code de l'eau en matière d'épuration des eaux usées le long d'une voirie dépourvue d'égouttage;

[...]

Considérant que le projet vise la construction d'une habitation à caractère unifamilial, le long d'une voirie suffisamment équipée, à proximité immédiate d'autres habitations; que le projet ne compromet pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur dans le reste de son champ d'application;

Considérant que le projet s'implante en retrait de 5,00 m depuis l'ancien alignement à rue, soit à 2,50 m selon le futur alignement et développe une emprise au sol de 111,8 m² sur une parcelle de 9A57CA; que le pignon à rue est aligné sur celui de l'habitation voisine au n° 4 (parcelle 220^E) qui présente également un faîte perpendiculaire à la voirie;

Considérant que la volumétrie principale rencontre les critères de l'architecture traditionnelle en proposant un volume principal de type R+1+T d'une largeur de 7,00 m sur une profondeur de 12,40 m et des hauteurs sous corniche de 4,35 m et 7,22 m au faîte et une toiture à deux versants à 38°;

Considérant que ce volume principal est complété par deux volumes secondaires :

[...];

Considérant que ces volumes secondaires présentent des gabarits et des dimensions inférieurs au volume principal; que la hiérarchie entre volumes est donc bien respectée; que de plus, ces volumes secondaires s'articulent correctement avec le volume principal pour proposer des espaces intérieurs confortables;

Considérant que les matériaux mis en œuvre sont un parement en briques de ton rouge-brun nuancé, une couverture de toiture en tuiles noires et des menuiseries extérieures en pvc de ton gris taupe;

Considérant que les abords immédiats de la future construction sont nivelés de manière à limiter les modifications sensibles du relief du sol;

Considérant que le déboisement de la parcelle est conditionné à l'avis du DNF [...];

Considérant que dans un souci environnemental, il y a lieu de préconiser la mise en œuvre d'un revêtement perméable au niveau de la bande de terrain à céder à la commune et le parking privé;

Considérant que, dans ces conditions, le projet contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

41. Il résulte de ce qui précède que l'autorité décidante a examiné concrètement l'impact de la construction envisagée – sise « à proximité immédiate d'autres habitations » – sur l'aménagement local bâti et non bâti, au regard du contexte urbanistique dans lequel elle estime que le projet s'inscrit harmonieusement, compte tenu du lieu où il s'implante, des gabarits du bâtiment projeté, dont la volumétrie rencontre les critères de l'architecture traditionnelle et

respecte la hiérarchie des volumes principal et secondaires, et au vu des matériaux prévus.

Aucune des considérations ci-avant reproduites n'établit que la première partie adverse s'est méprise sur l'impact exact de la construction en projet sur la propriété du requérant. La motivation de l'acte attaqué, lu dans sa globalité, témoigne d'un examen par l'autorité, sur la base du dossier administratif, de la compatibilité du projet avec son environnement bâti et non bâti et de l'absence d'incidences inacceptables, contraires au bon aménagement des lieux. Par rapport à la propriété du requérant, voisine du projet, l'autorité relève, en particulier, que « le pignon à rue est aligné sur celui de l'habitation voisine au n° 4 (parcelle 220^E) qui présente également un faîte perpendiculaire à la voirie » et que « les abords immédiats de la future construction sont nivelés de manière à limiter les modifications sensibles du relief du sol ».

L'autorité délivrante a estimé que le projet contesté est resté dans les limites de ce qui est acceptable pour le voisinage. Dès lors que l'administration ne doit pas, en règle, répondre à toutes les objections émises durant l'instruction de la demande d'un permis d'urbanisme et qu'en l'espèce, les nuisances alléguées par le requérant dans sa lettre de réclamation ne sont guère étayées quant au risque réel et concret de leur survenance, la motivation de l'acte attaqué expose, de manière suffisante et adéquate, les raisons pour lesquelles le collège communal considère que la construction projetée est admissible au regard du bon aménagement des lieux et acceptable pour les riverains.

42. Le troisième moyen n'est pas fondé.

VII. Indemnité de procédure

43. Les parties adverses sollicitent, chacune, une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à leurs demandes respectives.

La partie intervenante sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Aux termes de l'article 30/1, § 2, alinéa 4, *in fine*, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la partie intervenante ne peut bénéficier d'une indemnité de procédure. Il n'y a pas lieu de faire droit à cette 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 chacune des parties adverses, à la charge de la partie requérante.

La contribution prévue à l'article 66, 6^o, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 22 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles le 17 janvier 2025, 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