

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 264.058 du 3 septembre 2025

A. 235.520/XIII-9532

En cause : Y. L.,
ayant élu domicile chez
M^{es} Benjamin REULIAUX et
Donatien BOUILLIEZ, avocats,
chaussée de Louvain 431F
1380 Lasne,

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.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 21 janvier 2022 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de l'arrêté du 4 octobre 2021 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire délivre à la société à responsabilité limitée (SRL) G&R Estate un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de deux habitations unifamiliales sur un bien sis à Piétrebais (Incourt), rue Bois des Queues, cadastré 4^e division, section A, n° 640B.

II. Procédure

2. Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Anne Vagman, 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 ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 6 mars 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 10 avril 2025.

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

M^e Donatien Bouilliez, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et M^e Etienne Orban de Xivry, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Anne Vagman, 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. Le 29 décembre 2020, la SRL G&R Estate introduit auprès de l'administration communale d'Incourt une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de deux maisons unifamiliales sur un bien sis à Piétrebais (Incourt), rue Bois des Queues, et cadastré 4^e division, section A, n^o 640B.

Le bien est situé *partim* en zone d'habitat à caractère rural et *partim* en zone agricole d'intérêt paysager au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, adopté par arrêté royal du 28 mars 1979.

Le 15 janvier 2021, le collège communal d'Incourt informe la demanderesse de permis du caractère incomplet de la demande. Une pièce complémentaire est déposée le 27 janvier 2021. Le collège communal déclare le dossier de demande complet le 29 janvier 2021.

4. Une annonce de projet est organisée du 15 février au 1^{er} mars 2021 sur le territoire de la commune d'Incourt. Elle donne lieu à de nombreuses réclamations, dont celle de la requérante.

Le 25 février 2021, la commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) émet un avis défavorable sur la demande.

5. Le 9 avril 2021, le collège communal décide de proroger de 30 jours le délai dont il dispose pour statuer.

En sa séance du 7 mai 2021, il décide de refuser l'octroi du permis d'urbanisme demandé.

6. Le 29 juin 2021, la demanderesse de permis introduit un recours auprès du Gouvernement wallon contre la décision de refus de permis.

Le 10 août 2021, la direction juridique, des recours et du contentieux notifie une première analyse du dossier.

L'audition devant la commission d'avis sur les recours (CAR) a lieu le 19 août 2021. Le même jour, celle-ci émet un avis « réputé défavorable à l'auteur du recours en raison du partage des voix ».

Le 16 septembre 2021, la direction juridique, des recours et du contentieux propose au ministre de l'Aménagement du territoire de refuser le permis d'urbanisme sollicité.

7. Le 4 octobre 2021, le ministre décide de délivrer le permis sollicité, sous conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse de la partie requérante

8. La requérante prend un moyen unique, divisé en trois branches, de la violation des articles D.IV.5, D.IV.35, R.IV.35-1 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 schéma de développement communal (SDC), adopté par le conseil communal d'Incourt le 19 décembre 2016, ainsi que de l'erreur de droit, de l'erreur de fait et de l'erreur manifeste d'appréciation.

9. En une première branche, elle rappelle que lorsqu'un projet s'écarte du SDC, l'autorité compétente doit identifier tous les écarts à celui-ci et les justifier au regard des conditions d'application de l'article D.IV.5 du CoDT.

Elle expose qu'au SDC d'Incourt, le bien concerné par le projet est situé en zone d'habitat villageois aéré à l'avant de la parcelle, en zone agricole à l'arrière de la parcelle et au sein d'un périmètre d'intérêt paysager, lequel couvre toute la zone agricole ainsi qu'une partie de la zone d'habitat villageois aéré. Elle renvoie à une prescription du SDC aux termes de laquelle « dans le cas où une zone destinée à l'urbanisation borde un périmètre d'intérêt paysager, l'implantation des constructions [doit veiller] à ménager des ouvertures visuelles significatives depuis l'espace public vers le paysage ». Elle indique que tel est le cas en l'espèce, les constructions projetées s'implantant dans une telle zone d'urbanisation et, au moins partiellement, dans un périmètre d'intérêt paysager.

Elle fait valoir que les constructions autorisées par l'acte attaqué s'écartent du SDC, dès lors qu'elles ne laissent que trois couloirs de vue étroits vers le périmètre d'intérêt paysager, à savoir moins de 2,5 mètres entre le garage du lot n° 1 et la limite latérale gauche de propriété, moins de 5 mètres entre les deux habitations, la vue y étant en outre limitée par la plantation d'une haie, et moins de 2,40 mètres entre l'habitation du lot n° 2 et la limite latérale droite de la parcelle. Elle considère que de tels « couloirs » non bâtis ne peuvent être qualifiés d'« ouvertures visuelles significatives » vers le paysage situé à l'arrière des habitations en projet, comme le prescrit le SDC dans l'hypothèse susvisée. Elle en infère que le projet implique un écart par rapport au SDC, que l'acte attaqué aurait dû l'identifier et que, partant, il appartenait à la partie adverse de vérifier que les conditions d'application de l'article D.IV.5 du CoDT étaient rencontrées en l'espèce. Elle souligne que la CAR avait mis en exergue le manque de « perméabilité visuelle vers le paysage arrière », de sorte que la motivation de l'acte attaqué aurait dû s'attarder sur la question.

10. En la deuxième branche, elle reproduit l'extrait de l'avis de la CAR résumant l'appréciation des membres de la commission sur le projet litigieux. Elle reproche à l'acte attaqué d'indiquer que l'avis est réputé favorable à l'auteur du recours en raison du partage des voix, alors qu'en réalité, deux membres de la commission étaient totalement défavorables au projet tandis que les deux autres n'y étaient pas non plus favorables mais ont estimé qu'une seule habitation pourrait être construite à l'endroit considéré. Elle en infère que l'avis de la CAR était défavorable « à l'unanimité », tous ses membres s'accordant pour estimer qu'en l'état, l'impact du projet sur le paysage est important et qu'il n'offre pas une « perméabilité visuelle suffisante vers le paysage arrière ». Elle fait grief à l'auteur de l'acte attaqué d'avoir commis une erreur de fait et de droit en affirmant que l'avis de la CAR doit être considéré comme réputé favorable à l'auteur du recours.

Elle ajoute qu'en tout état de cause, compte tenu de la précision des griefs formulés par la CAR à propos de l'impact du projet sur le paysage non bâti sis à l'arrière du bien, il appartenait à la partie adverse d'expliquer, dans l'acte attaqué, en quoi elle estimait pouvoir se départir de cet avis, *quod non*.

Elle reproche à l'acte attaqué de ne pas expliquer pourquoi l'impact du projet sur le paysage est acceptable en dépit des éléments négatifs soulevés quant à ce par la CAR. Elle est d'avis qu'une telle motivation était d'autant plus nécessaire que, d'une part, le paysage à l'arrière du projet est repris dans un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur et dans les données de l'association sans but lucratif (ASBL) Adesa et que, d'autre part, le SDC prévoit également un périmètre d'intérêt paysager à cet endroit. Elle fait grief à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas identifier ces périmètres d'intérêt paysager ni décrire le paysage au sein duquel se développe le projet. De ce qui précède, elle conclut que l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé.

IV.2. Thèse de la partie adverse

11. Sur la première branche, la partie adverse répond qu'au cours de l'instruction de la demande, aucune instance d'avis, telles la CCATM ou la CAR, ni le collège communal, dans sa décision de refus, n'ont identifié d'écart entre le projet d'urbanisme et le SDC. Elle précise que l'annonce de projet organisée par la commune ne l'a pas été en raison d'un écart au SDC mais en application de l'article D.VIII.13 du CoDT.

À titre surabondant, s'appuyant sur les plans joints à la demande de permis, elle relève une distance de 10 mètres entre le coin de l'immeuble sis rue Bois des Queux, 12 et le coin du carport de la première habitation en projet, ainsi qu'une distance de 4,50 mètres entre le coin de cette première maison et le coin du carport de la seconde construction autorisée. À son estime, de telles distances constituent des ouvertures visuelles significatives depuis l'espace public vers le paysage. Elle souligne que celles-ci ne doivent pas être calculées en fonction des limites de propriété mais entre les constructions érigées ou à ériger.

Par ailleurs, elle fait valoir qu'elle a été attentive à la problématique puisqu'elle a subordonné l'octroi du permis contesté au respect du relief du sol sur toute l'assiette du sentier n° 23, qui est donc bien maintenu entre les lots n° 1 et 2, ce qui garantit des ouvertures visuelles significatives depuis l'espace public vers le paysage.

12. Sur la deuxième branche, elle fait valoir que, sachant que le président de la CAR n'a pas voix délibérative, l'administration et l'auteur de l'acte attaqué font une juste application de l'article R.I.6-4 du CoDT, en considérant que l'avis de la commission est favorable à l'auteur du recours en raison du partage des voix, tandis que c'est à tort que la CAR estime qu'en ce cas, l'avis est réputé défavorable au recourant.

Par ailleurs, elle soutient qu'en rappelant que la parcelle accueillant le projet se situe en bordure d'une zone sensible à l'urbanisation et que le projet ne crée pas de rupture au sein de son environnement, tout en subordonnant l'octroi du permis d'urbanisme au maintien du sentier vicinal entre les deux parcelles, l'acte attaqué est motivé à suffisance et adéquatement au regard de l'avis de la CAR.

IV.3. Mémoire en réplique

13. Concernant la première branche, la requérante réplique que le fait qu'aucun écart au SDC n'a été identifié par les instances consultées durant l'instruction de la demande n'est pas de nature à établir que le grief n'est pas fondé, d'autant qu'il s'agit d'une question de fait et de droit pour laquelle le contrôle du Conseil d'État est complet. Elle ajoute que si la CAR ne constate pas formellement un écart au SDC, elle relève cependant que le projet ne permet pas de conserver des ouvertures visuelles significatives, ce qui revient au même.

Par ailleurs, elle produit une photographie figurant la disposition des lieux et montrant que l'ouverture paysagère actuelle depuis sa parcelle vers le périmètre d'intérêt paysager se fait jusqu'à la limite de propriété, au niveau de la parcelle accueillant le projet. Elle en infère qu'il n'y a pas lieu de tenir compte de la distance entre son habitation et l'habitation de gauche en projet, pour s'assurer du maintien d'ouvertures visuelles significatives, mais de la distance entre le garage du lot n° 1 et la limite de propriété, ce qui ne laisse que 2,50 mètres de large. Elle ajoute que la condition imposant de planter une haie de part et d'autre de l'assiette du sentier vicinal n° 23 ne permet pas de maintenir des ouvertures visuelles significatives, puisqu'elle a pour seul but la préservation du sentier vicinal et non le maintien des vues vers le paysage, que les haies auront d'ailleurs pour effet de refermer.

IV.4. Derniers mémoires

A. Dernier mémoire de la partie adverse

14. Sur la première branche, la partie adverse maintient que le projet conserve des « ouvertures significatives depuis l'espace public vers le paysage »,

d'autant que la parcelle visée par le projet présente une légère pente vers la vallée et que cela permet de réduire l'impact des deux habitations projetées, leur niveau zéro se situant en contrebas de la voirie. Elle ajoute que l'impact significatif des constructions se limite aux longueurs des deux volumes principaux puisque les volumes secondaires, soit les garages, présentent une hauteur de faite nettement moindre et qu'ainsi, des ouvertures visuelles significatives demeurent entre les deux volumes principaux, distants l'un de l'autre de 8,30 mètres.

B. Dernier mémoire de la partie requérante

15. Sur la première branche, la requérante considère que le fait que le niveau zéro des habitations en projet soit plus bas que celui de la voirie n'a pas de réel impact sur les vues à préserver vers le paysage car l'impact de ces constructions en termes d'horizontalité n'en est pas amoindri. Elle ajoute que la différence des niveaux zéro respectifs des habitations et de la voirie, soit 27 centimètres, est à ce point infime qu'elle n'est pas susceptible de réduire l'impact paysager du projet. Pour le surplus, elle conteste que les carports ne doivent pas être pris en considération, alors qu'il ressort des plans de la demande qu'un mur est prévu à l'arrière de ces carports, de sorte que les vues vers le paysage ne seront pas ouvertes au droit de ceux-ci.

IV.5. Examen sur les deux premières branches réunies

16. L'article D.IV.53, alinéas 1^{er} et 2, 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 ».

Selon l'article D.II.16, alinéas 1^{er} et 4, du CoDT, alors applicable, le SDC a une valeur indicative et s'applique notamment aux permis d'urbanisme.

Les conditions suivant lesquelles un projet peut s'écarter d'un SDC sont énoncées à l'article D.IV.5 du CoDT, alors applicable, lequel est rédigé comme suit :

- « Un permis [...] peut s'écarter [...] d'un schéma de développement communal [...] 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 [...] ;

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

Aux termes de l'article D.IV.5 du CoDT, un permis peut s'écarter notamment d'un SDC moyennant une motivation – adéquate – qui démontre, d'une part, que le projet ne compromet pas les objectifs du schéma 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. L'absence éventuelle de référence à l'article D.IV.5 du CoDT dans la décision autorisant, le cas échéant, un écart n'implique pas nécessairement que son auteur a omis de procéder concrètement à la vérification du respect des conditions qui y sont reprises. Encore faut-il que les motifs de l'acte établissent qu'une telle analyse est manquante ou déficiente.

17. 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 qu'elle 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 ou remarques qui ont été formulées lors d'une annonce de projet ou de l'instruction de la demande. Il faut mais il suffit que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les observations émises et indiquent les raisons de droit et de fait qui justifient le sens de la décision prise. En outre, un permis d'urbanisme octroyé sur recours en réformation n'est pas de nature juridictionnelle. Son auteur n'est pas tenu de réfuter, point par point, les motifs qui sont à la base de la décision qu'il réforme pourvu que la motivation de cet acte permette de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité de recours s'écarte, le cas échéant, des avis antérieurement intervenus sur la demande et ne partage pas l'appréciation de la première autorité qui avait justifié le refus de permis.

18. En l'espèce, l'acte attaqué contient notamment les considérations suivantes :

« Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural sur les 50 premiers mètres et en zone agricole d'intérêt paysager sur le solde au plan de secteur [...] ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat villageois aéré au schéma de développement communal d'Incourt, adopté le 19 décembre 2016 et entré en vigueur le 17 avril 2017 ;

[...]

Considérant que la demande est soumise à une annonce de projet, en application de l'article D.VIII.13 du CoDT aux motifs suivants : "l'autorité compétente a souhaité procéder à une forme supplémentaire de publicité alors que celle-ci n'était pas obligatoire" ; que l'annonce de projet [...] a donné lieu à 38 réclamations, synthétisées comme suit :

- "Impact paysager

Le projet prend place sur une ligne de crête offrant un panorama remarquable sur la région. Il constitue d'ailleurs un passage notable dans la balade des Grosses Pierres. La construction de 2 habitations imposantes à cet endroit va diminuer la qualité paysagère du site.

[...]" ;

[...]

Considérant qu'à l'appui de sa demande, le requérant mandataire invoque les arguments suivants :

- le projet se situe à proximité d'une zone "sensible à l'urbanisation" mais n'est en aucun cas localisé dans cette zone [...]

- le projet se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur (celui-ci n'est pas surchargé du périmètre d'intérêt paysager) ;

[...]

- concernant les habitations proposées, les volumes sont simples et pas de grandes dimensions. L'orientation des volumes, le léger retrait de l'alignement des deux immeubles et l'espace qui sépare les pignons contribuent à aérer le projet dans son ensemble ; [...]

Considérant que la commission d'avis a transmis, en date du 27 août 2021, un avis réputé favorable à l'auteur du recours en raison du partage des voix [...]

Considérant que le projet propose la construction de deux habitations unifamiliales implantées en ordre isolé [...]; que le projet est conforme à la densité recommandée par le schéma de développement communal ; que l'ensemble du projet s'implante dans la zone d'habitat à caractère rural du plan de secteur et est donc conforme à la zone ;

Considérant que la parcelle accueillant le projet se situe en bordure d'une zone "sensible à l'urbanisation" ; que, toutefois, cette parcelle n'a pas été retenue dans cette zone "sensible à l'urbanisation" par l'auteur du schéma de développement communal ».

19. Il n'est pas contesté que le terrain destiné à accueillir les habitations projetées se trouve partiellement en périmètre d'intérêt paysager au SDC de la commune d'Incourt et, pour le surplus, le long d'un tel périmètre. Par ailleurs, les constructions en projet s'implantent en zone d'habitat villageois aéré au SDC, en partie dans une zone destinée notamment à la résidence et donc à l'urbanisation.

S'agissant du périmètre d'intérêt paysager, le SDC, en sa partie II – Options (3.3.3. Contraintes patrimoniales – bâti et paysage), mentionne ce qui suit :

« Ce périmètre fait directement référence aux dispositions du plan de secteur. Il est complété par certains périmètres définis dans le cadre de l'analyse paysagère du canton de Jodoigne (périmètres "très remarquables") ainsi que des périmètres définis dans le cadre de l'analyse paysagère de la Wallonie par l'ADESA, à

l'exception de l'extension d'un périmètre d'intérêt paysager délimitée par la commune au niveau du pourtour nord du Bois de la Chise.

Le périmètre d'intérêt paysager contribue au maintien ou à la formation du paysage.

[...]

Dans le cas où une zone destinée à l'urbanisation borde un périmètre d'intérêt paysager, l'implantation des constructions veillera à ménager des ouvertures visuelles significatives depuis l'espace public vers le paysage ».

20. Aux termes de l'article D.IV.27 du CoDT, « lorsqu'elle porte sur des actes et travaux nécessitant [...] un écart à un schéma [...], la demande contient une justification du respect des conditions fixées par les articles D.IV.5 à D.IV.13 ».

Il ressort des travaux préparatoires ce qui suit :

« [L'article D.IV.27 du CoDT] vise à indiquer clairement que les demandes de permis qui impliquent soit une dérogation au plan de secteur ou aux normes des guides d'urbanisme, soit un écart par rapport à un schéma, une carte d'affectation des sols, un guide d'urbanisme ou un permis d'urbanisation, devront comporter une justification au regard des critères fixés par les dispositions y relatives.

Le but de cette disposition est de responsabiliser les demandeurs. Il est logique que les demandeurs expliquent les raisons pour lesquelles ils demandent [de] s'écarter ou déroger au cadre général fixé par un outil d'aménagement ou par un permis d'urbanisation. Le rôle des autorités devant statuer sur la demande de permis est bien de vérifier si les conditions d'écart ou de dérogation sont remplies sur la base des arguments avancés par le demandeur. Trop souvent cette justification fait défaut et, en cas de recours devant le Conseil d'État, cette lacune peut entraîner l'annulation du permis » (*Doc. parl.*, Parl. wall., sess. 2015-2016, n° 307/1, p. 47).

Même si le législateur a ainsi entendu responsabiliser les demandeurs de permis à qui l'article D.IV.27 précité impose de préciser, dès leur demande, les éventuels dérogations ou écarts aux instruments mentionnés que suscite leur projet, il appartient aux autorités compétentes d'instruire la demande de permis et, notamment dans ce cadre, de vérifier la compatibilité du projet au regard des dispositions à valeur réglementaire ou indicative applicables, éventuellement en complétant ou en amendant l'analyse effectuée dans la demande de permis. Le fait qu'en l'espèce, aucune instance d'avis consultée dans le cadre de l'instruction de la demande ni l'autorité compétente en première instance n'ont identifié d'écart par rapport au SDC ne permet pas, en soi, d'affirmer que le projet litigieux est conforme à ce schéma.

21. En l'espèce, la demande de permis ne mentionne pas l'existence d'une dérogation au plan de secteur. L'auteur du projet estime ainsi que le projet est conforme à la zone d'habitat à caractère rural dans laquelle il s'inscrit. Il affirme par ailleurs expressément que le projet respecte « à la lettre » les indications du SDC. Partant, il ne sollicite l'octroi d'aucun écart.

Cependant, l'acte attaqué fait état de réclamations formulées dans le cadre de l'annonce de projet qui pointent l'impact négatif des bâtiments en projet sur la qualité paysagère remarquable du site, au regard du panorama qu'offre la ligne de crête sur laquelle ils prennent place. De même, l'avis de la CAR fait référence aux observations de ses membres aux termes desquelles, notamment, le projet impacte le paysage « de manière trop importante », « la respiration que présente le site ne doit pas accueillir de construction » ou encore « la proximité des habitations ne permet pas d'offrir une perméabilité visuelle vers le paysage arrière ».

L'attention de la partie adverse a ainsi été expressément attirée sur l'impact possiblement négatif du lieu d'implantation choisi pour les constructions projetées, sur les ouvertures visuelles notamment vers le paysage arrière, sachant que le site, dont les qualités paysagères ne sont pas contestées, est situé en zone d'urbanisation et au sein sinon en bordure d'un périmètre d'intérêt paysager. En conséquence, il appartenait à l'auteur de l'acte attaqué d'examiner si le projet était de nature à maintenir des « ouvertures visuelles significatives depuis l'espace public vers le paysage », comme le préconise le SDC, d'identifier éventuellement, sur ce point, l'écart à cet instrument de valeur indicative et de vérifier si l'écart est admissible et répond aux conditions prévues par l'article D.IV.5 du CoDT. À défaut pour la partie adverse d'avoir procédé à une telle analyse, la motivation de la décision attaquée n'est ni suffisante ni adéquate.

À cet égard, la condition de l'acte attaqué qui impose le maintien de l'assiette de sentier vicinal n° 23 et la plantation de haies de part et d'autre, n'est pas de nature à établir que la partie adverse a procédé à une telle analyse, dès lors qu'aux termes de l'acte attaqué, l'objectif poursuivi est de préserver la praticabilité et le passage des modes doux de déplacement sur ce sentier. Cette préoccupation est étrangère à la problématique en cause, à savoir la conformité du projet d'urbanisme avec le SDC en tant que celui-ci recommande, dans l'hypothèse visée, de ménager depuis l'espace public une visibilité « significative » du paysage existant à l'arrière des habitations projetées.

22. Par ailleurs, l'article R.I.6-4, alinéa 2, du CoDT dispose comme suit :

« En cas de parité des voix, l'avis est réputé favorable à l'auteur du recours ».

En la séance du 19 août 2021, la CAR était composée du président – lequel n'a pas voix délibérative conformément à l'article R.I.6.1, alinéa 1^{er}, du CoDT – et de quatre membres. L'avis donné au terme de cette séance se conclut comme il suit :

« Deux membres de la commission estiment que le projet ne s'intègre pas sur le site se situant en sortie de bois et créant une respiration entre les hameaux urbanisés, l'intervention ne s'intègre pas et impacte de manière trop importante le paysage.

Ils estiment que la respiration que présente le site ne doit pas accueillir de construction et à tout le moins, qu'il est prématuré d'octroyer un permis sans attendre les résultats de l'étude du SOL.

Les deux autres membres estiment qu'urbaniser la parcelle est envisageable. Cependant, la séquence proposée de par ses gabarits, sa densité, sa volumétrie, son architecture n'est pas adaptée au contexte bâti et non bâti. La proximité des habitations ne permet pas d'offrir une perméabilité visuelle vers le paysage arrière. Au regard de la qualité paysagère du site, une seule habitation peut trouver sa place sur la parcelle. Certes, cette option nécessite préalablement une modification du tracé du sentier si ce dernier est effectivement légalement situé au centre de la parcelle. Il ne s'agit cependant pas d'un obstacle dirimant à l'établissement d'une seule habitation respectant davantage le site.

Vu le prescrit R.I.6-4 du CoDT, l'avis de la commission est réputé défavorable à l'auteur du recours en raison du partage des voix ».

Au rebours de la conclusion de l'avis précité, l'acte attaqué indique que la CAR a transmis « un avis réputé favorable à l'auteur du recours en raison du partage des voix ». Au regard de l'article R.I.6-4, alinéa 2, du CoDT, ce constat paraît correct en droit. Encore faut-il qu'en fait, il y ait eu effectivement partage des voix entre les membres ayant voix délibérative. À cet égard, la question relève de la qualification juridique des faits et le contrôle du Conseil d'État est, partant, complet, sans être limité au contrôle de l'erreur manifeste d'appréciation.

23. En l'espèce, deux des quatre membres de la CAR ont émis un avis défavorable à l'octroi du permis demandé, estimant notamment que « l'intervention ne s'intègre pas et impacte de manière trop importante le paysage » et, en tout cas, que cet octroi est prématuré. Les deux autres membres ne se sont pas non plus prononcés en faveur du projet puisqu'ils considèrent que la proximité des deux habitations projetées porte atteinte à la qualité paysagère du site, notamment à défaut d'offrir une « perméabilité visuelle » vers le paysage arrière. Le fait que ceux-ci n'excluent pas l'urbanisation de la parcelle, si la demande de permis est modifiée, notamment en ne prévoyant plus qu'« une seule habitation respectant davantage le site » et que leur point de vue diffère de celui des deux autres membres, n'enlève rien au constat qu'en fait, les quatre membres de la CAR se sont prononcés en défaveur de la demande de permis d'urbanisme telle qu'elle leur a été soumise.

En conséquence, il ne peut être considéré que l'avis de la CAR est un avis favorable en raison d'un partage des voix, de sorte que l'article R.I.6-4, alinéa 2, précité du CoDT ne s'applique pas en l'espèce. Il en résulte que la conclusion de l'avis de la CAR comporte une erreur de droit en tant qu'il mentionne qu'il est fait application de cette disposition mais est exact en fait, lorsqu'il conclut qu'il est défavorable. L'erreur de droit précitée a pu vicier l'appréciation de l'auteur de l'acte attaqué. Celui-ci est en effet entaché d'une erreur de fait et de droit, lorsqu'il

mentionne qu'il y a eu partage des voix et qu'en conséquence, l'avis de la CAR est « réputé favorable à l'auteur du recours ».

24. Dans les limites qui précèdent, le moyen unique est fondé en ses première et deuxième branches, ce qui suffit à entraîner l'annulation de l'acte attaqué. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner la troisième branche du moyen.

V. Indemnité de procédure

25. La partie requérante sollicite une indemnité de procédure « dans les limites fixées par l'article 30/1, § 2, alinéa 3, des lois coordonnées sur la Conseil d'État ». Il y a lieu de faire droit à sa demande, au montant de base.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du 4 octobre 2021 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire délivre à la SRL G&R Estate un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de deux habitations unifamiliales sur un bien sis à Piétrebais (Incourt), rue Bois des Queues, cadastré 4^e division, section A, n° 640B.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la partie adverse.

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

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 3 septembre 2025, par la XIII^e chambre du
Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,
Christine Horevoets,
Lionel Renders,
Simon Pochet,

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

Le Greffier,

Le Président,

Simon Pochet

Colette Debroux