

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE
A R R Ê T

n° 262.974 du 14 avril 2025

A. 233.230/XIII-9.225

En cause : **A.P.**,
 ayant élu domicile chez
 M^{es} Philippe CASTIAUX et
 Anthony JAMAR, avocats,
 avenue Baudouin de Constantinople 2
 7000 Mons,

 contre :

 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 :

G.V.,
ayant élu domicile chez
M^e Jean-Louis LEUCKX, avocat,
rue Jules Destrée 72
6001 Marcinelle.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 19 mars 2021 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de l'arrêté du 8 janvier 2021 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire délivre à G.V. un permis d'urbanisme ayant pour objet la rénovation et la transformation d'une grange en trois habitations sur un bien sis rue Trieu Jean Sart n° 25 à Dour.

II. Procédure

Par une requête introduite le 26 mai 2021, G.V. a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 24 juin 2021.

Le dossier administratif a été déposé.

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

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

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 6 mars 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 10 avril 2025 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Anthony Jamar, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Etienne Orban de Xivry, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Jean-Louis Leuckx, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Julien Lejeune, auditeur adjoint, a été entendu en son avis.

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

1. Le 17 juin 2020, G.V. introduit auprès de la commune de Dour une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la rénovation et la transformation d'une grange en trois habitations sur un bien situé rue Trieu Jean Sart 25 à Blaugies et cadastré Dour, deuxième division, section B, n° 46G.

Au plan de secteur, l'objet de la demande est situé en partie en zone d'habitat à caractère rural et en partie en zone agricole.

La demande de permis est notamment composée :

- d'un formulaire « annexe 4 » de demande de permis ;
- d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement (NEIE) ;
- d'un reportage photographique ;
- d'une lettre d'accompagnement ;
- d'un formulaire relatif à l'assainissement des sols ;
- de plans du projet.

2. Le 3 juillet 2020, le collège communal accuse réception de la demande de permis.

3. Les instances suivantes émettent un avis au cours de l'instruction de la demande :

- la direction du développement rural du SPW-ARNE : avis favorable du 8 juillet 2020 ;
- l'Agence wallonne du Patrimoine (AWaP) : avis défavorable du 13 juillet 2020 ;
- la zone de secours Hainaut Centre : avis favorable conditionnel du 13 juillet 2020.

4. Une enquête publique est organisée du 13 juillet au 28 août 2020. Elle donne lieu au dépôt d'une réclamation, prenant la forme d'une pétition signée notamment par le requérant.

5. Le 9 septembre 2020, le collège communal de Dour refuse de délivrer le permis d'urbanisme sollicité.

6. Le 8 octobre 2020, le demandeur de permis introduit contre cette décision un recours administratif devant le Gouvernement wallon.

7. Le 13 novembre 2020, la direction juridique, des recours et du contentieux rédige une première analyse du recours.

8. Le 20 novembre 2020, la commission d'avis sur les recours (CAR) donne un avis favorable sur la demande de permis.

9. Le 15 décembre 2020, la direction juridique, des recours et du contentieux envoie au ministre de l'Aménagement du territoire une proposition de décision concluant à l'octroi sous conditions du permis d'urbanisme.

10. Le 8 janvier 2021, le ministre délivre, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Le moyen unique, en ses deux premières branches

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

Le requérant prend un moyen unique de la violation des articles D.II.36, D.IV.13 et D.IV.53 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 motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'erreur, de l'insuffisance et la contradiction dans les motifs.

Le moyen est divisé en trois branches.

En une première branche, il soutient que la motivation de l'acte attaqué ne rencontre pas les exigences découlant de l'article D.IV.13, 1°, du CoDT, dans la mesure où son auteur se contente d'affirmer qu'il s'agit d'une grange que seule une réaffectation en logements (au pluriel) permettrait de conserver. Selon lui, cette justification est insuffisante et erronée, dès lors que l'autorité n'a pas eu égard au lieu précis d'implantation de cette grange, à savoir au sein d'un hameau composé de 17 habitations, exclusivement unifamiliales et de type quatre façades, où règnent le calme de la campagne et la tranquillité, alors que ces paramètres ont été identifiés et retenus comme objectifs du permis d'urbanisation couvrant les habitations n^{os} 26 et 28 de la rue. Il ajoute qu'aucun service, équipement ou commerce n'est localisé à proximité du projet, de sorte qu'au regard de la « politique de densification des centres urbains et ruraux prônée par la Région wallonne », il s'interroge sur l'opportunité de densifier un endroit qui ne constitue pas un centre rural.

Il ajoute que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de justifier adéquatement en quoi le programme contribue « à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis », comme l'exige l'article D.IV.13, 3°, du CoDT, dès lors que tout projet de réaffectation de la grange permet de réhabiliter ce bâtiment de caractère, d'ailleurs repris à l'inventaire du patrimoine immobilier.

En une deuxième branche, il reproduit plusieurs griefs figurant dans sa réclamation déposée lors de l'enquête publique, auxquels le collège communal de Dour s'est référé pour refuser en première instance le permis sollicité, et soutient

que l'auteur de l'acte attaqué n'y répond pas. Il évoque à cet égard le principe d'habitat groupé « inversé », la promiscuité des lieux, la localisation de poches de parking à l'extérieur de l'enceinte, la création de nombreuses baies en façade Est, une augmentation disproportionnée de la population sur la parcelle, la problématique de l'évacuation des eaux usées et l'augmentation importante du charroi.

B. Le mémoire en réplique

S'agissant de la première branche, il indique que la possibilité de déroger au plan de secteur est d'application restrictive et exceptionnelle de sorte que l'autorité doit démontrer qu'elle a tenu compte des spécificités particulières du projet en cause et des circonstances locales. Il reproche à l'autorité de s'être focalisée uniquement sur l'incidence du projet sur la grange et l'intégration visuelle du parking au sein du programme, faisant fi de l'impact d'une densification au sein d'un petit hameau composé exclusivement de maisons unifamiliales et éloigné de toute fonction accessoire à la fonction résidentielle.

Il ajoute, quant au respect de la troisième condition visée à l'article D.IV.13 du CoDT, que le programme projeté conduit à augmenter drastiquement tant le nombre de véhicules amenés à circuler sur la parcelle que l'occurrence des déplacements de ces véhicules. Selon lui, l'impact paysager de la réalisation de ce parking est important puisqu'il nécessite l'abattage de nombreux arbres à haute tige, visibles depuis l'espace public, qui participent à la structuration de l'espace rue.

S'agissant de la deuxième branche, il déplore que l'auteur de l'acte attaqué indique que le gabarit reste inchangé mais reste muet sur la question de la création de nouvelles baies offrant des vues directes vers son espace de cours et jardins ainsi que sur ses pièces de vie.

IV.2. Examen

A. Sur la première branche

1. L'article D.IV.13 du CoDT dispose comme il suit :

« Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme si les dérogations :
1° sont justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé ;
2° ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application ;
3° concernent un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

2. La Cour constitutionnelle a jugé que cette disposition « ne dispense pas l'autorité de motiver spécialement, en application de la loi du 29 juillet 1991 'relative à la motivation formelle des actes administratifs', la nécessité de ne pas appliquer la règle applicable en principe dans un cas où le CoDT permet la dérogation » (ECLI:BE:GHCC:2023:ARR.127). L'autorité compétente doit donc révéler les raisons pour lesquelles elle admet que la dérogation est nécessaire. Plus précisément, il y a lieu de vérifier si, à travers les motifs donnés à cet égard, l'administration a montré que la dérogation n'était pas accordée par facilité mais après avoir examiné la possibilité d'appliquer la règle dans son principe et après avoir conclu qu'en raison d'impératifs techniques ou juridiques, elle était nécessaire pour la réalisation optimale du projet. La motivation sur cet aspect peut être succincte, pour autant qu'elle ne soit pas vague et passe-partout.

3. Au sujet de la troisième condition visée à l'article D.IV.13 du CoDT, les travaux préparatoires précisent ce qui suit :

- le « paysage » désigne une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels ou humains et de leurs interrelations ;
- la « protection des paysages » comprend les actions de conservation et de maintien des aspects significatifs ou caractéristiques d'un paysage, justifiées par sa valeur patrimoniale émanant de sa configuration naturelle ou de l'intervention humaine ;
- la « gestion des paysages » comprend les actions visant, dans une perspective de développement durable, à entretenir le paysage afin de guider et d'harmoniser les transformations induites par les évolutions sociales, économiques et environnementales ;
- l'« aménagement des paysages » comprend les actions présentant un caractère prospectif particulièrement affirmé visant la mise en valeur, la restauration ou la création de paysages.

Une motivation sur ce point est requise à tout le moins s'il existe une difficulté concrète à ce sujet. Une dérogation qui n'altère pas le paysage car sans objet ou sans impact significatif sur ce dernier participe en soi à la protection, à la gestion et à l'aménagement des paysages.

4. Pour le surplus, l'appréciation que l'autorité fait de la nécessité de déroger au plan de secteur relève du pouvoir discrétionnaire. Le Conseil d'État, qui est le juge de la légalité, ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative et ne peut que sanctionner l'erreur manifeste d'appréciation.

5. En l'espèce, le bâtiment faisant l'objet de l'acte attaqué est, selon les termes de celui-ci, situé « pour une petite partie en zone agricole » et figure, pour la plus grande partie du projet, en zone d'habitat à caractère rural.

L'autorité délivrante indique à cet égard que « seul 5 % de la grange déborde sur la zone agricole » et cette affirmation n'est pas contestée par le requérant.

Il s'ensuit que l'objet de la dérogation octroyée par l'acte attaqué ne porte que sur la partie du bâtiment située en zone agricole, et non sur la plus grande partie du projet.

6.1 Le considérant de l'acte attaqué critiqué par le requérant doit être lu au regard des motifs qui le précèdent, le permis entrepris se lisant comme suit :

« Considérant que le projet déroge au plan de secteur pour la petite partie du bâtiment située en zone agricole ; que la demande de dérogation est justifiée en ces termes :

- 'Le bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur, ces dimensions n'ont pas été modifiées depuis et le projet ne prévoit pas d'étendre le bâtiment. Les 4 % de la surface de la grange situés en zone agricole qui sont transformés en logement n'ont pas d'impact sur le reste de la zone agricole aux alentours du projet et ne compromettent aucunement l'exploitation agricole de cette zone ;
- La transformation de la grange en logement est le seul moyen économiquement viable qui permet de réaliser sa rénovation. Le projet permet donc à la zone de garder ce bâtiment important (dont l'aspect extérieur est très peu modifié) qui lui confère ses qualités paysagères. Sans le projet, la grange est amenée à disparaître' ;

Considérant que l'autorité chargée du recours partage cette justification ;

[...]

Considérant que la réaffectation de cette grange en logements est la seule affectation envisagée dès lors que sa structure ne correspond plus à la méthode actuelle d'exploitation ; que ce projet est donc justifié au regard des spécificités du lieu.

Considérant que le projet ne compromet pas le reste de la zone agricole ; que seul 5 % de la grange déborde sur la zone agricole ; qu'il contribue à l'aménagement et à la gestion du paysage bâti et non bâti en ce qu'il permet de conserver un bâtiment présentant un caractère patrimonial intéressant et représentatif des exploitations agricoles anciennes autour d'une cour ».

6.2 Ces motifs permettent de comprendre pourquoi il est nécessaire, selon l'auteur de l'acte attaqué, d'affecter la petite partie de la grange située en zone agricole à une fonction de logement et, dès lors, en quoi cette dérogation est justifiée « compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé », comme l'exige l'article D.IV.13, 1°, du CoDT.

Il y a lieu de relever à cet égard qu'aucune localisation alternative du projet ne peut être envisagée, puisque ce dernier porte sur la réaffectation d'un bâtiment préexistant, qui ne pourrait par nature pas être envisagée à un autre endroit. Ainsi, le fait que le bâtiment est préexistant et qu'il s'agit d'une rénovation permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'auteur de l'acte attaqué a considéré que l'application de la règle n'était pas souhaitable et qu'il y avait lieu de recourir au mécanisme de la dérogation afin d'offrir à ce bâtiment abandonné une seconde vie.

Les critiques formulées dans la requête tenant à la tranquillité des lieux et à l'absence de services relèvent de l'opportunité alors que ni le requérant ni le juge de l'excès de pouvoir ne peuvent substituer leur propre appréciation du projet à celle de l'autorité délivrance sous réserve d'une erreur manifeste, non invoquée en l'espèce.

Par ailleurs, le projet contesté ne figure pas dans le périmètre du permis d'urbanisation couvrant les habitations n^{os} 26 et 28 de la rue qui est évoqué dans la requête.

Enfin, compte tenu de la faible emprise du bâtiment dans la zone agricole, le requérant ne démontre pas en quoi le fait que ce bien est, dans sa totalité, affecté à trois logements et non à un seul aurait une incidence sur l'admissibilité de la dérogation sollicitée.

7.1 S'agissant de la critique sur la condition relative à la contribution du projet « à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis », l'acte attaqué comporte les motifs suivants :

« Considérant qu'en l'espèce, le projet consiste en la rénovation et la transformation d'une grange (de gabarit de 20, 85 m de long par 11,51 m de large, avec gouttière à 6,15 m et faîte à 13,50 m) en 3 logements duplex (un logement de trois chambres, un logement de deux chambres et un logement d'une chambre) et la mise en place d'un grand espace commun central ;

Considérant que le projet propose une volumétrie inchangée ; que le gabarit n'est pas modifié ; qu'aucune nouvelle construction n'est créée en arrière-zone ; que la charpente existante est maintenue et remise en valeur ; qu'il en résulte que le projet ne dénature pas le bien ; qu'au contraire, le projet remet en valeur un bâtiment tombant en ruine ;

Considérant que le projet prévoit des espaces verts, un jardin privatif pour chaque logement, ainsi qu'un jardin collectif extérieur ; que par ailleurs, les zones de paysage sont préservées ; qu'il ressort des documents administratifs et des plans, qu'aucun arbre n'est abattu, le paysage restant inchangé ; qu'il en découle que le projet respecte le contexte, le paysage bâti et non bâti ;

Considérant que la création de 3 logements contribue inévitablement à l'augmentation des besoins en parking ; qu'afin de répondre à ceux-ci, il a été prévu, pour l'ensemble des 3 logements une zone de parking paysager pour 5 véhicules, en site privé, hors enceinte, à proximité de la voirie ; que cette zone de parking permet d'éviter d'encombrer la voirie publique en stationnement ; que pour réduire l'impact visuel du parking depuis l'espace public, il y a lieu, comme proposé par le demandeur, de l'entourer de haies ;

[...]

Considérant les matériaux utilisés ; que les entités intégrées à la grange sont isolées et autonomes ; qu'elles sont prévues en bardage bois pour leur façade interne à la grange ; que le matériau utilisé, en bois massif, répond à la structure interne de la grange ; qu'il ressort des documents contenus dans le dossier administratif que la toiture est conservée et que seules quelques ardoises sont remplacées par des ardoises transparentes permettant d'apporter les rayons de lumière ponctuels au sein du volume intérieur ;

[...]

Considérant que le projet ne compromet pas le reste de la zone agricole ; que seul 5 % de la grange déborde sur la zone agricole ; qu'il contribue à l'aménagement et à la gestion du paysage bâti et non bâti en ce qu'il permet de conserver un bâtiment présentant un caractère patrimonial intéressant et représentatif des exploitations agricoles anciennes autour d'une cour ».

L'autorité s'approprie également l'avis de la CAR qu'il reproduit et qui comporte le passage suivant :

« La Commission constate, au regard des documents contenus dans le dossier et des éléments mis en exergue lors de l'audition, que le projet permet d'occuper les lieux subtilement. Elle ne partage pas la position de la commune qui estime que le projet défigure le bâtiment existant. Elle considère, au contraire, qu'il s'agit d'une réutilisation contemporaine et remarquable de la grange existante. Elle estime, enfin, que sa situation en arrière-zone n'est pas dérangeante mais permet plutôt de faire vivre le lieu de manière cohérente. Dès lors, la Commission se rallie à l'analyse pertinente du Fonctionnaire délégué. La Commission estime que le projet n'est pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales et contribue adéquatement à la gestion et au bon aménagement du paysage bâti et non bâti ».

Enfin, l'autorité impose, dans le dispositif de sa décision, d'« entourer d'une haie d'essences locales le parking paysager à créer hors enceinte du bien, côté Nord Est (à front de voirie) pour limiter l'impact visuel des voitures depuis l'espace public ».

7.2 Il ressort de cette condition et des motifs qui précèdent que l'auteur de l'acte attaqué a accordé une attention particulière à l'intégration paysagère du projet, en concluant que celui-ci « contribue à l'aménagement et à la gestion du paysage bâti et non bâti ».

Une telle motivation est suffisante et adéquate, étant entendu que l'appréciation qu'elle emporte relève du pouvoir discrétionnaire de l'autorité.

7.3 Enfin, les griefs formulés dans le mémoire en réplique selon lesquels, d'une part, « le programme conduit à augmenter drastiquement tant le nombre de véhicules amenés à circuler sur la parcelle que l'occurrence des déplacements de ces véhicules » et, d'autre part, « l'impact paysager de la réalisation de ce parking qui plus est important puisqu'il a conduit le demandeur à abattre de nombreux arbres à haute tige, visibles depuis l'espace public qui participaient à la structuration de l'espace rue » sont tardifs, et, partant, irrecevables.

8. Partant, la première branche n'est pas fondée.

B. Sur la deuxième branche

9. La motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas, en principe, contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué répondent au moins globalement aux réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

10.1 En ce qui concerne la promiscuité des lieux et la localisation des poches de parkings à l'extérieur de l'enceinte, la réclamation signée par le requérant comporte le grief suivant :

« Le projet présenté correspond à un concept d'habitat groupé. En effet, l'accès intérieur sera commun, via une partie du jardin actuel de l'habitation déjà mise en location (voir "chemin privé" sur le plan ci-dessous). Nous sommes en présence en fait d'une démarche inverse d'habitat groupé : ce ne sont pas les habitants qui initient la démarche, mais les promoteurs du projet qui vont imposer cette situation de fait aux locataires, créant ainsi un risque de tension vu la promiscuité des lieux (conflit sur l'occupation de l'espace, conflit de parking, *etc.*). Il est à souligner que les jardins des logements 2 et 3 seront en contact direct avec le chemin d'accès, et avec les autres habitants (locataires actuels). Les parkings situés à l'extérieur, donc loin des logements, seront certainement ignorés au profit d'un parking sauvage à l'intérieur, ceci étant une source claire de conflit, donc de nuisances pour les riverains ».

10.2 Il en résulte que, dans sa réclamation, le requérant dénonce surtout le risque de conflits entre les habitants du bien litigieux et, ensuite, les nuisances que ces conflits pourraient susciter pour les autres riverains.

Ce grief, assez imprécis et hypothétique au regard de la police spéciale de l'urbanisme, n'appelait pas, de la part de l'autorité délivrante, d'autre réponse que les développements que l'acte attaqué comporte sur l'aménagement du parking, reproduits ci-avant.

11.1 En ce qui concerne l'implantation des ouvertures du bâtiment, la réclamation du requérant se lit comme suit :

« La quasi-totalité des ouvertures est pratiquée vers les propriétés voisines, à l'exclusion de la propre cour intérieure du promoteur et du corps de logis principal, soigneusement épargnés. Cela impose que les ouvertures les plus nombreuses sont directement percées vers le jardin et la maison n° 27 et, au-delà, vers la maison n° 31. L'orientation nord-est est privilégiée alors que le sud et le sud-ouest sont beaucoup plus lumineux et ne présentent aucune prise de vue sur des voisins immédiats ».

Ce grief est erroné en ce qu'il affirme que « la quasi-totalité des ouvertures est pratiquée vers les propriétés voisines » dès lors qu'il ressort des plans joints à la demande de permis que des ouvertures sont pratiquées dans chacune des élévations de la grange.

De plus, le percement de telles baies est consubstantiel à l'affectation d'un bâtiment à une fonction de logement.

Ensuite, l'avis de la CAR, que s'approprie l'autorité délivrante, considère notamment que « la situation [du projet] en arrière-zone n'est pas dérangeante mais permet plutôt de faire vivre le lieu de manière cohérente ».

Un tel motif, lu à la lumière de la situation représentée sur les plans joints à la demande de permis, dont il ressort que l'habitation du requérant est située à environ 30 mètres du projet, séparée de celui-ci par de la végétation, permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité est passée outre à sa réclamation.

12.1 En ce qui concerne « l'augmentation disproportionnée de la population sur la parcelle considérée » la réclamation du requérant se lit comme suit :

« Les maisons proches dans le quartier comptent 2 à 3 personnes par habitation. Le projet présenté multiplie par quatre cette proportion, entraînant un ensemble de nuisances contraires à la tranquillité des lieux.

Il y aura – dans un premier temps – 12 à 15 personnes concentrées dans cette propriété (déjà 5 actuellement).

Le projet n'est pas modifié par rapport à cet élément. En 2019, M. [L.] s'était déplacé afin d'appréhender la configuration des lieux et il était apparu que l'implantation de 3 logements engendrerait des problèmes suite à l'augmentation importante d'habitants dans des espaces restreints.

Nous avons émis en 2019 une remarque par rapport à ce point : nous ne sommes bien sûr pas opposés au développement de l'habitat, mais un seul logement à créer semblerait être une approche plus raisonnable au vu de la configuration des lieux et permettrait de sauvegarder ce patrimoine de valeur ».

12.2 Ce grief, qui relève avant tout du pouvoir discrétionnaire de l'autorité, n'appelait pas d'autre réponse que les motifs, reproduits ci-avant, relatifs au parking et à la situation en arrière-zone.

13.1 Quant à « la problématique de l'évacuation d'eaux usées », la réclamation du requérant se lit comme suit :

« La configuration actuelle repose sur une situation ancienne en l'absence d'égouts (rejets sans traitement dans l'environnement). Une approche station d'épuration individuelle est possible mais extrêmement difficile vu la configuration du sol (sol argileux). Un drain dispersant est quasi inopérant dans ce cas. Ce point ne figure pas dans l'étude et pourtant crucial au vu du nombre d'habitants envisagé. De plus, ce point environnemental devrait être adressé de façon assez détaillée étant donné le caractère durable et vert du quartier. Une référence technique est également disponible – des essais de percolation ont été effectués il y a quelques années en vue de la construction d'une villa à proximité. Ces essais avaient à l'époque mis en évidence une vitesse de percolation quasi nulle. Cette année encore en mars, le niveau d'eau dans le sol était affleurant (à moins de 30 cm de la surface herbeuse des n° 27, n° 26, n° 28 et n° 31). La présence de puits dans chaque ancienne maison du quartier prouve à suffisance que les nappes phréatiques sont très souvent affleurantes.

Le projet actuel mentionne l'implantation d'une microstation d'épuration ainsi que d'une citerne de 10000 l : [...]

Certains riverains actuels ont ce procédé de traitement des eaux, et il est clair que la nature du terrain est peu propice à leur dispersion (terrain argileux). Un double problème est à gérer dans ce cadre :

- la dispersion des eaux grises à la sortie de la microstation ;
- la dispersion du trop-plein de la citerne.

Ce dernier point (dispersion du trop-plein de la citerne) est à étudier : ce trop-plein est en principe connecté à la chambre de visite du drain dispersant. Même en cas de consommation de cette eau par les habitants, elle se retrouvera donc au niveau de ce drain (sous forme d'eau grise/noire ou via le trop-plein). Installer une citerne, quelle que soit sa contenance, ne règle pas le problème des évacuations. Les précipitations annuelles moyennes en Belgique sont de 925 mm/an, ce qui représente 925l/m² d'eau collectée.

Il semble que des essais de sol n'aient pas été réalisés avant la demande de permis d'urbanisme. Ce point avait déjà été évoqué en juin 2019 ».

13.2 Selon les plans joints à la demande de permis, le projet comporte une « microstation d'épuration », reliée à un « puits perdu à profondeur à définir suite aux essais de sol ».

Il y a lieu de relever que le requérant indique lui-même dans sa réclamation que l'approche consistant en l'implantation d'une station d'épuration individuelle est possible.

De plus, la crainte principale mise en exergue tenant en la mise en place d'un drain dispersant n'est pas fondée dès lors que le demandeur de permis prévoit que la microstation d'épuration sera reliée à un puits perdu.

Sur le vu de ces éléments, la réclamation du requérant n'appelait pas de réponse spécifique de la part de l'auteur de l'acte attaqué.

14.1 Quant à « l'augmentation conséquente du charroi engendré par le programme incompatible avec la quiétude du quartier », dénoncée par le requérant, la réclamation se lit comme suit :

« Le charroi supplémentaire à envisager est d'environ 6 voitures (2 voitures par ménage). Une nouvelle fois, le facteur multiplicatif du trafic est important, vu que ces 6 voitures correspondent ailleurs à 3 habitations au lieu d'une. L'expérience du home n° 24 peut être utilisée : le charroi est ponctuel (heures de travail par exemple), et la charge correspondante provoque une augmentation notable de la circulation, ainsi que des nuisances sonores ».

14.2 Il ressort des motifs précités de l'acte attaqué que la réalisation du projet emporte la création d'une zone de parking paysager pour cinq véhicules situé en site privé, ce qui permet d'éviter d'encombrer la voirie publique en stationnement.

Pour le surplus, quand bien même la zone concernée jouit actuellement d'une grande tranquillité, la réclamation du requérant n'appelait pas d'autre réponse de la part de l'auteur de l'acte attaqué dès lors qu'un charroi limité à six voitures n'entraîne qu'une augmentation particulièrement minime des nuisances sonores et ne risque dès lors pas de mettre à mal la quiétude du quartier.

15. Enfin, dans son mémoire en réplique, le requérant soutient que « la partie adverse n'apporterait pas non plus de réponse à la problématique de la pression d'alimentation insuffisante en eaux qui pose problème en cas d'incendie », alors que cette problématique a été dénoncée dans sa réclamation.

Ce grief, qui ne figure pas dans la requête en annulation, est tardif et, partant, irrecevable.

16. Partant, la deuxième branche n'est pas fondée.

17. En conséquence, il y a lieu de rouvrir les débats afin que l’instruction de la cause soit poursuivie.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D’ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

Les débats sont rouverts.

Article 2.

Le membre de l’auditorat désigné par M. l’Auditeur général est chargé de poursuivre l’instruction.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 14 avril 2025, par la XIII^e chambre du Conseil d’État, composée de :

Luc Donnay,
Céline Morel,

conseiller d’État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Luc Donnay