CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 263.518 du 6 juin 2025

A. 240.868/XIII-10.227

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

contre :

la commune de Court-Saint-Etienne,
représentée par son collège communal.

Partie intervenante :

A.H.,
ayant élu domicile chez
M^es Michel SCHOLASSE et
Marie-Louise RICKER, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 29 décembre 2023 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de la décision du 25 octobre 2023 par laquelle le collège communal de Court-Saint-Étienne octroie à A.H. un permis d'urbanisme (réf. : PU n° 2023/0056) ayant pour objet la construction d'une maison unifamiliale sur un bien sis rue des Taillettes à Court-Saint-Étienne, cadastré section H, n^os 249 S4 et 249 V4.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 15 mars 2024 par la voie électronique, A.H. a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^me^ Isabelle Leysen, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérante et intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 4 avril 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 15 mai 2025.

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

M^e^ Augustin Gillion, *loco* M^e^ Bernard Francis, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e^ Marie-Louise Ricker, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Isabelle Leysen, premier auditeur chef de section, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits utiles à l'examen de la cause

3. À une date indéterminée, A.H. introduit auprès de la commune de Court-Saint-Etienne une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation unifamiliale ainsi que l'aménagement d'une cour, la modification sensible du relief du sol et l'abattage d'arbres sur un bien sis rue des Taillettes, cadastré section H, n^os^ 249 S4 et 249 V4.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez.

Il est repris dans le périmètre d'un permis d'urbanisation n° 182, délivré le 11 mai 1987 et modifié les 27 juin 1988, 4 décembre 2014 et 26 mars 2021.

La maison en projet est située sur le lot n° 5B et la cour sur le lot n° 5D. Ce dernier lot est traversé par un axe de ruissellement concentré et par un axe d'inondation par ruissellement moyen.

4. Le 20 juin 2023, le service d'urbanisme de la commune de Court-Saint-Etienne émet un avis favorable conditionnel.

5. Le 7 juillet 2023, B.L. et L.P. adressent une lettre de réclamation à la commune de Court-Saint-Etienne.

6. Le 18 juillet 2023, la cellule Giser émet un avis défavorable.

7. Le 26 septembre 2023, la commune de Court-Saint-Etienne délivre un accusé de réception d'un plan modifié et du dossier complet de la demande.

8. Le 19 octobre 2023, la cellule Giser émet un avis favorable conditionnel.

9. Le 25 octobre 2023, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

Outre l'acte attaqué, deux autres permis d'urbanisme sont octroyés par le collège communal le même jour pour deux autres maisons d'habitation unifamiliales à la suite de demandes introduites concomitamment par R.H., L.H. et A.H. Des recours en annulation contre ces permis ont été introduits par B.L. et sont enrôlés sous les n^{os} A.240.866/XIII-10.226 et 240.869/XIII-10.228.

IV. Intervention

10. Il y a lieu d'accueillir la requête en intervention introduite par A.H., bénéficiaire de l'acte attaqué.

V. Recevabilité

V.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

11. Le requérant précise qu'il est voisin direct de la bénéficiaire de l'acte attaqué et que celui-ci lui cause grief.

B. La requête en intervention

12. La partie intervenante répond qu'elle est propriétaire de la parcelle n° 249 S4 et copropriétaire de la parcelle n° 249 V4 et qu'aucune de ces parcelles ne jouxte directement le bien appartenant au requérant de sorte qu'il n'est pas « voisin direct » du projet.

Elle ajoute qu'il n'expose pas en quoi l'acte attaqué serait de nature à présenter des incidences sur le bon aménagement de son quartier. Elle en déduit que le requérant n'établit pas son intérêt à agir et que son recours doit être déclaré irrecevable.

C. Le mémoire en réplique

13. Le requérant réplique qu'il réside à proximité immédiate des parcelles concernées par le projet et que celles-ci et son bien sont compris dans le périmètre d'un même permis d'urbanisation.

Il précise avoir exposé dans sa réclamation les préjudices que le projet autorisé est de nature à lui occasionner, parmi lesquels un risque d'inondation dans la rue des Taillettes, déjà inondée par deux fois par débordement du bassin. Il ajoute que le permis d'urbanisation tel que modifié en mars 2021 (division du lot n° 5 en quatre lots) insiste sur la nécessité de limiter le déboisement, que son bénéficiaire a assuré, dans son recours administratif contre cette modification du permis d'urbanisation, la préservation du caractère vert des lieux, et que la cellule Giser a émis un avis favorable conditionnel tenant compte des deux bassins d'orage en amont du projet.

Il soutient que l'importance du déboisement projeté – accordé, selon lui, en écart au permis d'urbanisation, se référant à ce sujet au premier moyen de la requête – affectera significativement son cadre de vie et son environnement immédiat, en termes de gestion des eaux, d'atteinte au tissu forestier immédiat, à la flore et à la faune, ainsi qu'au caractère vert des lieux.

V.2. Examen

14.1. Aux termes de l'article 19, alinéa 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, un recours en annulation au sens de l'article 14, § 1er, de ces lois peut être porté devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État par toute partie justifiant d'une lésion ou d'un intérêt. Une partie requérante dispose de cet intérêt requis en droit si deux conditions sont remplies : d'une part, l'acte administratif attaqué doit lui causer un préjudice personnel, direct, certain, actuel et lésant un intérêt légitime, d'autre part, l'annulation éventuelle de cet acte doit lui procurer un avantage direct et personnel, si minime soit-il. Il appartient au Conseil d'État d'apprécier si chaque partie requérante qui le saisit justifie d'un intérêt à son recours. Sous réserve des dispositions de droit international directement applicables, la disposition précitée fait ainsi obstacle à l'action populaire qui serait introduite par n'importe quelle personne, qu'elle soit physique ou morale. Le Conseil d'État doit toutefois veiller à ce que la condition de l'intérêt ne soit pas appliquée d'une manière exagérément restrictive ou formaliste (C.C., 30 septembre 2010, n° 109/2010, B.4.3, ECLI:BE:GHCC:2010:ARR.109).

Un justiciable qui introduit un recours devant le Conseil d'État n'a pas l'obligation légale de justifier expressément son intérêt dans la requête introductive. Cependant, si cet intérêt est mis en doute, il lui appartient de fournir des éclaircissements dès qu'il en a l'occasion dans le cadre de la procédure et d'étayer son intérêt. S'il s'exécute en ce sens, le requérant circonscrit également les motifs de sa demande et le Conseil d'État doit tenir compte des limites du débat juridictionnel fixé.

14.2. Chacun a intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité, en principe, de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie. La notion de « riverain » ou de « voisin » d'un projet doit s'apprécier à l'aune de différents critères, étant, notamment, la proximité, le contexte urbanistique et l'importance du projet en termes de nuisances. L'intérêt doit s'apprécier au regard de l'incidence du projet sur le cadre de vie de la partie requérante. Lorsqu'un riverain est séparé du projet litigieux par une distance qui ne permet pas de lui conférer la qualité de voisin « immédiat », il lui incombe d'exposer en quoi le projet est susceptible d'affecter directement sa situation personnelle et, plus précisément, en quoi il est susceptible d'influencer de manière négative son environnement ou son cadre de vie, à peine d'ouvrir la voie au recours populaire.

15. En l'espèce, le requérant est domicilié et propriétaire d'un bien situé rue des Taillettes, 18. L'article 2 du dispositif de l'acte attaqué précise que la maison en projet portera le n° 14 de la même rue.

Si ces deux biens ne se jouxtent pas directement, il reste que la parcelle sur laquelle se trouve le bien du requérant et celles concernées par la demande de permis sont reprises dans le périmètre du même permis d'urbanisation. En outre, le projet implique le déboisement d'une partie des parcelles concernées et traverse des axes d'inondation par ruissellement.

Il est à suffisance établi que l'acte attaqué autorise un projet susceptible de modifier l'environnement ou d'affecter le cadre de vie du requérant, qui a, par conséquent, intérêt au recours.

La requête est recevable.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèse du requérant

A. La requête en annulation

16. Le premier moyen est pris de la violation des articles D.IV.40, D.VIII.6 et R.IV.40-2 du Code du développement territorial (CoDT), du permis d'urbanisation n° 182, modifié le 26 mars 2021, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe général de droit selon lequel toute décision administrative doit être précédée d'un examen sérieux du dossier, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

17. Le requérant soutient que le projet litigieux implique plusieurs écarts aux prescriptions du permis d'urbanisation n° 182 en manière telle qu'il devait faire l'objet d'une annonce de projet.

18. Dans une première branche, il fait valoir que le projet implique un écart à la prescription « 6. Gabarit et toiture » du permis d'urbanisation, qui prévoit que le bâtiment principal comportera au maximum deux niveaux et un niveau dans le volume de la toiture, alors que l'acte attaqué autorise la construction d'une maison d'habitation unifamiliale à toiture plate de trois niveaux.

19. Dans une deuxième branche, il considère que le projet implique un écart à la prescription « 4.1. Implantation » du permis d'urbanisation en ce qu'il

implique une modification sensible du relief du sol, ce que ne permet pas cette prescription.

20. Dans une troisième branche, il soutient que le projet implique un écart à la prescription « 4.B. Déboisement » du permis d'urbanisation en ce qu'il implique un déboisement total du lot n° 5D, ce que ne permet pas cette prescription pour les lots de moins d'un hectare. Il précise que cette prescription est en revanche respectée en ce qui concerne le lot n° 5B. Il assure que l'échelle du plan indiquant les arbres à abattre est erronée en manière telle que « le projet semble abattre moins de 1/3 de la superficie » alors qu'en utilisant l'échelle correcte, le déboisement s'avère être supérieur à cette limite. Il ajoute que le plan d'implantation reprend un « fossé à créer » pour reprendre l'eau venant d'une rue « plus haut ». Il estime que la création de ce fossé va nécessiter l'abattage des arbres situés sur son assiette et détruire le réseau racinaire des arbres situés à proximité et il regrette qu'il ne soit pas fait mention de ceux-ci, alors qu'ils doivent être pris en considération dans le calcul de la superficie de déboisement du lot n° 5B.

B. Le mémoire en réplique

21. Sur la troisième branche, il ajoute que sa réclamation faisait état de nombreux arbres de circonférence importante non repris dans le relevé de la partie intervenante. Il considère que cette lacune fausse le calcul de la superficie à déboiser.

C. Le dernier mémoire

22. Sur la troisième branche, il fait valoir qu'à supposer que le projet tel que finalement autorisé admette un déboisement inférieur à la limite d'un tiers prévu par le permis d'urbanisation, cette circonstance ne remet pas en cause le fait qu'au moment de son dépôt, le projet tel que sollicité impliquait des écarts au permis d'urbanisation et, dès lors, la tenue d'une annonce de projet.

23. Il estime que l'introduction d'une lettre de réclamation spontanée ne lui dénie pas tout intérêt au moyen dans la mesure où, si une annonce de projet avait été organisée, il n'est pas impossible que d'autres tiers intéressés, ignorant jusqu'alors l'existence du projet, auraient pu également manifester leur opposition et, à cette occasion, faire valoir l'une ou l'autre observation ou réclamation qui aurait pu aboutir à une décision différente, à savoir soit un refus soit une autorisation autrement conditionnée.

VI.2. Examen

24. Selon les termes de l'article 14, § 1er, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, une irrégularité ne donne lieu à une annulation que si elle a été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise, a privé les intéressés d'une garantie ou a pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte. Comme cela ressort des travaux préparatoires (*Doc. parl.*, Sénat, 2012-2013, commentaire des articles, n° 5-2277/1, p. 11), cette disposition « consacre dans la loi l'exigence de l'intérêt au moyen, telle qu'elle découle de la jurisprudence constante de la section du contentieux administratif du Conseil d'État » et selon laquelle « le requérant n'est en principe recevable à invoquer une irrégularité que lorsque celle-ci lèse ses intérêts » (C.C., 16 juillet 2015, n° 103/2015, B.44.2, ECLI:BE:GHCC:2015:ARR.103). Il s'ensuit que pour être recevable, un moyen doit être susceptible de donner satisfaction à la partie requérante en cas d'annulation.

Si les modalités d'annonce de projet constituent des formes substantielles, il reste que celui qui critique une décision faisant suite à une telle annonce n'a intérêt à invoquer l'irrégularité de celle-ci que si le vice qu'il dénonce l'a empêché d'exercer son droit de réclamation en connaissance de cause ou en temps utile, ou lorsqu'il démontre que l'autorité n'a pu se prononcer en connaissance de cause du fait de cette irrégularité.

25. En l'espèce, le requérant a déposé spontanément une lettre de réclamation le 7 juillet 2023, préalablement à l'adoption de l'acte attaqué. Il y fait plusieurs observations, notamment sur la surface du déboisement autorisé par rapport à la superficie de la parcelle et sur la modification du relief du sol. Il a donc eu la possibilité de faire valoir ses observations, par écrit, sur le projet. De plus, il n'indique pas quel grief particulier ou complémentaire il aurait entendu faire valoir à cette occasion et qui n'a pas déjà été développé dans sa lettre de réclamation.

Il n'établit pas non plus, de manière plausible, qu'à défaut d'une telle annonce de projet, l'autorité délivrante n'a pas pu se prononcer en connaissance de cause.

Dans ces circonstances, il y a lieu de considérer que le requérant n'a pas été privé d'une garantie. Par ailleurs, il ne démontre pas que l'irrégularité dénoncée est susceptible d'avoir eu une quelconque influence sur le sens de l'acte attaqué et affecte la compétence de l'auteur de celui-ci.

À défaut d'intérêt dans le chef du requérant, le premier moyen est irrecevable.

VII. Deuxième moyen

VII.1. Thèse du requérant

26. Le deuxième moyen est pris de la violation de l'article D.IV.5 du CoDT, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du permis d'urbanisation n° 182, modifié le 26 mars 2021, et du principe général de droit selon lequel toute décision administrative doit être précédée d'un examen sérieux du dossier, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

27. Le requérant soutient que l'acte attaqué comporte trois écarts au permis d'urbanisation, en renvoyant aux trois branches du premier moyen. Il reproche à son auteur de ne pas les avoir justifiés au regard des deux conditions visées à l'article D.IV.5 du CoDT.

VII.2. Examen

28. 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.

L'article D.IV.5 du CoDT, alors applicable, dispose comme il 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 ».

Aux termes de cette disposition, un permis peut s'écarter d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation – adéquate – qui démontre, d'une part, que le projet ne compromet pas les objectifs du guide ou du permis d'urbanisation et, d'autre part, qu'il contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non. L'importance de cette motivation dépend de la nature et de l'ampleur de l'écart admis.

Le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. En revanche, le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. 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 normalement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

29. Selon le requérant, le projet autorisé par l'acte attaqué comporte un écart au permis d'urbanisation en ce qu'il autorise la construction d'une maison d'habitation unifamiliale à trois niveaux.

À cet égard, la prescription « 6. Gabarit et toiture » du permis d'urbanisation, tel que modifié en 2021, dispose comme suit :

« Le bâtiment principal comportera au maximum 2 niveaux. De plus, un niveau pourra être compris entièrement dans le volume de la toiture.

Les constructions et aménagements doivent être conçus et implantés en minimisant les modifications du relief du sol et en suivant au mieux les courbes de niveaux. Dans le cas de forte dénivellation du terrain, le bâtiment s'implante en relation avec le terrain existant. Le niveau de référence à prendre en considération pour déterminer le gabarit est le niveau d'implantation du "rez-de-jardin" ».

Par ces prescriptions, le permis d'urbanisation prend en considération les hypothèses de « forte dénivellation du terrain » où le niveau du « rez-de-jardin » doit être pris comme référence pour déterminer le gabarit de la construction.

En l'espèce, il ressort des plans de la demande de permis d'urbanisme que les parcelles litigieuses sont caractérisées par une forte dénivellation. La maison en projet comporte trois niveaux, à savoir un niveau « rez-de-chaussée » intégré dans le relief du sol (garage, hall, vestiaire, cave et local rangement), un niveau « rez-de-jardin » (chambre 1, salle de douche, cuisine, buanderie et séjour) et un premier étage (trois chambres et une salle de bain).

En prenant en considération le niveau « rez-de-jardin » pour déterminer le gabarit de la construction projetée et en estimant que celle-ci n'emporte pas d'écart au permis d'urbanisation sur ce point, il n'est pas établi que l'autorité a commis une erreur.

Faute pour le projet d'être en écart sur ce point, l'acte attaqué ne devait pas comporter de motivation quant au respect des conditions prévues à l'article D.IV.5 du CoDT.

30. À l'estime du requérant, le projet litigieux s'écarte également des indications du permis d'urbanisation en ce qu'il prévoit une modification du relief du sol.

La prescription « 4.A. Implantation » du permis d'urbanisation dispose comme suit :

> « […] L'implantation des constructions ne pourra pas nécessiter de modification sensible du relief du sol existant ou, le cas échéant, celui résultant du profil des terres à réaliser indiqué au plan de lotissement ».

Cette prescription n'est pas de celles ayant été insérées par les modifications du 26 mars 2021 du permis d'urbanisation, de sorte qu'elle a été nécessairement adoptée sous l'égide du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP). Il y a donc lieu de tenir compte de la notion de modification sensible du relief du sol telle qu'elle prévalait à l'époque. À cet égard, le législateur n'a pas défini ce qu'il faut entendre par « sensiblement » quant à l'acte de « modifier sensiblement le relief du sol » au sens de l'article 84, § 1er, 8°, du CWATUP. Il revient dès lors à l'autorité administrative, en vertu de son pouvoir d'appréciation, de déterminer dans chaque cas l'importance de la modification envisagée et donc l'obligation ou non de l'obtention d'un permis préalable. Le caractère sensible de la modification doit s'apprécier en fonction de l'ensemble des caractéristiques du terrain et non en isolant l'une ou l'autre de celles-ci.

En l'espèce, la demande de permis comporte notamment une annexe 6 sur la modification sensible du relief du sol au sens de l'article D.IV.4, 9°, du CoDT. Cette demande de permis précise que, pour le lot n° 5D (cour commune), les déblais sont estimés à 263 m³, tandis que, pour la maison (lot n° 5B), ils sont évalués à environ 235,40 m³.

Toutefois, la modification du permis d'urbanisation intervenue en 2021 est accompagnée d'un plan PU05 figurant les profils transversaux de la parcelle n° 249 L4 concernée par la demande de permis d'urbanisme et des profils illustratifs des constructions. Ce plan renseigne le profil du terrain existant et celui du terrain modifié résultant des déblais et remblais à réaliser préalablement à la construction des habitations. Il n'est pas soutenu que l'autorité délivrante a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que le projet autorisé n'emportait pas une modification sensible du sol au regard du plan PU05 précité.

Partant, il n'est pas démontré que le projet s'écarte de la prescription indicative précitée du permis d'urbanisation, de sorte qu'aucune motivation en vertu de l'article D.IV.5 du CoDT n'était requise sur ce point.

Le grief n'est pas fondé.

31. Le requérant soutient encore que le projet est en écart au permis d'urbanisation en ce qu'il prévoit le déboisement de la totalité du lot n° 5D (cour commune).

La prescription « 4.B. Déboisement » du permis d'urbanisation dispose comme suit :

« Pour autant que cette intervention soit faite dans le but de permettre la construction et ses dégagements latéraux, le déboisement est autorisé sur un maximum de :

- 1/3 de la superficie pour les lots de moins de 1 ha ».

Le projet prévoyait initialement l'abattage de 8 arbres sur le lot n° 5D.

Toutefois, l'auteur de l'acte attaqué considère que le projet, tel que sollicité dans la demande de permis, nécessite un « déboisement conséquent » et qu'il convient de limiter celui-ci afin de préserver le caractère naturel de l'endroit. Sur la base de ces considérations, il délivre le permis sous réserve du « maintien du talus boisé à l'avant des parcelles ». Il s'ensuit que seul l'abattage d'une partie des 8 arbres sur le lot n° 5D est autorisé, à l'exception des arbres situés sur le talus boisé à l'avant de la parcelle.

La partie intervenante dépose un plan qui renseigne la superficie des lots n^{os} 5 B (22 ares 36 centiares) et 5 D (4 ares 33 centiares), figure les arbres à abattre et calcule la surface de déboisement des lots considérés (431 m² pour le lot n° 5B et 88 m² pour le lot n° 5D) – déduction faite de la surface de déboisement non autorisée –, ainsi qu'un calcul du pourcentage du déboisement.

Il ressort de ce plan, dont il n'est pas soutenu que les calculs qu'il comporte sont incorrects, que le projet implique le déboisement d'environ 1/5^{e} du lot n° 5D, soit un déboisement inférieur à la superficie maximale de déboisement autorisée par le permis d'urbanisation.

Si, certes, le projet initial prévoyait un abattage plus important, la circonstance qu'un tel déboisement était éventuellement en écart au permis d'urbanisation ne pourrait impliquer une méconnaissance de l'article D.IV.5 du CoDT

dès lors qu'il n'est requis de motivation en exécution de cette disposition que si le projet tel qu'autorisé emporte un écart à un des outils planologiques y visés.

Le grief n'est pas fondé.

32. Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VIII. Troisième moyen

VIII.1. Thèse du requérant

A. La requête en annulation

33. Le troisième moyen est pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de droit selon lequel toute décision administrative doit être précédée d'un examen sérieux du dossier et du principe de bonne administration, ainsi que du défaut de motifs admissibles en fait et en droit, de l'effet utile des mesures particulières de publicité et plus particulièrement de l'effet utile de l'annonce de projet, du bon aménagement des lieux et de l'erreur manifeste d'appréciation.

34. Le requérant fait valoir qu'il a notifié à la partie adverse le 7 juillet 2023 un courrier de réclamation spontané particulièrement étayé et circonstancié. Il reproche à l'acte attaqué de se contenter de considérer « que le projet a suscité une lettre de réclamation de la part des voisins immédiats » sans en expliciter le contenu ni y apporter de réponse.

35. Dans une première branche, il soutient que l'acte attaqué ne répond pas à sa réclamation en ce qui concerne la construction d'une habitation à trois niveaux, en méconnaissance de la prescription « 6. Gabarit et toiture » du permis d'urbanisation.

36. Dans une deuxième branche, il fait grief à l'acte attaqué de ne pas comporter de réponse au grief, exposé dans sa réclamation, pris de l'impact du projet sur la surface bâtie, en ce que la modification du permis d'urbanisation en mars 2021 avait été autorisée à la condition que le regroupement des maisons se fasse sur un socle commun qui assure une mitoyenneté continue.

37. Dans une troisième branche, il soutient que l'acte attaqué ne répond pas à sa réclamation en tant qu'il y dénonce une erreur dans l'échelle des plans et un déboisement total du lot n° 5D.

38. Dans une quatrième branche, il reproche à l'acte attaqué de ne pas contenir de réponse à sa réclamation où il dénonçait les lacunes de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement en ce qui concerne le nombre, la circonférence et l'identification des essences des arbres à abattre. Il est d'avis que l'autorité n'a pas été en mesure de statuer en toute connaissance de cause sur la demande de permis en raison de ces lacunes.

39. Dans une cinquième branche, il considère que l'autorité délivrante n'a pas répondu à sa réclamation en ce qui concerne la modification du relief du sol en violation du permis d'urbanisation modifié le 26 mars 2021.

B. Le mémoire en réplique

40. Sur la deuxième branche, il fait valoir que, s'il est exact que la condition du permis d'urbanisation n'impose qu'un « socle commun entre les trois habitations » sans autre précision, il n'en reste pas moins que l'acte attaqué ne répond pas à sa réclamation quant au fait que le mur de soutènement du talus prévu dans le projet constitue bien ce socle commun et est ainsi conforme à la condition du permis d'urbanisation.

41. Sur la troisième branche, il estime qu'à supposer que l'erreur d'échelle du plan soit matérielle et sans conséquence sur les calculs, l'acte attaqué ne l'explicite pas et est totalement muet sur ce point.

42. Sur la quatrième branche, il réplique que les développements du mémoire en réponse ne figurent pas dans l'acte attaqué, de sorte qu'ils sont tardifs et insuffisants. Il insiste sur le fait que sa réclamation visait spécifiquement l'annexe 7 et ses lacunes, photographies à l'appui.

C. Le dernier mémoire

43. Il reproche à l'acte attaqué de se limiter à exposer « que le projet a suscité une lettre de réclamation de la part des voisins immédiats » sans autre référence au contenu de celle-ci, laquelle n'a, à son estime, pas fait l'objet d'une appréciation de la part de l'autorité délivrante.

Il estime qu'on ne peut se fonder sur une analyse de l'argumentation de sa lettre de réclamation postérieure à l'acte attaqué pour apprécier la légalité de celui-ci, étant entendu qu'à la lecture de l'acte attaqué, il ne lui a pas été possible de comprendre pour quels motifs sa lettre de réclamation a été rejetée. Il fait valoir que

l'obligation de motivation formelle constitue une garantie qui est accordée à l'administré au sens de l'article 14, § 1er, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973. Il en infère que l'analyse du caractère pertinent ou non de sa lettre de réclamation devait être opérée en amont de l'adoption de l'acte attaqué, à défaut de quoi il ne peut être considéré que l'acte attaqué a été précédé d'un examen sérieux du dossier.

VIII.2. Examen

VIII.2.1. Préambule sur les cinq branches

44. Comme exposé sous le point 24, il résulte de l'article 14, § 1er, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État que, pour être recevable, un moyen doit être susceptible de donner satisfaction à la partie requérante en cas d'annulation.

Si la motivation formelle consiste en une garantie au sens de l'article 14, § 1er, alinéa 2, précité, une partie requérante n'a toutefois pas intérêt à ce que le Conseil d'État constate une irrégularité fondée sur la méconnaissance d'une telle garantie qui emporterait une annulation insusceptible de lui donner une quelconque satisfaction. Ainsi, tel est le cas lorsque le défaut de motivation porte sur un grief exposé au cours de la procédure administrative dont il a été jugé qu'il est dénué de fondement de sorte que l'autorité décidante n'aura d'autre choix que de le constater elle-même dans le cadre de la réfection de l'acte annulé.

45. Sur le fond, lorsqu'une enquête publique et une annonce de projet ne doivent pas être organisées, l'autorité doit, en bonne administration, tenir compte d'une réclamation spontanée et y réagir pour autant que celle-ci soit formulée à un moment où il est encore possible d'en tenir compte, qu'elle soit précise et pertinente, et qu'elle apporte des informations nouvelles et utiles.

La motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises dans les réclamations. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué y répondent au moins globalement 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.

46. En l'espèce, le requérant a adressé à la partie adverse une lettre de réclamation le 7 juillet 2023, soit à un moment où l'autorité était en mesure d'en tenir compte – et donc devait y avoir égard, au regard du principe de bonne administration –.

L'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que le bien fait partie d'un permis d'urbanisation datant, à l'origine, de 1987 mais ayant été modifié le 26 mars 2021 (octroyé par le Gouvernement wallon) ; la modification portant sur la division de la parcelle en 4 lots dont un en copropriété ;

Considérant que l'habitation fait partie d'un projet de 3 nouvelles constructions étudiées et conçues ensembles par le même architecte afin d'avoir un résultat cohérent ;

Considérant que le projet a suscité une lettre de réclamations de la part des voisins immédiats ;

Considérant que le projet nécessite un déboisement conséquent (58 arbres pour l'ensemble des 3 habitations) ;

Considérant qu'il est opportun de conserver le talus boisé à l'avant des parcelles afin de limiter le déboisement et préserver le caractère naturel de l'endroit ».

VIII.2.2. Première branche

47. La réclamation du requérant se lit comme suit :

« a. Niveau des bâtis du lot 5.A et 5.B

Dans le permis de lotir du 24 juin 1988 (Réf. Urbanisme n° 55/PML/12/DB/DB), registre des permis de lotir n° 182, la première phrase de la section 6 "Gabarit et toiture" stipule

" Le bâtiment principal comportera au maximum 2 niveaux".

On peut remarquer que les habitations des lots 5.A et 5.B sont des bâtis de 3 niveaux et pas de 2 niveaux tel que le bâti du lot 5C

Même si le premier niveau est semi-enterré, il est à la même hauteur que le premier niveau de l'habitation du 5.C. de la rue, on voit bien 3 niveaux car la face enterrée est à l'opposé de la rue ».

48. Dès lors qu'il a été jugé sous le point 29 qu'un tel grief n'est pas fondé, le requérant n'a pas intérêt à critiquer l'absence de motivation en réponse à celui-ci dans l'acte attaqué.

La première branche n'est pas recevable.

VIII.2.3. Deuxième branche

49. La réclamation du requérant énonce ce qui suit :

« b. Impact sur la surface de bâti

Dans la décision d'octroi conditionnel de la modification du permis d'urbanisation de mars 2021, on lit :

“ La Commission émet un avis favorable à condition de regrouper les maisons sur un socle commun qui assure une mitoyenneté continue. La mitoyenneté ne pourra être assurée par des volumes secondaire”.

Cette condition a été ajoutée entre autres dans le but de limiter l'étalement du projet et ainsi de limiter au plus possible l'impact sur l'environnement tel que le déboisement.

Or le bâti sur le lot 5.A est relié au lot 5.B par un mur n'ayant comme seul rôle de permettre la continuité entre les bâtiments. Alors que la condition demande que ce soit un volume primaire et pas seulement secondaire, les habitations sont seulement reliées par un mur de soutènement du talus qui n'est même pas un volume secondaire.

Ce mur de soutènement de 9 m devrait être remplacé par un volume primaire. La distance entre les deux bâtis de 9 m pourrait être réduite. Ca permettra de limiter la surface d'étalement du projet et ainsi limiter le déboisement ainsi que d'éloigner la maison du lot 5.A des risques d'inondation. Ceci est d'ailleurs le but indirect de cette unique condition ajoutée par la Commission.

Une remarque similaire peut être faite pour les habitations 5.B et 5.C qui sont espacées de 6 m et qui ne sont pas non plus reliées par un volume primaire ».

50. Ce point de la réclamation se réfère à l'arrêté ministériel du 26 mars 2021 statuant sur le recours administratif contre la décision du 18 novembre 2020 du collège communal de Court-Saint-Etienne de refus de délivrance du permis d'urbanisation ayant pour objet la modification du permis de lotir litigieux afin de diviser le lot n° 5 du lotissement. Si cet arrêté ministériel reproduit, certes, l'avis de la CAR, favorable « à condition de regrouper les maisons sur un socle commun qui assure une mitoyenneté continue [et sachant que la] mitoyenneté ne pourra pas être assurée par des volumes secondaires », il s'en écarte puisqu'il est assorti notamment de la condition suivante :

« - les indications du permis d'urbanisation seront modifiées comme suit pour les lots 5A, 5B et 5C :
[…]
o les constructions seront regroupées sur un socle commun qui assurera une continuité et une liaison entre les trois habitations ».

Il s'ensuit que le permis d'urbanisation, tel que modifié le 26 mars 2021, n'impose pas une mitoyenneté qui ne peut pas être assurée par des volumes secondaires.

La réclamation du requérant n'étant pas fondée sur ce point, la partie requérante n'a pas intérêt à la deuxième branche.

La deuxième branche n'est pas recevable.

VIII.2.4. Troisième branche

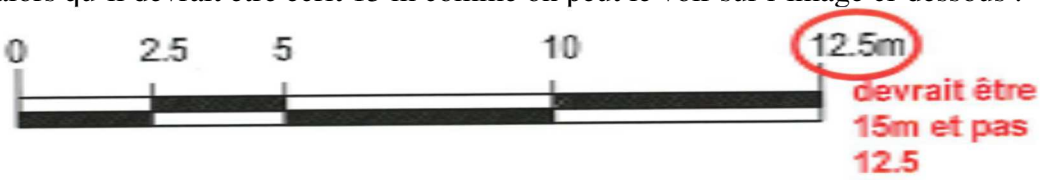
51. La réclamation du requérant comporte huit pages sur le déboisement induit par le projet litigieux, dont notamment l'extrait suivant sur les erreurs de calcul quant à l'importance des abattages d'arbres :

« Dans le permis de lotir du 27 juin 1988 (Réf. Urbanisme n° 55/PML/12/DB/DB), registre des permis de lotir n° 182, la première phrase de la section 4B "Déboisement" stipule

" Pour autant que cette intervention soit faite dans le but de permettre la construction et ses dégagements latéraux, le déboisement est autorisé sur un maxime de '1/3 de la superficie pour les lots de moins de 1 ha'. Cette zone déboisée doit obligatoirement être contiguë à la construction et être exécutée d'un seul tenant".

Cet aspect limite indirectement l'emprise au sol de l'implantation car une trop grande emprise au sol requiert automatiquement (pour des raisons sanitaires) une trop grande surface de déboisement. Ceci limitant très fortement la possibilité de construire 3 villas espacées de 6-9 m les unes des autres comme dans le projet actuel.

Après analyse précise des plans, nous avons constaté que dans le plan indiquant les arbres à abattre en rouge, l'échelle n'est pas correcte. On lit "12,5 m" sur l'échelle alors qu'il devrait être écrit 15 m comme on peut le voir sur l'image ci-dessous :



Avec cette échelle erronée, le projet semble abattre moins de 1/3 de la superficie mais en utilisant l'échelle correcte, on s'aperçoit qu'il dépasse en effet cette limite.

Dans la décision d'octroi conditionnel de la modification du permis d'urbanisation de mars 2021, il est bien précisé qu'un déboisement supérieur à 1/3 ne fait pas partie des écarts autorisés, les demandeurs annonçaient même un déboisement de 17 % au moment de la demande de permis d'urbanisation. Actuellement, les demandeurs demandent un abattage de 38 %.

" Il ajoute que la surface de déboisement est de 17 % pour l'ensemble du lot 5. (…) Le conseil ajoute que les objectifs du permis d'urbanisation sont rencontrés : il s'agit de maisons unifamiliales, les reculs sont respectés pour le lot 5 dans sa globalité et le déboisement est inférieur aux prescriptions. Les écarts sont limités à la division, la présence de toiture plate et d'un enduit de façade".

C'est donc à nouveau de manière trompeuse que le projet minimise le déboisement qu'implique leur projet, tant au niveau des essences qu'au niveau de la superficie. De plus, après la séparation en 4 lots, cette règle doit être satisfaire dans chacun des 4 lots indépendamment donc 674 m² (= 30 % x 2 249 m²) pour le lot 5A, 670 m² (= 30 % x 2 236 m²) pour le lot 5B, 759 m² (= 30 % x 2 532 m²) pour le lot 5C et 129 m² (= 30 % x 433 m²) pour le lot 5D. De plus, comme la zone doit être "d'un seul tenant", la surface à prendre en compte est l'enveloppe convexe de la position des arbres abattus (et pas la somme de surfaces séparées par exemple) ».

52. Il ressort de l'extrait reproduit de l'acte attaqué sous le point 46 que son auteur a pris partiellement en compte les observations précitées et a considéré qu'il était « opportun de conserver le talus boisé à l'avant des parcelles afin de limiter le déboisement et préserver le caractère naturel de l'endroit ». Le dispositif de l'acte attaqué précise que le permis est octroyé sous réserve de « maintenir le talus boisé à l'avant des parcelles ». Il s'ensuit que l'acte attaqué est adéquatement motivé quant au grief exposé dans la réclamation quant à l'importance du déboisement projeté.

Pour le surplus, il a été jugé sous le point 31 que le grief pris de l'existence d'un écart aux prescriptions indicatives du permis d'urbanisation sur la superficie maximale pouvant être déboisée n'était pas établi.

La troisième branche n'est pas fondée.

VIII.2.5. Quatrième branche

53. Dans le point 2.b. de sa réclamation, le requérant reproche à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement de ne pas mentionner certains arbres à abattre (chênes pédonculés et charmes). Il précise qu'il avait déjà formulé cette observation dans le cadre de la demande de modification du permis d'urbanisation de 2020, ce qui n'a pas empêché la délivrance de ce permis modificatif.

Dans le point 2.c. de sa réclamation, il fait état de plusieurs arbres qui ne sont pas repris dans le relevé des arbres à abattre. Il reproduit des photographies d'arbres et se demande si seront maintenus :

- les érables sycomores situés « à l'ouest de l'habitation du lot A » ;
- un arbre situé au nord-ouest de l'arbre 7 et au nord-est de l'arbre 27 ;
- un arbre à l'ouest de l'arbre 30 ;
- le chêne situé au nord-ouest de l'arbre 31 et au nord-est des arbres 5 et 6.

Enfin, il fait état d'un hêtre à abattre dont la circonférence serait de 120 centimètres et non pas de 70 centimètres.

54. 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 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 précitée 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 que les 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 à celui qui dénonce les lacunes ou les insuffisances de la notice de démontrer que celles-ci ont été de nature à induire en erreur l'autorité administrative ou l'ont empêchée de statuer en connaissance de cause.

55. En l'espèce, si, certes, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement déposée avec la demande de permis ne comporte pas toutes les informations relevées par le requérant dans sa réclamation, cette demande comporte également une annexe 7 qui reprend le relevé des arbres à abattre suivant :

Relevé des arbres à abattre : Voir plan HRA-PU04 en annexe.

LOT 5D

N°	Essence	Circonférence
Arbre 1	Châtaignier (3 troncs)	0,80m – 0,95m – 0,65m
Arbre 4	Châtaignier	0,78m
Arbre 39	Charme (2 troncs)	0,90m – 0,90m
Arbre 40	Charme	1,10m
Arbre 41	Charme	0,70m
Arbre 50	Charme	1,40m
Arbre 51	Charme (3 troncs)	1,10m – 1,00m – 0,60m
Arbre 52	Chêne	1,55m

LOT 5B

N°	Essence	Circonférence
Arbre 2	Châtaignier (2 troncs)	0,72m – 0,69m
Arbre 3	Châtaignier (2 troncs)	0,72m – 0,69m
Arbre 5	Châtaignier	1,40m
Arbre 6	Chêne	2,20m
Arbre 7	Hêtre	0,70m
Arbre 8	Hêtre (3 troncs)	1,10m – 0,80m – 0,70m
Arbre 9	Hêtre (3 troncs)	0,80m – 0,60m – 0,55m
Arbre 10	Hêtre (3 troncs)	0,70m – 0,60m – 0,50m
Arbre 25	Hêtre	0,80m
Arbre 31	Chêne	2,30m
Arbre 34	Hêtre	0,70m

La partie requérante reste en défaut d'établir que le contenu du dossier administratif tel que constitué au jour de l'adoption de l'acte attaqué n'a pas permis à l'autorité décidante de statuer en connaissance de cause ou l'a induite en erreur.

Dès lors que le grief exposé dans la réclamation n'est pas fondé, la partie requérante n'a pas intérêt à soulever la quatrième branche.

La quatrième branche n'est pas recevable.

VIII.2.6. Cinquième branche

56. La réclamation du requérant se lit notamment comme suit en ce qui concerne la modification du relief du sol :

« Dans le permis de lotir du 27 juin 1988 (Réf. Urbanisme n° 55/PML/12/DB/DB), registre des permis de lotir n° 182, la première phrase de la section 4B "Implantation" stipule

" L'implantation des constructions ne pourra pas nécessiter de modification sensible du relief du sol existant, ou, le cas échéant, celui résultant du profil des terres à réaliser indiqué au plan de lotissement".

Dans la réclamation de la demande de modification du permis d'urbanisation de 2020, il était d'ailleurs indiqué :

" Il n'est matériellement pas réaliste de prévoir la construction de 3 bâtisses à front de voirie sans modifier sensiblement le relief actuel, qui se présente sous la forme d'une cuvette (au-delà du talus représenté ci-après)" ».

57. Dès lors qu'il a été jugé sous le point 30 qu'un tel grief n'est pas fondé, le requérant n'a pas intérêt à critiquer l'absence de motivation en réponse à celui-ci dans l'acte attaqué.

La cinquième branche n'est pas recevable.

58. Il s'ensuit que le troisième moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

IX. Quatrième moyen

IX.1. Thèse du requérant

59. Le quatrième moyen est pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de droit selon lequel toute décision administrative doit être précédée d'un examen sérieux du dossier et du bon aménagement des lieux, ainsi que du défaut de motifs admissibles en fait et en droit, et de l'erreur manifeste d'appréciation.

60. Le requérant fait valoir que la circonstance qu'un projet soit ou non conforme à l'ensemble des dispositions urbanistiques applicables n'exonère pas l'autorité de justifier sa décision au regard du bon aménagement des lieux. Il est d'avis que la motivation de l'acte attaqué est indigente puisqu'elle ne comporte aucune appréciation de l'intégration du projet au contexte bâti et non bâti environnant, plus

particulièrement par rapport au voisin direct, et qu'elle ne se prononce pas sur la superficie du déboisement autorisé.

IX.2. Examen

61. En vertu des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme doit être motivé, c'est-à-dire énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux. Cette notion évolutive 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'incidence inacceptable 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 doit exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant. En outre, pour être adéquate, et par ailleurs rencontrer l'obligation de motivation interne, la motivation doit reposer sur des éléments qui, au regard du dossier administratif, s'avèrent exacts, c'est-à-dire conformes à la réalité, pertinents pour la solution retenue et légalement admissibles.

62. En l'espèce, il ressort des plans et des photographies déposés à l'appui de la demande de permis que la maison en projet (lot n° 5B) sera située à côté de deux nouvelles maisons à construire sur les lots voisins – qui ont fait l'objet de permis d'urbanisme délivrés à la même date que l'acte attaqué –, et que la cour en projet est commune à ces trois habitations. Elles prendront place dans un environnement boisé.

L'acte attaqué comporte notamment les motifs reproduits au point 46.

Par ces motifs, l'autorité délivrante relève que l'habitation fait partie d'un projet de trois nouvelles constructions étudiées et conçues ensemble par le même architecte afin d'avoir un résultat cohérent. Ce faisant, elle se soucie et porte une appréciation de l'intégration du projet global dans son environnement.

Elle expose ensuite que le projet a suscité une lettre de réclamation de la part des voisins immédiats, s'agissant de la réclamation du requérant.

Elle considère que le projet nécessite un déboisement conséquent (58 arbres pour l'ensemble du projet des 3 habitations), partageant ainsi l'appréciation du requérant quant à l'importance du déboisement. Elle refuse l'abattage de l'ensemble des 58 arbres sollicité – partageant ainsi également l'appréciation du requérant quant à la non-intégration d'un tel projet dans son environnement et quant

au bon aménagement des lieux –, estimant qu'il convient de limiter le déboisement et de conserver le talus boisé à l'avant des parcelles afin de préserver le caractère naturel de l'endroit – répondant ainsi à la réclamation du requérant qui dénonçait une dénaturation de son environnement –.

Pour le surplus, en l'absence d'observations du requérant au sujet de l'impact du projet sur sa maison d'habitation, située à plusieurs dizaines de mètres et en surplomb, la motivation de l'acte attaqué, certes succincte, est suffisante dès lors qu'elle permet de comprendre les raisons qui ont conduit l'autorité à délivrer le permis sollicité.

Le quatrième moyen n'est pas fondé.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par A.H. est accueillie.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 24 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.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 6 juin 2025, par la XIII[e] chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,	président de chambre,
Lionel Renders,	conseiller d'État,
Géraldine Rosoux,	conseiller d'État,
Thierry Blanjean,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Thierry Blanjean Colette Debroux