

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

n° 264.090 du 8 septembre 2025

A. 244.854/XIII-10.725

En cause : 1. **C. V.**,
 2. **M. V.**,
 3. **G. D.**,
 ayant tous élu domicile chez
 M^{es} Matthieu GUIOT et Alexia FIEVET, avocats,
 chaussée de Louvain 431F
 1380 Lasne,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Damien JANS, avocat,
avenue de Tervueren 412/5
1150 Bruxelles,

Partie intervenante :

le Centre public d'action sociale de Grez-Doiceau,
ayant élu domicile chez
M^{es} Benoît HAVET et Manhoa THONET, avocats,
rue de Bruxelles 51
1400 Bruxelles.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 13 mai 2025, les parties requérantes demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 27 février 2025 par laquelle la fonctionnaire déléguée délivre au Centre public d'action sociale (CPAS) de Grez-Doiceau un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison de repos et de soins, accueil de jour et résidence-services sur un bien sis ruelle des Foins (entrée principale) et sentier des cinq Bonniers à Grez-Doiceau et cadastré 1^{ère} division, section A, n° 37G, et section G, n^{os} 207A, 207G, 207K, 207L, 207M, 210K et 211C et, d'autre part, l'annulation de cette même décision.

II. Procédure

2. Par une ordonnance du 22 mai 2025, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 4 septembre 2025.

La note d'observations, le dossier administratif et la requête en intervention ont été déposés dans le respect du calendrier de la procédure.

M^{me} Louise Ernoux-Neufcoeur, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 17, § 4, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

Le rapport a été notifié aux parties.

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

M^e Matthieu Guiot, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Damien Jans, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Benoît Havet, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Louise Ernoux-Neufcoeur, auditeur, 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 13 juillet 2023, le CPAS de Grez-Doiceau introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison de repos et de soins de 97 lits, un accueil de jour de 15 places et une résidence-services de 15 appartements, sur un bien sis ruelle des Foins et sentier des Cinq Bonniers, à Grez-Doiceau, et cadastré 1^{ère} division, section A, n^o 37G, et section G, n^{os} 207A, 207G, 207K, 207L, 207M, 210K et 211C.

Le projet est situé en zone d'habitat, en zone agricole et, partiellement, dans un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, approuvé par arrêté royal du 28 mars 1979.

Le 27 juillet 2023, le fonctionnaire délégué accuse réception du dossier complet de la demande de permis.

4. Une enquête publique est organisée du 31 août au 14 septembre 2023. Elle donne lieu à de nombreuses réclamations ou lettres de soutien au projet.

Plusieurs instances émettent des avis sur la demande.

5. Le 25 septembre 2023, le collège communal de Grez-Doiceau émet un avis favorable sur la demande de permis.

6. Par un courrier du 1^{er} décembre 2023, le fonctionnaire délégué décide de proroger de trente jours le délai d'envoi de sa décision relative à la demande de permis.

7. Le 22 décembre 2023, il décide de délivrer le permis d'urbanisme sollicité, sous conditions.

Par l'arrêt n° 261.190 du 24 octobre 2024, le Conseil d'État annule le permis d'urbanisme du 22 décembre 2023 (ECLI:BE:RVSCE:2024:ARR.261.190).

8. Le 3 décembre 2024, le CPAS de Grez-Doiceau dépose des plans modificatifs.

9. Divers avis sont sollicités et émis, parmi lesquels l'avis favorable conditionnel du 13 décembre 2024, du département de la nature et des forêts (DNF).

10. Une nouvelle enquête publique est organisée du 3 au 17 janvier 2025. Celle-ci donne lieu à de nombreuses réclamations et lettres de soutien au projet.

11. Le 28 janvier 2025, le collège communal émet un nouvel avis favorable après le dépôt des plans modificatifs.

12. Le 27 février 2025, la fonctionnaire déléguée décide d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité, sous conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

13. La requête en intervention introduite par le CPAS de Grez-Doiceau, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Conditions de la suspension

14. Conformément à l'article 17, § 1^{er}, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux dont l'examen se prête à un traitement accéléré et qui est susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

15. Le premier moyen est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et du « principe de continuité d'appréciation », ainsi que de l'erreur de droit, de l'erreur de fait et de l'erreur manifeste d'appréciation.

16. Les parties requérantes résument ce moyen comme il suit :

« La partie adverse a, le 30 novembre 2020, refusé le permis d'urbanisme pour divers motifs liés principalement à l'implantation du projet en recul par rapport aux habitations existantes (étalement urbain, nuisances pour le voisinage, impact paysager de la maison de repos sur les habitations du Sentier des Cinq Bonniers et problèmes de mobilité). Le 29 mars 2021, le Gouvernement wallon a également refusé le projet dans le cadre du recours administratif introduit par le demandeur de permis.

Or, tant le premier projet que le second projet portent sur l'implantation d'un bâtiment imposant (d'une hauteur de 7,89 mètres), en zone agricole d'intérêt paysager, en recul par rapport à la voirie et par rapport aux habitations et jardins existants. Si un étage a été supprimé par rapport à l'ancien projet, le bâtiment reste particulièrement imposant pour les habitations situées en contrebas (différence de niveau de 12,7 mètres dans le cadre du projet actuel).

Les autres modifications entre le premier et le second projet portent sur des éléments qui concernent la modification des matériaux, l'intégration des résidences-services dans la demande, la suppression d'un étage de la maison de repos, etc., mais qui ne portent pas sur le principe même de la construction en zone agricole et en recul par rapport aux habitations et aux jardins existants.

En octroyant le permis le 27 février 2025, la partie adverse opère un revirement d'attitude et la motivation de ce revirement d'attitude n'est pas suffisant ni adéquate et contient des erreurs manifestes d'appréciation.

Insistons à cet égard sur le fait que cette motivation du revirement d'attitude de la partie adverse s'imposait avec rigueur dès lors qu'il s'agit d'un projet en dérogation au plan de secteur (C.E., n° 242.600 du 10 octobre 2018, [A.]) ».

VI.2. Examen

17. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, 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 être claire, pertinente et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier que celle-ci a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Il est constant qu'une autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, peut toujours opérer un revirement d'attitude. Il y a revirement d'attitude lorsque l'autorité se prononce différemment dans un délai rapproché, en adoptant des attitudes apparemment contradictoires, en application d'une même réglementation, sur des projets identiques ou similaires, alors que les circonstances de l'affaire n'ont pas évolué de manière significative. En ce cas, la motivation formelle de l'acte attaqué doit permettre de comprendre pourquoi l'autorité administrative, dans l'exercice de ce pouvoir d'appréciation, opère un tel revirement.

Il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la partie requérante quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

18.1. Les parties requérantes soutiennent que la partie adverse a opéré un revirement d'attitude en adoptant l'acte attaqué, qui n'est pas adéquatement motivé.

18.2. En l'espèce, le CPAS de Grez-Doiceau a introduit, le 30 avril 2020, une première demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison de repos et de soins de 97 lits sur un terrain sis à Grez-Doiceau, 1^{ère} division, section G, n^{os} 210K, 211C, 207A, 207L, 207M, 207G et 207K et section A, n^o 37G1.

L'implantation de ce projet se présentait comme il suit :

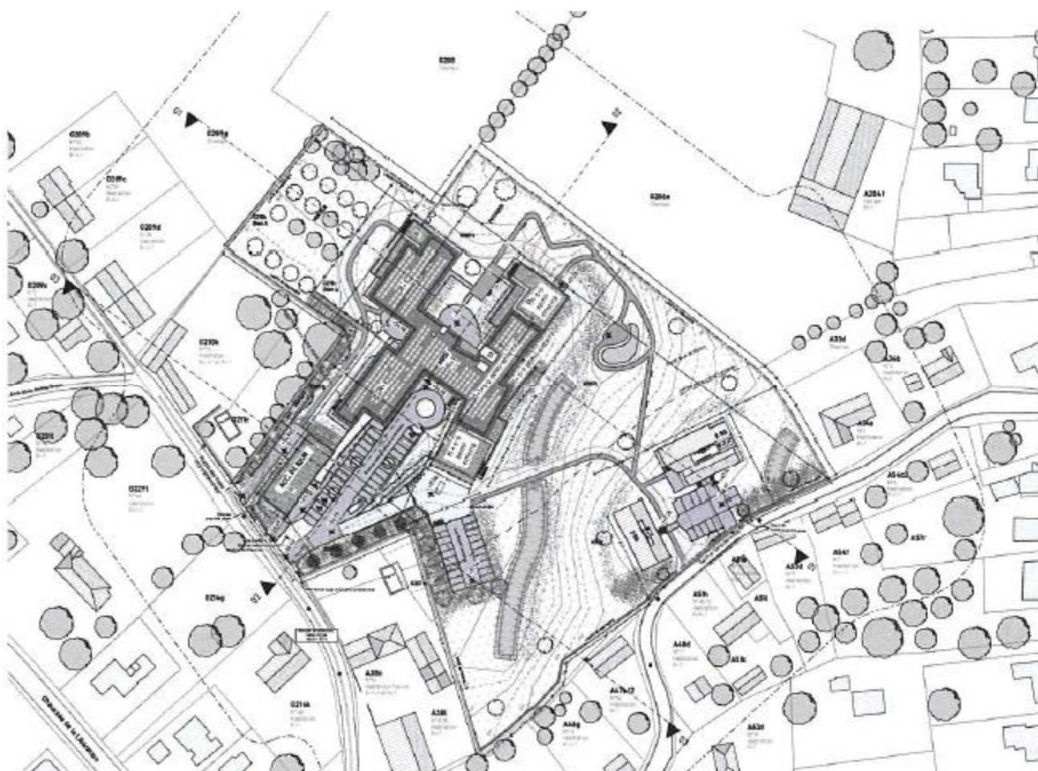


Figure 1 - plan d'implantation du premier projet (2020)

Le 30 novembre 2020, le fonctionnaire délégué a refusé le permis sollicité, décision confirmée par le ministre de l'Aménagement du territoire en degré de recours, le 29 mars 2021.

Le 13 juillet 2023, le CPAS de Grez-Doiceau a introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme, cette fois pour la construction d'une maison de repos et de soins de 97 lits, un accueil de jour de 15 places et une résidence-services de 11 appartements sur le bien précité.

L'implantation du projet est la suivante :



Ce projet a été autorisé par un premier permis d'urbanisme du 22 décembre 2023, qui a été annulé par l'arrêt n° 261.190 du 24 octobre 2024 précité.

Après le dépôt de plans modificatifs, portant principalement sur l'accès des services de secours, le projet a été autorisé par l'acte attaqué, adopté le 27 février 2025.

18.3. Le projet autorisé par l'acte attaqué en 2025 diffère du projet refusé en 2020 en son objet, en son implantation, en ses gabarit, dimensions et volumes, en son architecture et en l'aménagement de ses abords. Par ailleurs, il a été complété d'une étude de mobilité.

Il ressort des motifs de l'acte attaqué que le projet a été amélioré en termes d'impact paysager, qu'une note de mobilité a été jointe au dossier, qu'un soin particulier a été apporté à l'aménagement des abords, et qu'une implantation réfléchie est proposée pour chacune de ses entités, répondant à des caractéristiques propres du terrain à l'endroit d'implantation par rapport au contexte bâti et non bâti environnant.

Il résulte de ce qui précède que les projets de 2020 et 2025 ne présentent pas un degré de similarité tel qu'il puisse être conclu à l'existence d'un revirement

d'attitude dans le chef de l'auteur de l'acte attaqué. Partant, celui-ci ne devait pas comporter une motivation formelle spécifique quant à ce.

Il s'ensuit que les griefs pris du revirement d'attitude inadéquatement motivé et reposant sur des erreurs manifestes d'appréciation en ce qui concerne l'étalement urbain, les nuisances pour le voisinage, l'impact paysager de la maison de repos sur les habitations du sentier des Cinq Bonniers et la mobilité ne sont pas sérieux.

19.1. Les parties requérantes soutiennent qu'« en tout état de cause », la motivation de l'acte attaqué est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation en ce qui concerne l'étalement urbain, en faisant valoir que le motif pris de l'absence d'urbanisation en enrubannement ne suffit pas en tant que tel pour justifier un projet dans une zone vierge de toute urbanisation.

19.2. En l'espèce, l'acte attaqué comporte notamment la motivation suivante :

« Considérant que le terrain sur lequel vient s'implanter la nouvelle MRS est situé dans le centre de Grez-Doiceau, au sein de la centralité villageoise issue du SDT-2024 telle que représentée dans l'annexe 2 du SDT adopté le 23 avril 2024 ; que la parcelle présente une superficie de 24.970 m² ; que la parcelle donne dans sa partie haute sur la ruelle des Foins et dans sa partie basse sur le sentier des Cinq Bonniers ;

[...]

Considérant enfin que l'objectif est de garantir l'accessibilité du territoire aux habitants n'est pas davantage compromis par le présent projet ; qu'une note relative à la mobilité jointe au dossier – et analysée de manière plus détaillée ici – démontre que l'impact du projet reste acceptable ; que la localisation du projet à proximité du centre permet également de favoriser la mobilité douce ; que, de plus, à l'échelle du projet, des cheminements piétons sont aménagés, de même que des vergers, des potagers et des zones de repos et de loisir favorisant la rencontre ;

[...]

Considérant qu'en situation actuelle, la parcelle est utilisée en tant que prairie de fauche ; que le site est accessible depuis la ruelle des Foins et du sentier Cinq Bonniers ; qu'il s'agit d'une voirie permettant de desservir des habitations ; qu'elle dispose d'un raccordement à l'eau, à l'électricité, au gaz ; que le raccordement à l'égout se fait à la fois au droit du sentier Cinq Bonniers et de la ruelle des Foins ;

[...]

Considérant que des riverains ont soutenu que la définition de "centralité" en matière d'extension de l'urbanisme ne préconise pas l'extension de l'habitat ou des services dans d'actuelles zones non bâties ; que cela est erroné au vu de la définition des centralités au sens du Schéma de Développement Territorial qui précise ce qui suit et à laquelle le projet répond :

“ Le renforcement des centralités répond aux principes suivants :

- Y concentrer le logement et les activités, commerciales et tertiaires, en densifiant l'urbanisation de manière raisonnée et dans le respect de la qualité de vie ;
- Développer une mixité des fonctions ;
- Opérationnaliser le concept de "ville ou village à 10 minutes" pour favoriser l'accès aux activités, aux services et aux équipements à pied et à vélo ;
- Donner une place importante aux espaces de convivialité et aux espaces verts" ;

[...]

Considérant que le projet ne favorise pas l'étalement urbain ; qu'en effet, celui-ci s'implante en bordure d'une zone urbanisée et non en enrubannement ou dans une zone vierge de toute urbanisation au sein même de la centralité villageoise de Grez-Doiceau ; que cette zone est constituée d'un noyau bâti ; que le recul du bâtiment se justifie toutefois en raison de l'activité qui s'y exerce, de son importance et d'optimiser sa compatibilité avec le voisinage bâti ; que l'intégration avec le quartier se fait donc par le développement d'un accueil de jour en connexion directe avec la ruelle des Foins et avec les résidences-services en bordure du sentier Cinq Bonniers ».

Il ressort de ces motifs que l'autorité décidante souligne que le projet s'inscrit dans la centralité villageoise de Grez-Doiceau selon le schéma de développement territorial (SDT) et qu'il est connecté à des voiries déjà reliées à l'égouttage public, à l'eau, à l'électricité et au gaz. Elle estime que la localisation du projet s'inscrit en cohérence avec les objectifs régionaux de lutte contre l'étalement urbain et le développement de la mobilité douce, tout en favorisant les liens sociaux entre les résidents et leur environnement, qu'elle permet la réintégration de la maison de repos dans un contexte urbanisé, facilement accessible et proche de toutes les commodités, que le projet ne crée pas d'enrubannement mais s'implante sur une parcelle agricole non exploitée et difficilement cultivable, en continuité du tissu urbain existant, et que l'intégration avec le quartier a été réfléchi par le développement d'un accueil de jour en connexion directe avec la ruelle des Foins et par l'implantation des résidences-services en bordure du sentier des Cinq Bonniers.

Il s'ensuit que l'autorité n'a pas justifié sa motivation quant à l'étalement urbain sur le seul motif selon lequel le projet ne favorise pas l'étalement urbain, mais sur une multitude de motifs que les parties requérantes ne critiquent pas globalement pour soutenir l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation. Partant, une telle erreur n'est pas rapportée.

Le grief n'est pas sérieux.

20.1. Les parties requérantes font valoir que la motivation de l'acte attaqué repose « en tout état de cause » sur une erreur manifeste d'appréciation en ce qu'il y est soutenu que les nuisances engendrées par le projet « resteront dans les limites acceptables pour le voisinage », critiquant spécifiquement la haie à laquelle se réfère l'auteur de l'acte attaqué.

20.2. L'acte attaqué comporte notamment les motifs suivants :

- « Considérant que l'implantation du projet a été dictée par la configuration du terrain, sa déclivité et son environnement urbanistique ainsi que par sa localisation au sein de la centralité villageoise de Grez-Doiceau telle que représentée dans l'annexe 2 du schéma de développement territorial avec SDT adopté le 23 avril 2024 ; que les petites entités du projet sont dans la zone habitat et possède des galeries similaires aux habitations environnantes faisant le lien avec le tissu bâti existant ; que la grande entité du projet que constitue la MRS est localisée plus en arrière-zone afin d'assurer une distance confortable entre les habitations et la MRS pour une question de visibilité, de tranquillité et afin de minimiser l'impact visuel du bâtiment imposant qu'est la MRS en raison de ses 97 lits ; que cette position plus éloignée permet à la MRS de bénéficier de la déclivité naturelle du terrain et d'encasturer son bâtiment suivant les courbes de niveaux et d'insérer un niveau supplémentaire ponctuellement de manière peu visible ; qu'en sus des volumes eux-mêmes et le remplacement par rapport au contexte, il y a lieu de souligner l'articulation des volumes entre eux, leur positionnement, leur orientation, leur point de vue, que l'ensemble a été étudié afin de proposer une rationalisation et utilisation parcimonieuse de l'espace pour ouvrir une cohérence entre les différentes parties bâties ; que ces dernières sont reliées entre elles par des cheminements et des plantations qui agrémentent les espaces tampons qui se redéfinissent en véritable lieux de vie extérieurs ; qu'en articulant le projet de telle manière à bénéficier d'espaces extérieurs généreux, de places de parking suffisantes et d'une capacité par bâtiment reflétant le besoin lié à leur fonction, la partie seule de la zone d'habitat ne peut suffire à produire des espaces de qualité ;

[...]

Considérant que les gabarits et la volumétrie ont été conçus afin de minimiser l'impact sur l'environnement paysager et l'environnement bâti ; que les fonctions ont été implantées afin de permettre l'aménagement d'espaces verts permettant d'intégrer l'ensemble dans le paysage ; que l'aménagement du projet s'inscrit dans le respect du profil du terrain ce qui permet de l'intégrer dans son contexte ; que la réhabilitation du verger ancien témoigne d'une volonté d'aménager le paysage non bâti et de contribuer au maintien de la qualité paysagère du site ;

[...]

Considérant que des riverains s'inquiètent de l'impact paysager du projet ; que la MRS côté N25 se limite à 7,89 m, soit une hauteur bien inférieure aux habitations environnantes qui sont de fait, plus visible que le home ;

Considérant que le projet a été conçu afin de s'intégrer dans le cadre bâti et non bâti environnant ; que le parti architectural a été dicté par l'orientation, la configuration du terrain, sa déclivité et l'évolution possible du site ; que la note explicative expose que l'implantation choisie permet de limiter les vues en prévoyant la construction à distance des habitations ; que la volumétrie du projet est prévue en cascade ; que le projet épouse les formes du terrain afin de limiter l'aspect massif de celui-ci ; que cette implantation permet de limiter l'impact visuel et d'intégrer le projet dans son cadre environnant ;

Considérant que les matériaux ont été choisis par l'auteur de projet afin d'assurer une intégration paysagère ; que les matériaux sont de qualité et permettent de limiter l'impact paysager d'une telle construction ;

Considérant que le maître de l'ouvrage a mis l'accent sur les aménagements paysagers ; que les abords seront aménagés afin de créer des espaces extérieurs

clairement définis ; que des plantations sont envisagées afin d'intégrer le projet dans son environnement ;

[...]

Considérant que le projet a été réfléchi afin de conserver le plus d'espace végétalisé au sein de la zone agricole :

- Autant dans cette zone agricole que dans les zones constructibles en bordure de voirie, une attention particulière est portée au maintien d'espace naturel qui se matérialise par des plantations de haies et la réalisation de haies existantes, des massifs de buissons, la plantation d'arbres disséminés judicieusement et le déploiement de prairies fleuries sur deux espaces restés ouverts. On y privilégiera l'utilisation d'espèces indigènes ;
- Une zone de verger en friche (23 ares) sur le haut du terrain, en connexion avec les terres de cultures voisines et un jardin. Le projet prévoit la réhabilitation de ce verger avec des essences de fruitiers et la remise en valeur des haies de bocages qui entourent le verger d'antan. Une collaboration avec l'asbl "Fleur et pomone" spécialisée dans ce type de remise en valeur d'espaces naturels a permis de définir les types de plants, les densités et l'aménagement général de cette zone. Le verger servira d'espace de rencontre intergénérationnel ;

[...]

Considérant qu'un soin particulier a été déployé pour la végétalisation intelligente du site via des abords végétalisés pour assurer une transition harmonieuse des rues vers les différents gabarits du projet ;

Considérant que les arbres plantés dans le site sont placés à des endroits stratégiques pour éviter toute gêne visuelle des habitants vers le futur projet, couplé à une réflexion de visibilité depuis le centre vers ces extérieurs et la protection des usagers en cas de chute ;

[...]

Considérant que la matérialité du projet s'intègre au contexte car fait de briques nuancées, dont les gabarits et volumétries sont tantôt réguliers, tantôt agrémentés de découpes et de touches contemporaines afin de démassifier l'ensemble de la proposition pour éviter l'effet bloc ».

Il ressort de ces motifs que l'autorité décidante relève que le projet a été fondamentalement revu afin, notamment, de limiter son impact visuel pour les habitations voisines, afin de conserver le plus d'espaces végétalisés au droit de la zone agricole. Elle expose, entre autres, le maintien et le renforcement d'une zone de verger sur la partie haute du jardin afin de faire la connexion entre les terres de cultures et les jardins voisins, la végétalisation intelligente du site pour assurer la transition harmonieuse des vues vers les différents gabarits du projet, la suppression d'un étage pour la maison de repos et l'implantation du rez-de-chaussée plus basse que dans le projet initial, suivant la déclivité naturelle du terrain, la construction « en cascade » des ailes au niveau +1 par rapport à l'étage inférieur afin de limiter l'impact visuel du bâtiment principal, la hauteur limitée de la maison de repos côté N25, à une hauteur bien inférieure aux habitations environnantes, l'implantation réfléchie de chacune des entités du projet, disposées selon les caractéristiques propres du terrain par rapport au

contexte bâti et non bâti environnant ou encore l'usage de matériaux de qualité et de briques nuancées s'intégrant au contexte bâti.

Il en résulte que l'appréciation de l'auteur de l'acte attaqué quant à l'impact du projet sur le voisinage ne se limite pas à la haie invoquée par les parties requérantes mais s'appuie sur diverses considérations, qui ne sont pas globalement contestées par celles-ci. Ce faisant, elles n'établissent pas que l'autorité a versé dans l'arbitraire en considérant que l'impact sur le voisinage était suffisamment circonscrit pour pouvoir autoriser le projet.

Le grief n'est pas sérieux.

21.1. Les parties requérantes soutiennent que l'acte attaqué est inadéquatement motivé quant à l'impact paysager de la maison de repos sur les habitations du sentier des Cinq Bonniers et que son auteur a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que la suppression d'un étage permet de rendre l'impact paysager acceptable pour les habitations situées en contrebas.

21.2. En l'espèce, il ressort de la motivation de l'acte attaqué reproduite sous le point 20.2. que le projet a été modifié en supprimant un niveau du bâtiment de la maison de repos et en revoyant l'implantation d'une résidence-services directement reliée au sentier des Cinq Bonniers, dont les bâtiments présentent des gabarits et volumes similaires au contexte bâti existant. Il est également précisé que ces entités sont alignées au contexte bâti, dans le but de constituer une implantation en adéquation avec son tissu permettant de dégager une poche aérée en front du sentier des Cinq Bonniers pour la constitution du parking, et qu'est prévue la plantation d'arbres ponctuels à des points spécifiques identifiés afin de limiter l'impact visuel sur le quartier en contre-haut.

De tels motifs permettent de comprendre à suffisance l'appréciation opérée par l'autorité décidante quant à l'impact paysager du projet pour les habitations du sentier concerné.

Cette appréciation ne se limite pas à la seule circonstance de la suppression d'un étage, de sorte qu'en mettant en exergue ce seul élément de l'analyse de l'autorité pour soutenir qu'une erreur manifeste d'appréciation a été commise, les parties requérantes ne parviennent pas à établir l'existence d'une telle erreur.

Les griefs ne sont pas sérieux.

22.1. Les parties requérantes assurent que la motivation de l'acte attaqué n'est pas suffisante et comporte une erreur manifeste d'appréciation sur la question de la mobilité.

22.2. En l'espèce, une étude de mobilité est jointe au dossier, tenant compte, notamment, de l'étude préliminaire réalisée en février 2020, des résultats d'un plan de mobilité alternatif mis en œuvre du 15 février au 30 avril 2021, des résultats de comptages réalisés en 2022, des aménagements mis en place ainsi que de l'évolution du projet. Cette étude conclut, en tenant compte d'une situation maximaliste, que l'accroissement de trafic induit par le projet restera absorbable par les voiries adjacentes au projet.

L'acte attaqué contient à cet égard une motivation détaillée, laquelle évoque, notamment, que « le croisement demeure possible dans la ruelle des Foins », que « la voirie en question permet le croisement des véhicules et un accès rapide vers une voirie à fort gabarit », qu'aucun « problème de vitesse excessive ou de passage de nombreux poids-lourds » n'a été relevé lors des comptages et qu'il a été décidé de suivre la recommandation de garder le charroi du côté de la ruelle des Foins, moins fréquentée, pour limiter celui-ci du côté du sentier des Cinq Bonniers, où seule la résidence-services sera accessible.

Une telle motivation est suffisante pour comprendre l'appréciation opérée par l'autorité décidante quant aux conséquences en termes de mobilité du projet.

Si les parties requérantes affirment que « le croisement de gros camion[s] dans [la ruelle des Foins] est très difficile et compliqué », il ressort de l'étude de mobilité qu'« il n'y a pratiquement aucun véhicule de type poids-lourds qui ont été enregistrés durant la semaine de comptage ».

Quant à la rue de la Ferme Brion, celle-ci est reprise parmi les rues adjacentes au projet ayant fait l'objet de l'étude de mobilité. Il ressort en outre que la chaussée de la Libération est également directement accessible depuis la ruelle des Foins, sans qu'il soit indispensable d'emprunter la rue de la Ferme Brion.

En se limitant en réalité à dénoncer l'étroitesse de la ruelle des Foins, de la rue de la Ferme Brion et du Sentier des Cinq Bonniers, les parties requérantes ne contestent pas valablement les données et conclusions de l'étude de mobilité. Elles n'établissent donc pas l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation à cet égard, ni ne démontrent que l'autorité n'a pas pu statuer en connaissance de cause sur la base des éléments précités.

Les griefs ne sont pas fondés.

23. Il s'ensuit que le premier moyen n'est pas sérieux.

VII. Deuxième moyen

VII.1. Thèse des parties requérantes

24. Le deuxième moyen est pris de la violation des articles D.IV.5, D.IV.11, D.IV.13, D.IV.53 et R.II.21-7 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, ainsi que de l'erreur de droit, de l'erreur de fait et de l'erreur manifeste d'appréciation.

25. Les parties requérantes résument ce moyen comme il suit :

« L'acte attaqué est délivré en dérogation au plan de secteur, par le biais des articles D.IV.11 et D.IV.13 du CoDT, et en écart au SDC. Or, la motivation est entachée d'erreur de droit, de fait et manifeste d'appréciation.

Première branche (première condition de l'article D.IV.13 du CoDT)

Le projet se situe en dérogation au plan de secteur, dans une zone non-urbanisable et au sein d'un périmètre d'intérêt paysager, de sorte que la partie adverse aurait dû examiner de manière adéquate la possibilité d'implanter le projet en zone urbanisable.

L'examen des alternatives n'est pas adéquat :

- L'écart des sites alternatifs pour des simples raisons de mobilité et de perte de qualité de vie des résidents actuels, n'est pas adéquat puisque ces motifs, déterminants au même titre que les autres motifs, s'applique également au site retenu (voyez à cet égard le premier moyen) ;
- S'agissant d'un projet d'utilité publique, l'écart des sites pour lesquels la commune n'a pas la maîtrise foncière est inadéquat et la partie adverse se devait également d'examiner les sites alternatifs dont la commune n'est pas propriétaire (C.E., n° 222.660, 27 février 2013, [B. et R.] ; C.E., n° 230.972, 24 avril 2015, [B.] et consort) ;
- L'écart du site alternatif du Coullemont, au seul motif que celui-ci se situe en zone inondable, n'est pas pertinent dès lors qu'il s'agit d'un aléa d'inondation faible qui n'affecte qu'une partie du site et que la partie adverse vient d'octroyer un permis d'urbanisme pour un projet à cet endroit, laissant par ailleurs de la place pour accueillir le projet visé par l'acte attaqué.

[L'acte attaqué] n'est pas adéquatement motivé, contient une erreur manifeste d'appréciation et ne permet pas au requérant de comprendre les raisons pour lesquelles ce site proposé dans les réclamations n'est pas retenu.

Deuxième branche (troisième condition de l'article D.IV.13 du CoDT)

L'acte attaqué, en ce qu'il autorise un projet situé en dérogation à une zone agricole d'intérêt paysager, aurait dû contenir une motivation renforcée concernant l'intégration paysagère du projet.

Or, l'acte attaqué se limite à examiner l'implantation du projet au sein de la zone agricole, mais ne démontre pas qu'il a procédé à une analyse renforcée de l'impact paysager du projet sur ce périmètre. Or, le projet, par son gabarit imposant et son implantation sur la partie haute du terrain, aura un impact considérable sur le paysage et masquera totalement les vues vers ce périmètre d'intérêt paysager depuis le sentier des Cinq Bonniers.

La motivation de l'acte attaqué ne démontre pas qu'il a été tenu compte de cette protection renforcée du paysage.

Troisième branche (écart au SDC)

Le cinquième objectif général du SDC recommande de "Préserver l'intérêt paysager et écologique de la commune" et indique que "il est primordial que la commune garde son caractère aéré et vert, et que son patrimoine naturel soit préservé, notamment vis-à-vis de l'urbanisation" (SDC., p. 11). Son objectif vise donc à préserver les vues vers ces périmètres d'intérêt paysager et de garder un caractère aéré et vert de ces périmètres.

En l'espèce, le projet prévoit de nombreuses plantations, lesquelles ont pour principal objectif de masquer le bâtiment prévu dans cette zone et celles-ci auront, par conséquent, pour effet de masquer la vue vers ce périmètre d'intérêt paysager.

Ce faisant, le projet compromet les objectifs du SDC ».

VII.2. Examen

VII.2.1. Première et deuxième branches

26.1. L'article D.IV.53, alinéa 1^{er}, du CoDT, alors applicable, dispose comme 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 ».

La notion de « motivation adéquate » au sens de l'article D.IV.53 du CoDT rejoint et précise celle qui figure à l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

26.2. L'article D.IV.11 du CoDT dispose comme il suit :

« Outre les dérogations prévues aux articles D.IV.6 à D.IV.10, le permis visé à l'article D.IV.22, alinéa 1^{er}, 1°, 2°, 4°, 5°, 7°, 10° et 11°, et à l'article D.IV.25 et le permis relatif aux constructions et équipements destinés aux activités à finalité d'intérêt général ou le certificat d'urbanisme n° 2 peut être accordé en dérogeant au plan de secteur ».

L'article D.IV.13 du même code 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 ».

Les travaux préparatoires de l'article D.IV.13 du CoDT comportent le passage suivant :

- « Cette disposition fixe les conditions dans lesquelles les dérogations au plan de secteur et aux normes du guide régional peuvent être octroyées. En effet, si les hypothèses de dérogations peuvent varier que l'on soit un demandeur public ou privé, les conditions de dérogation sont identiques. Elles sont partiellement inspirées de la jurisprudence du Conseil d'État. Les dérogations autorisables en application de l'article D.IV.13 ne doivent pas l'être à titre exceptionnel. En outre, elles doivent être justifiées compte tenu des spécificités du projet ce qui n'implique pas qu'elles soient indispensables à la réalisation de celui-ci. La volonté est clairement d'assouplir la marge dont disposent actuellement les autorités pour s'écarter, dans les hypothèses visées à l'article D.IV.12, des prescriptions notamment des plans de secteur » (*Doc. parl.*, Parl. w., session 2015-2016, n° 307/1, p. 44).

S'il ressort de cet extrait la volonté du législateur d'assouplir les conditions d'octroi de la dérogation, il n'en demeure pas moins que le mécanisme dérogatoire reste, par nature, l'exception à la règle de principe, laquelle doit nécessairement s'appréhender de manière restrictive. Ainsi, comme l'indique l'utilisation du verbe « peut » dans l'article D.IV.13, précité, l'octroi de la dérogation demeure facultatif même si toutes les conditions légales sont réunies. À cet égard, l'autorité dispose d'un pouvoir d'appréciation et doit vérifier si les dérogations sont « justifiées » compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé.

Du reste, il est constant que lorsqu'elle se réfère à la règle et expose suffisamment qu'elle ne souhaite pas y déroger, ce qui relève de son pouvoir discrétionnaire, l'autorité n'est pas tenue d'examiner les conditions qui auraient dû être vérifiées pour que la dérogation fût admise.

Le refus d'accorder une dérogation qui est demandée doit être motivé en la forme. La motivation d'une décision qui refuse une dérogation et décide d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action peut cependant être plus succincte que la décision qui accorde une telle dérogation.

La décision administrative qui accorde une dérogation au plan de secteur doit être motivée en la forme. Elle doit faire apparaître que la dérogation remplit non

seulement les conditions spécifiques du mécanisme dérogatoire choisi dans les articles D.IV.6 à D.IV.11 du CoDT mais aussi les conditions générales de l'article D.IV.13 du CoDT.

27. En l'espèce, il n'est pas contesté que le projet autorisé est implanté partiellement en zone d'habitat, sur les cinquante premiers mètres le long de la ruelle des Foins et du sentier des Cinq Bonniers, et en zone agricole d'intérêt paysager pour le surplus. À cet égard, il ressort notamment de la note justificative jointe au dossier de demande de permis ce qui suit :

« [l]'accueil de jour et la résidence-services se situent côté voiries en zone d'habitat tandis que la MRS est implantée plus en retrait, au centre du site, en zone agricole et périmètre d'intérêt paysager. Les voiries d'accès privées et les parkings sont répartis près des entrées et s'implantent principalement en zone constructible et débordent un peu, pour aller chercher les entrées principales et de service de la MRS, dans la zone agricole ».

Il s'ensuit que le projet litigieux déroge au plan de secteur en tant qu'il s'implante partiellement en zone agricole.

28.1. Aux termes de la première branche, les parties requérantes soutiennent que la condition prévue à l'article D.VI.13, 1°, du CoDT n'a pas été respectée par l'auteur de l'acte attaqué, la motivation de sa décision étant inadéquate et reposant sur une erreur manifeste d'appréciation.

28.2. L'acte attaqué est motivé de la manière suivante quant à la première condition d'application de l'article D.IV.13 du CoDT :

« Considérant que la demande de permis déroge au plan de secteur en ce qu'il s'implante en zone agricole d'intérêt paysager ; que la dérogation est justifiée dans le dossier de demande sur [la] base des articles D.IV.11 et D.IV.13 du CoDT ;

[...]

Considérant que la demande de permis justifie le respect des conditions visées à l'article D.IV.13 comme suit :

“ La première condition mise à la dérogation par l'article D.IV.13, 1°, du CoDT est que celle-ci soit justifiée compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où il est envisagé.

L'implantation du projet a été dictée par la configuration du terrain, sa déclivité et son environnement urbanistique.

L'implantation et la volumétrie résultent de la volonté de :

- Donner accès via la ruelle des Foins de sorte à réduire au minimum la circulation dans le quartier. En effet, la ruelle des Foins, qui est à double sens, rejoint rapidement la rue de la Ferme Brion qui elle-même donne directement sur la Chaussée de la Libération contrairement au sentier Cinq Bonniers qui

nécessite une circulation locale dans la rue du Lambais avant de rejoindre la rue du Stampia ;

- Implanter des volumes de gabarit résidentiel le long des voiries pour une intégration idéale dans l'environnement bâti existant (accueil de jour en Rez+Toiture en pente et résidence-services en Rez et Rez+Toiture en pente) ;
- Conserver et renforcer la zone de verger en partie haute du terrain ;
- Conserver le caractère aéré et verdurisé du site et maintenir au maximum les percées visuelles et *skyline* existants en ne densifiant pas trop le long des voiries et en décomposant les volumes ;
- Respecter au maximum la déclivité existante du terrain en décomposant les volumes implantés à des niveaux différents ;
- Minimiser les gabarits en décomposant les volumes et en jouant avec des gradations de niveau, retrait des niveaux supérieurs par rapport aux niveaux inférieurs.

Ce choix d'implantation de la MRS en partie haute du terrain, en recul dans le terrain et donc dans la zone agricole permettant ainsi :

- De s'écarter et d'implanter la maison de repos à distance des deux habitations voisines existantes sur la ruelle des Foins ;
- De préserver le front bâti de la ruelle des Foins et d'y implanter un bâtiment de petit gabarit (accueil de jour) ;
- De préserver les percées visuelles et vues pour les maisons existantes ;
- De retravailler le talus existant le long de la ruelle des Foins de manière à améliorer l'accessibilité au site notamment pour les services incendie ;
- De venir implanter la maison de repos au cœur d'un espace vert, un lieu ouvert en lien étroit avec la nature environnante et le quartier ;
- De s'ouvrir largement sur les espaces verts et dans de multiples orientations ;
- De s'intégrer aux courbes de niveaux afin de minimiser l'impact du bâti.

La superficie globale du terrain appartenant au CPAS et sujet à la présente demande est de 24.672 m². La partie du terrain reprise en zone d'habitat (constructible) représente 10.742 m², alors que l'emprise au sol des bâtiments projetés sur le terrain est de 4.052 m².

La dérogation est donc justifiée compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé.

[...]"

Considérant que la motivation de la dérogation visée par le dossier de demande est pertinente ;

Considérant effectivement que la première condition visée par l'article D.IV.13, 1°, du CoDT implique que la dérogation soit justifiée compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où il est envisagé ;

Considérant que l'implantation du projet a été dictée par la configuration du terrain, sa déclivité et son environnement urbanistique ainsi que par sa localisation au sein de la centralité villageoise de Grez-Doiceau telle que représentée dans l'annexe 2 du Schéma de Développement Territorial adopté le 23 avril 2024 ; que les petites entités du projet sont dans la zone d'habitat et possèdent des gabarits similaires aux habitations environnantes faisant le lien avec le tissu bâti existant ; que la grande entité du projet que constitue la MRS est localisée plus en arrière-zone afin d'assurer une distance confortable entre les habitations et la MRS pour une question de visibilité ; de tranquillité et afin de minimiser l'impact visuel du bâtiment imposant qu'est la MRS en raison de ses 97 lits ; que cette position plus éloignée permet à la MRS de bénéficier de la déclivité naturelle du terrain et d'encasturer le bâtiment suivant les courbes de niveau et d'insérer un niveau supplémentaire ponctuellement de manière peu visible ; qu'en sus des volumes eux-mêmes et leur emplacement par rapport au contexte, il tient lieu de souligner

l'articulation entre les volumes entre eux, leur positionnement, leurs orientations, leur point de vue ; que l'ensemble a été étudié afin de proposer une rationalisation et une utilisation parcimonieuse de l'espace pour offrir une cohérence entre les différentes parties bâties ; que ces dernières sont reliées entre elles par des cheminements et des plantations qui agrémentent les espaces tampons qui se redéfinissent en véritables lieux de vie extérieurs ; qu'en articulant le projet de telle manière à bénéficier d'espaces extérieurs généreux, de places de parking suffisantes et d'une capacité par bâtiment reflétant le besoin lié à leur fonction, la partie seule de la zone habitat ne peut suffire à produire des espaces de qualités ».

L'acte attaqué comporte également les motifs suivants concernant la localisation du projet :

- « 3. Localisation : la parcelle envisagée s'inscrit à proximité directe du centre de l'entité avec les différents services (commerces, *etc.*) et transports en commun y afférents, et une densité d'habitat. La localisation s'inscrit ainsi en cohérence avec les objectifs régionaux de lutte contre l'étalement urbain et le développement de la mobilité douce, tout en favorisant les liens sociaux entre les résidents et leur environnement. Le choix de cette implantation permet de réintégrer la maison de repos dans un contexte urbanisé, permettant aux visiteurs de venir plus facilement à la rencontre de leur famille et également proposer des résidences services où des personnes peuvent encore se mouvoir, même en véhicule, et d'être proche de toutes les commodités.

Rappelons que cinq autres sites ont été envisagés et ont été écartés pour divers motifs (accessibilité, proximité d'une zone inondable, problème de mobilité, durée et coûts des travaux, risques liés à la santé et à la perte de qualité de vie des résidents actuels). La réalisation du projet à cet endroit est ainsi justifiée par les soucis de répondre à un besoin social particulier qui ne peut être réalisé de la même manière en un autre endroit, d'optimiser les conditions de vie des résidents, de maximiser son intégration tant du point de vue urbanistique, qu'en ce qui concerne son impact sur le voisinage, le paysage et l'environnement.

[...]

Considérant les réclamations formulées dans le cadre de l'enquête publique, reprises ci-dessus ;

Considérant que le Collège y répond comme suit dans son avis du 28 janvier 2025 :

“ [...]

Considérant que le projet porte sur la construction d'une MRS, d'une RS et d'un centre d'accueil de jour ; que ce projet n'est pas repris dans la liste des projets soumis à étude d'incidences sur l'environnement visés par l'article D.64 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement ; que plusieurs alternatives ont été envisagées ; que le projet déposé est le résultat d'une conception réfléchie tenant compte des incidences du projet sur son environnement ; [...]

Considérant qu'en situation actuelle la parcelle est utilisée en tant que prairie de fauche ; que le site est accessible depuis la ruelle des Foins et du sentier des Cinq Bonniers ; qu'il s'agit d'une voirie permettant de desservir des habitations ; qu'elle dispose d'un raccordement à l'eau, à l'électricité, au gaz ; que le raccordement à l'égout se fait à la fois au droit du sentier Cinq Bonniers et de la ruelle des Foins ;

Considérant que le projet n'aura aucun impact négatif sur le sol, l'air, l'eau, le climat et le paysage ; que le projet résulte d'une étude approfondie en fonction des différents aspects urbanistiques, environnementaux, sociaux et économique[s] ; que la note explicative précise qu'après avoir envisagé un projet de mise en conformité de la maison de repos actuelle située rue du Stampia par la reconstruction en 3 phases d'un nouveau bâtiment, le CPAS a décidé de s'orienter vers une nouvelle construction ; que ce choix de construire en dehors du site de l'actuel home est dicté par la nécessité de garantir un cadre de vie et un niveau de vie des résidents ; que la parcelle concernée par le projet soumis à permis permet également de répondre aux besoins d'un projet de ce type de manière optimale, ce qui n'est pas le cas d'un projet de transformation qui doit tenir compte des contraintes du bâtiment existant ;

Considérant que l'intention du CPAS de Grez-Doiceau est de créer un bâtiment fonctionnel tant pour le personnel que pour les résidents ; que la parcelle permet de répondre aux besoins et d'offrir un cadre de vie épanouissant pour les résidents ; que le CPAS de Grez-Doiceau a mis l'accent sur l'intégration paysagère du projet en prévoyant une construction respectueuse des lignes du terrain ; que des aménagements paysagers ont été prévus ; [...] qu'un tel projet venant s'implanter dans une zone agricole mais à proximité immédiate d'habitation[s] n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ; que le projet garantit le maintien d'un cadre de vie de qualité, la préservation des ressources naturelles de la zone et le développement de qualités paysagères du site par la plantation d'arbres et de végétations supplémentaires ;

[...]

Considérant que la parcelle appelée à accueillir le projet présente une superficie de 24.970 m² ; qu'elle est accessible par la ruelle des Foins et par le sentier Cinq Bonnier ; que l'implantation du projet a été réfléchi afin de limiter la circulation au niveau de la zone résidentielle ; que la ruelle des Foins permet d'accéder rapidement à la Chaussée de la Libération qui est une voirie structurante permettant de relier le centre de Grez-Doiceau à la RN25 ;

[...]

Considérant que les motifs justifiant l'octroi d'une dérogation au plan de secteur au regard des conditions prévues par les articles D.IV.11 et D.IV.13 du CoDT ont été exposés ; que les dérogations autorisées en application de l'article D.IV.13 ne doivent pas l'être à titre exceptionnel ; que ces dispositions n'imposent pas l'analyse d'alternative d'implantation ;

Considérant toutefois que, parmi tous les sites potentiels sur le territoire de Grez-Doiceau dont la commune est propriétaire, les alternatives ont été analysées ; que les cinq autres sites potentiels ont été envisagés (à côté de la crèche du Péry, en contrebas de l'actuel commissariat de police le long de la RN25 dans le parc, à côté du Coullemont, sur le terrain de football de Gastuche et sur le site même de la maison de repos actuelle) ; que ces alternatives ont été écartées en raison soit, d'un problème en terme[s] d'accessibilité et d'emplacement, soit à cause de la proximité d'une zone inondable, soit en raison de problème[s] de mobilité, soit en raison de la durée, du coût des travaux et des risques liés à la santé et à la perte de qualité de vie des résidents ; que l'étude des alternatives ne peut se limiter à des parcelles conformes au plan de secteur ; qu'il convient effectivement de concevoir un projet respectueux de l'environnement bâti et non bâti et de rendre compte de l'analyse des solutions de substitution permettant de démontrer que le projet présenté à cet endroit du territoire permet d'assurer la réalisation optimale du projet (C.E., n° 243.858, 1^{er} mars 2019, [C. et H.]) ; que le projet résulte donc d'une analyse concrète des alternatives possibles, laquelle est arrivée à la conclusion que la parcelle envisagée

permettait la réalisation optimale du projet ; que le projet est justifié au regard du lieu précis où il s'inscrit ; que le projet déposé est le résultat d'une conception réfléchie tenant compte des incidences du projet sur son environnement ; qu'il en ressort que le projet n'aura pas d'incidences significatives sur la biodiversité ni sur son environnement bâti et non bâti ;

Considérant que l'offre proposée a du reste été validée par l'AVIQ qui est l'instance spécialisée en la matière ;

Considérant dès lors que la réalisation de ce projet précis à cet endroit du territoire communal est justifiée par les soucis de répondre à un besoin social particulier qui ne peut être réalisé de la même manière en un autre endroit, d'optimiser les conditions de vie des résidents, de maximiser son intégration tant du point de vue urbanistique, qu'en ce qui concerne son impact sur le voisinage, le paysage et l'environnement ;

[...] ”

[...]

Analyse du projet

[...]

Considérant que la MRS constitue le bâtiment principal du projet constitué de 97 lits, situé plus en recul de la ruelle des Foins et dont le gabarit est en R+1 et R+2 en raison de la déclivité du terrain vers le sentier Cinq Bonniers ;

Considérant que cette implantation permet d'avoir la plus grosse des 3 entités en arrière-zone, qui utilise la déclivité naturelle pour pouvoir aménager un étage supplémentaire et ponctuel à cet endroit précis ;

Considérant dès lors que le recul de cette entité permet de conserver l'intimité de vie des voisins n° 18 et 22 sans risquer de les importuner avec du bruit éventuel lié à l'activité de la MRS ; que la zone proche des bâtisses est en effet constituée de parkings pour le personnel dont les abords ont été fortement végétalisés afin d'en diminuer l'impact sonore (négligeable en raison de la vitesse réduite opérée sur ce cheminement) et visuel ;

[...]

Considérant donc que des alignements par rapport au contexte ont été recherchés dans le but de constituer une implantation en adéquation avec son tissu, permettant de dégager une poche aérée en front du Sentier Cinq Bonniers pour la constitution du parking ;

Considérant qu'un soin particulier est opéré au niveau de la transition bâti et non bâti par la plantation de haies et arbres afin d'offrir un cadre vert et harmonieux dans le continuum de la rue et du contexte bâti et non bâti existant ;

Considérant que le projet propose une implantation réfléchie pour chacune des entités du projet qui sont disposées précisément et où chacune d'elle répond à des caractéristiques propres du terrain à l'endroit d'implantation par rapport au contexte bâti et non bâti environnant ;

[...]

Considérant que le choix de cette implantation permet de réintégrer les maisons de repos dans le contexte urbanisé de la ville, permettant aux visiteurs de venir plus facilement à la rencontre de leur famille et également de proposer des résidences-

services où des personnes peuvent encore se mouvoir, même en véhicule, d'être proches de toutes les commodités ; Considérant cette proximité avec la ville, sur un territoire agricole qui n'est plus exploité sur cette partie car fort vallonné comme expliqué par le développeur de projet ;

Considérant que le projet ne favorise pas l'étalement urbain ; qu'en effet celui-ci s'implante en bordure d'une zone urbanisée et non en enrubannement ou dans une zone vierge de toute urbanisation au sein même de la centralité villageoise de Grez-Doiceau ; que cette zone est constituée d'un noyau bâti ; que le recul du bâtiment se justifie toutefois en raison de l'activité qui s'y exerce, de son importance et d'optimiser sa compatibilité avec le voisinage bâti ; que l'intégration avec le quartier se fait donc par le développement d'un accueil de jour en connexion directe avec la ruelle des Foins et avec les résidences-services en bordure du sentier Cinq Bonniers ».

Par ces motifs, l'auteur de l'acte attaqué indique, d'une part, notamment, que le projet vient s'implanter à proximité directe du centre villageois et de ses commodités, sur un territoire agricole non exploité du fait de son vallonnement, accessible pour les visiteurs, connecté à une voirie raccordée à l'eau, à l'électricité, au gaz et aux égouts, et situé en bordure immédiate d'une zone d'habitat et, d'autre part, que son implantation en arrière-zone est dictée par la configuration et la déclivité du terrain, le souci d'intégrer au maximum les constructions dans l'environnement bâti et non bâti, ainsi que celui d'offrir un cadre de vie de qualité pour les résidents. Une telle motivation permet de comprendre pourquoi il est nécessaire, selon l'autorité décidante, d'implanter le projet en zone agricole et les raisons pour lesquelles il est considéré que, compte tenu de ses spécificités et de son objet, le projet litigieux est admissible dans le « lieu précis où [il] est envisagé », comme l'exige l'article D.IV.13, 1°, du CoDT.

Il ressort également de cette motivation qu'outre différentes alternatives d'implantation au sein même du site retenu, l'auteur de l'acte attaqué a envisagé cinq autres alternatives d'implantation, lesquelles ont été écartées pour des raisons d'accessibilité et d'emplacement, de mobilité, de la proximité d'une zone inondable, de durée et de coûts des travaux ainsi que des risques liés à la santé et à la perte de qualité de vie des résidents.

Une telle motivation permet de comprendre à suffisance les raisons ayant convaincu l'auteur de l'acte attaqué que la dérogation au plan de secteur est justifiée compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où il est envisagé.

Les parties requérantes se limitent à cet égard à renvoyer à leur premier moyen, en estimant que les questions de mobilité et de perte de qualité de vie des résidents actuels s'appliquent également au site retenu, sans toutefois démontrer que l'une ou plusieurs de ces cinq alternatives présentaient l'ensemble des qualités nécessaires à l'accueil du projet et qui ont décidé l'autorité à opter pour ce site.

S'agissant du site de Coullemont, situé en zone de services publics et d'équipements communautaires, le seul octroi d'un permis d'urbanisme pour la construction d'une crèche de 42 places ne permet pas de conclure à l'erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'auteur de l'acte attaqué, dès lors, d'une part, que ces deux projets sont différents et obéissent à des contraintes propres, et d'autre part, qu'il n'est en tout état de cause pas démontré que le projet y autorisé, de moindre ampleur que celui autorisé par l'acte attaqué, prend place dans la partie du site situé en zone d'aléa d'inondation.

Par ailleurs, les parties requérantes se méprennent lorsqu'elles reprochent à l'auteur de l'acte attaqué de n'avoir examiné que des sites alternatifs dont la commune est propriétaire et d'avoir écarté d'office ceux dont elle n'a pas la maîtrise foncière alors que l'article D.66, § 1^{er}, du livre I^{er} du Code de l'environnement, applicable au cas d'espèce et non invoqué par elle, n'impose pas que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement contienne une « esquisse des principales solutions de substitution ».

Il s'ensuit que les parties requérantes demeurent en défaut de démontrer que l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation en examinant le respect de la condition reprise à l'article D.IV.13, 1^o, du CoDT.

La première branche n'est pas sérieuse.

29.1. Dans la deuxième branche, les parties requérantes font valoir que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas respecté la condition visée à l'article D.IV.13, 3^o, du CoDT, faute de motivation adéquate sur ce point permettant de s'assurer qu'il avait une perception exacte de la valeur paysagère du périmètre concerné.

29.2. L'acte attaqué est motivé de la manière suivante quant à la troisième condition d'application de l'article D.IV.13 du CoDT :

« Considérant que la demande de permis justifie le respect des conditions visées à l'article D.IV.13 comme suit :

“ [...]

Quant à la condition selon laquelle les dérogations doivent concerner 'un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis', il y a lieu de constater que le projet a été conçu afin de tenir compte des ouvertures paysagères et de respecter le cadre environnant.

L'accueil de jour et les résidences-services qui prennent place le long des voiries sont de gabarit très faible, avec toiture à versants, assimilables à une typologie résidentielle unifamiliale telle que la typologie des constructions avoisinantes.

La MRS, d'envergure plus importante, vient s'implanter en retrait. Elle se développe en R+1+sous-sol semi-enterré suivant le dénivelé du terrain. Elle ne

présente pas de toiture à versant de sorte à limiter sa hauteur. Le volume se décompose en différentes ailes de longueurs réduites et un jeu de gradation des volumes est fait de sorte que le niveau +1 soit moins important que le rez. Les gabarits et la volumétrie sont le résultat d'une volonté de minimiser l'impact sur l'environnement paysager et l'environnement bâti.

Les façades des différents volumes sont traitées en brique rouge avec des menuiseries extérieures en aluminium thermolaqué en blanc. Là encore, les choix sont orientés pour s'intégrer au mieux dans l'environnement existant.

L'aménagement des abords permettra non seulement de proposer un cadre de vie agréable aux résidents de la MRS, mais permettra par la position stratégique des écrans végétaux (haies de hauteur variable, arbres à basses et hautes tiges) de limiter et préserver la vue des voisins et des résidents limitant ainsi les nuisances visuelles.

Ainsi, l'implantation a été choisie en vue de limiter l'incidence du projet sur le paysage et permet notamment de :

- De préserver le front bâti de la ruelle des Foins et d'y implanter un bâtiment de petit gabarit (accueil de jour) ;
- De préserver les percées visuelles et vues pour les maisons existantes ;
- De retravailler le talus existant le long de la ruelle des Foins de manière à améliorer l'accessibilité au site notamment pour les services incendies ;
- De venir implanter la maison de repos au cœur d'un espace vert, un lieu ouvert en lien étroit avec la nature environnante et le quartier ;
- De s'ouvrir largement sur les espaces verts et dans de multiples orientations;
- De s'intégrer aux courbes de niveaux afin de minimiser l'impact du bâti.

Par ailleurs, les espaces extérieurs comprennent l'aménagement d'un jardin sécurisé, des terrasses, des promenades privées, un terrain de pétanque, etc. Deux bassins d'agrément et de rétention des eaux de pluie ainsi qu'une noue paysagère sont prévus en contrebas du bâtiment, à proximité de la résidence-services.

Ce faisant, le projet peut être considéré comme s'inscrivant dans le respect de cette condition en ce qu'il contribue à la gestion des paysages bâtis et non bâtis dont il respecte les lignes de force”.

Considérant que la motivation de la dérogation visée par le dossier de demande est pertinente ;

[...]

Considérant que la troisième condition visée par l'article D.IV.13, 3°, du CoDT implique que les dérogations concernent un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;

Considérant que les gabarits et la volumétrie ont été conçus afin de minimiser l'impact sur l'environnement paysager et l'environnement bâti; que les fonctions ont été implantées afin de permettre l'aménagement d'espaces verts permettant d'intégrer l'ensemble dans le paysage; que l'aménagement du projet s'inscrit dans le respect du profil du terrain ce qui permet de l'intégrer dans son contexte; que la

réhabilitation du verger ancien témoigne d'une volonté d'aménager le paysage non bâti et de contribuer au maintien de la qualité paysagère du site ».

L'acte attaqué contient également les motifs suivants concernant l'intégration paysagère du projet :

« Considérant les réclamations formulées dans le cadre de l'enquête publique, reprises ci-dessus ;

Considérant que le Collège y répond comme suit dans son avis du 28 janvier 2025 :

“ [...]

Considérant que le développement du verger offre une transition paysagère douce entre le bâti existant et le non bâti ;

[...]

Considérant que la notice des évaluations permet à l'autorité d'apprécier l'impact environnemental de ce projet ; qu'un tel projet venant s'implanter dans une zone agricole mais à proximité immédiate d'habitation n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ; que le projet garantit le maintien d'un cadre de vie de qualité, la préservation des ressources naturelles de la zone et le développement des qualités paysagères du site par la plantation d'arbres et de végétations supplémentaires;

[...]

Considérant que des riverains s'inquiètent de l'impact paysager du projet ; que la MRS côté N25 se limite à 7,89 m, soit une hauteur bien inférieure aux habitations environnantes qui sont, de fait, plus visibles que le home ;

Considérant que le projet a été conçu afin de s'intégrer dans le cadre bâti et non bâti environnant; que le parti architectural a été dicté par l'orientation, la configuration du terrain, sa déclivité et l'évolution possible du site; que la note explicative expose que l'implantation choisie permet de limiter les vues en prévoyant la construction à distance des habitations; que la volumétrie du projet est prévue en cascade; que le projet épouse les formes du terrain afin de limiter l'aspect massif de celui-ci; que cette implantation permet de limiter l'impact visuel et d'intégrer le projet dans son cadre environnant;

Considérant que les matériaux ont été choisis par l'auteur de projet afin d'assurer une intégration paysagère ; que les matériaux sont de qualité et permettent de limiter l'impact paysager d'une telle construction ;

Considérant que le maître d'ouvrage a mis l'accent sur les aménagements paysagers ; que les abords seront aménagés afin de créer des espaces extérieurs clairement définis ; que des plantations sont envisagées afin d'intégrer le projet dans son environnement ;

[...]

Considérant que le projet a été réfléchi afin de conserver le plus d'espaces végétalisés au sein de la zone agricole :

- Autant dans cette zone agricole que dans les zones constructibles en bordure de voirie, une attention particulière est portée au maintien d'espaces naturels qui se matérialisent par des plantations de haies et la réhabilitation de haies

existantes, des massifs de buissons, la plantation d'arbres disséminés judicieusement et le déploiement de prairies fleuries sur 2 espaces restés ouverts. On y privilégiera l'utilisation d'espèces indigènes.

- Une zone de verger en friche (23 ares) est présente sur le haut du terrain, en connexion avec les terres de cultures voisines et un jardin. Le projet prévoit la réhabilitation de ce verger avec des essences de fruitiers et la remise en valeur des haies de bocages qui entourent le verger d'antan. Une collaboration avec l'asbl 'Fleur et pomone' spécialisée dans ce type de remise en valeur d'espaces naturels a permis de définir les types de plants, les densités et l'aménagement général de cette zone. Le verger servira d'espace de rencontre intergénérationnel ;
- Une attention particulière est donnée à la gestion des eaux pluviales. D'une part, l'essentiel des voiries (accès, parking, chemin pompier entourant le bâtiment principal) et les sentiers sont en revêtements perméables à l'eau. D'autre part, les espaces naturels (massifs, prairies, ...) gardent leur capacité naturelle d'absorption. Enfin, les eaux de toiture sont quant à elles gérées de manière à en retarder leur déversement sur le terrain avec l'usage de toitures végétalisées qui temporisent l'écoulement par effet de rétention, la collecte dans des dispositifs de récupération pour usage domestique et la rétention et l'infiltration du surplus dans 3 noues ;

[...]

Considérant que la partition des poches spatiales, des points de vue et des plantations ont été pensées afin de garder le maximum des atouts du site tout en y plaçant le projet et agrémentant ce dernier d'aménagements permettant de conserver la qualité du site"

[...]

Analyse du projet

Considérant que le centre d'accueil de jour – de plus faible gabarit – vient s'implanter en face de la ruelle des Foins, à côté du n° 18 où se trouve également l'entrée principale du site ; accessible pour les camions, ambulance, voiture, vélos et piétons ;

Considérant que le volume de l'accueil de jour est un volume en rez-de-chaussée à toiture à un pan et parement en brique ;

Considérant que le gabarit est pensé en respect par rapport à la volumétrie voisine;

Considérant que la MRS constitue le bâtiment principal du projet constitué de 97 lits, situés plus en recul de la ruelle des Foins et dont le gabarit est en R+1 et R+2 en raison de la déclivité du terrain vers le sentier Cinq Bonniers ;

Considérant que cette implantation permet d'avoir la plus grosse des 3 entités en arrière-zone, qui utilise la déclivité naturelle pour pouvoir aménager un étage supplémentaire et ponctuel à cet endroit précis ;

Considérant dès lors que le recul de cette entité permet de conserver l'intimité de vie des voisins n° 18 et n° 22 sans risquer de les importuner avec du bruit éventuel lié à l'activité de la MRS ; que la zone proche des bâtisses est en effet constituée de parkings pour le personnel dont les abords ont été fortement végétalisés afin d'en diminuer l'impact sonore (négligeable en raison de la vitesse réduite opérée sur ce cheminement) et visuel ;

[...]

Considérant que l'entité est située plus à gauche du terrain, laissant la partie droite (en prolongation de l'arrière de la n° 22) libre pour les espaces extérieurs, cheminements piétons privatifs et incendie, ainsi que pour les noues d'infiltration qui façonnent également le paysage ; que quelques arbres ponctuels sont également placés à des points spécifiques identifiés depuis la ruelle des Foins et le sentier Cinq Bonniers afin de limiter l'impact visuel sur le quartier en contre haut ;

Considérant que ces entités d'appartements s'alignent sur la composition du cadre bâti existant proposant des bâtisses en rez+toiture à versants et rez+1 à toitures à versants avec une entrée et un parking indépendant ;

Considérant que le premier bâtiment (de gauche) s'implante perpendiculairement à la rue avec la même ligne de fin de bâtisse que l'habitation au n° 6 et faisant écho à la maison n° 12 en face de la rue disposée elle aussi perpendiculairement par rapport à la voirie ; que la deuxième entité s'aligne en façade avant sur la façade arrière de la ligne de bâtisse et utilise la limite parcellaire arrière pour constituer sa façade arrière ;

Considérant donc que des alignements par rapport au contexte ont été recherchés dans le but de constituer une implantation en adéquation avec son tissu, permettant de dégager une poche aérée en front du sentier Cinq Bonniers pour la constitution du parking ;

Considérant qu'un soin particulier est opéré au niveau de la transition bâti et non bâti par la plantation de haies et arbres afin d'offrir un cadre vert et harmonieux dans le continuum de la rue et du contexte bâti et non bâti existant ;

Considérant que le projet propose une implantation réfléchie pour chacune des entités du projet qui sont disposées précisément et où chacune d'elles répond à des caractéristiques propres du terrain à l'endroit d'implantation par rapport au contexte bâti et non bâti environnant ;

[...]

Considérant qu'un soin particulier a été déployé pour la végétalisation intelligente du site via des abords végétalisés pour assurer une transition harmonieuse des rues vers les différents gabarits du projet ;

Considérant que les arbres plantés dans le site sont placés à des endroits stratégiques pour éviter toute gêne visuelle des habitats vers le futur projet, couplé à une réflexion de visibilité depuis le centre vers ces extérieurs et la protection des usagers en cas de chute ;

Considérant qu'en ce qui concerne la végétation, la demande reprend l'abattage de 8 arbres hautes-tiges et la plantation de 45 arbres dont au moins 12 fruitiers hautes-tige.

Considérant que les plantations devront être exclusivement d'espèces indigènes ;

Considérant que le projet prévoit également la réhabilitation d'un verger servant d'agrément aux utilisateurs du site et la création d'un potager ;

Considérant que la matérialité du projet s'intègre au contexte car fait de briques nuancées, dont les gabarits et volumétries sont tantôt réguliers, tantôt agrémentés de découpes et de touches contemporaines afin de démassifier l'ensemble de la proposition pour éviter l'effet bloc ;

[...]

Considérant que les toitures plates permettent de proposer des volumes réduits et une meilleure intégration paysagère ».

Par ces motifs, l'auteur de l'acte attaqué estime, en opportunité, que l'impact paysager du projet, étudié pour intégrer au maximum les constructions dans le contexte bâti et non bâti et préserver les vues et percées visuelles existantes, est acceptable, de sorte qu'il considère que la condition prévue par l'article D.IV.13, 3°, du CoDT est respectée. Une telle motivation est adéquate.

Le moyen ne remet pas concrètement en cause cette appréciation, les parties requérantes se limitant à cet égard à critiquer le fait qu'il n'a pas été tenu compte de la protection renforcée du paysage dès lors que le projet s'inscrit dans une zone agricole d'intérêt paysager. Or, tant l'acte attaqué que le dossier administratif sur lequel il repose font état du périmètre d'intérêt paysager dans lequel s'inscrit le projet. Le cadre bâti et non bâti est par ailleurs décrit à de nombreuses reprises dans l'acte attaqué.

Ces motifs trouvent appui dans la « note explicative » et dans la « note sur l'aménagement des abords » accompagnant la demande de permis, dans lesquelles le contexte environnant du projet est décrit et illustré en détail. Par ailleurs, le dossier de demande comporte une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement contenant, en son cadre 4, une « description du site avant la mise en œuvre du projet », et, en son cadre 7, l'énoncé des « mesures prises en vue d'éviter ou de réduire les effets négatifs sur l'environnement » et notamment, « l'impact paysager », ainsi que des « vues 3D » et un « reportage photographique ».

L'ensemble de ces éléments permettent de s'assurer que l'autorité disposait des informations nécessaires pour se faire une perception exacte du contexte bâti et non bâti existant et de l'impact paysager du projet, tenant compte de la protection renforcée du paysage pour le site considéré.

La deuxième branche n'est pas sérieuse.

VII.2.2. Troisième branche

30. Les conditions suivant lesquelles un projet peut s'écarter des indications d'un schéma – tel le SDC – sont énoncées à l'article D.IV.5 du CoDT, en sa version alors applicable, rédigé 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 ».

La motivation formelle portant sur l'admissibilité d'un écart doit faire ressortir à suffisance que l'autorité s'est assurée que les deux conditions visées à l'article D.IV.5 du CoDT sont rencontrées. L'importance de cette motivation dépend de la nature et de l'ampleur de l'écart admis et ne va pas jusqu'à exiger d'une autorité qu'elle donne les motifs de ses motifs.

Concernant la première condition fixée par cette disposition, lorsque les options urbanistiques et architecturales ne sont pas clairement exposées par le document de planification, l'exigence de compatibilité avec ces options fait appel au pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative qui doit veiller à ce que les objectifs principaux visés par ce document ne soient pas mis en péril par l'écart sollicité. L'autorité compétente dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour déterminer la nature et la portée des objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme non expressément identifiés dans les schémas, les cartes d'affectation, les guides ou les permis d'urbanisation. Partant, seule l'erreur manifeste d'appréciation peut être censurée.

Concernant la seconde condition de l'article D.IV.5 du CoDT qui vise à s'assurer de l'intégration paysagère du projet, les notions de « paysage », « protection », « gestion » et « aménagement » des paysages bâtis et non bâtis font référence aux définitions contenues dans la Convention européenne du paysage, faite à Florence le 20 octobre 2000.

31. En l'espèce, sur l'admissibilité des écarts au SDC, l'acte attaqué est motivé comme il suit :

« Considérant que le projet s'écarter également des indications du schéma de développement communal adopté en 2009 ; que le projet est situé, pour partie, en aires résidentielles qui sont définies comme suit par le schéma de développement communal : "Ces aires présentent des densités du bâti relativement faibles et plus faibles que celles des aires de centre urbain, urbaines ou de centre villageois, auxquelles elles se rattachent ou se situent en prolongement. La densité des nouveaux ensembles de logements sera comprise entre 5 et 11 logements à l'hectare. Elles sont destinées exclusivement aux résidences. On y autorisera le moins possibles les commerces, les services, bureaux, établissements socioculturels, activités d'artisanat ou de petites industries, équipements d'intérêt public ou communautaire, équipements touristiques et seulement s'ils sont compatibles avec le voisinage immédiat et la fonction résidentielle (par exemple les professions libérales). Enfin les espaces verts sont bien représentés au sein de ces aires et sous différentes formes (parcs, bords de voiries, jardins, vergers). Les exploitations agricoles sont également admises".

Considérant qu'il a déjà été exposé que le projet s'inscrivait en cohérence par rapport à la destination résidentielle de la zone ; qu'il sera renvoyé aux développements exposés à ce sujet ;

Considérant toutefois que la MRS est essentiellement située en zone agricole d'intérêt paysager au schéma de développement communal ; que le schéma de développement communal reprend la définition du CWATUP en ce qui concerne la zone agricole, laquelle est reprise à l'article D.II.36 du CoDT ;

Considérant que l'article D.IV.5 du CoDT dispose que : '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'.

Considérant que la demande de permis justifie le respect des conditions visées à l'article D.IV.5 comme suit :

“ En ce qui concerne la seconde condition d'intégration paysagère, il sera renvoyé aux développements ci-avant, relatifs à la dérogation.

Quant à la première condition, le schéma de développement communal de Grez-Doiceau ne définit pas expressément ses objectifs. En revanche, il reprend toute une série d'options pour le développement territorial.

Le projet s'inscrit dans ces options ou, à tout le moins, ne les compromet pas :

1. Cadre de vie : le projet assure un équilibre harmonieux entre l'environnement physique et humain. Malgré les constructions, le projet tend à maintenir le caractère aéré et vert de l'environnement, tout en veillant à créer des espaces favorisant la rencontre. Une attention toute particulière a été portée à l'aménagement des abords, comme en témoigne la note y relative jointe au dossier.
2. Mixité : de par sa nature, le projet favorise la mixité intergénérationnelle et rencontre pleinement la deuxième option prise par le SDC qui, pour rappel, indique ce qui suit : 'La commune doit pouvoir accueillir une population

diversifiée tant en ce qui concerne l'âge des [habitants] que leur niveau socio-économique.

Il faut en effet assurer la vitalité des différents villages de la commune en établissant un équilibre entre les groupes d'âges et éviter que ne se constituent des ensembles trop homogènes (...). Il faut par priorité favoriser le maintien des habitants de la commune et éviter que certaines classes d'âges ou certaines catégories sociales ne se voient obligées de quitter la commune faute de logements, d'équipements ou de services qui leur soient accessibles'.

3. Localisation : la parcelle envisagée s'inscrit à proximité directe du centre de l'entité avec les différents services (commerces, etc.) et transports en commun y afférents, et une densité d'habitat. La localisation s'inscrit ainsi en cohérence avec les objectifs régionaux de lutte contre l'étalement urbain et le développement de la mobilité douce, tout en favorisant les liens sociaux entre les résidents et leur environnement. Le choix de cette implantation permet de réintégrer la maison de repos dans un contexte urbanisé, permettant aux visiteurs de venir plus facilement à la rencontre de leur famille et également proposer des résidences services où des personnes peuvent encore se mouvoir, même en véhicule, et d'être proche de toutes les commodités.

Rappelons que cinq autres sites ont été envisagés et ont été écartés pour divers motifs (accessibilité, proximité d'une zone inondable, problème de mobilité, durée et coût des travaux, risques liés à la santé et à la perte de qualité de vie des résidents actuels). La réalisation du projet à cet endroit est ainsi justifiée par les soucis de répondre à un besoin social particulier qui ne peut être réalisé de la même manière en un autre endroit, d'optimiser les conditions de vie des résidents, de maximiser son intégration tant du point de vue urbanistique, qu'en ce qui concerne son impact sur le voisinage, le paysage et l'environnement.

4. Environnement social de la commune : pour les raisons déjà évoquées, le projet répond à un besoin social, tant par sa nature (mixité intergénérationnelle) que par sa localisation (à proximité du centre et dans une zone urbanisée) ou encore par des choix urbanistiques, architecturaux (intégration optimale dans son contexte) et par l'aménagement de ses abords favorisant la rencontre et l'échange.
5. Intégration paysagère et protection du milieu naturel : l'on renverra ici à nouveau à la motivation exposée ci-avant concernant l'intégration du projet dans son contexte, ainsi qu'à la note explicative et à celle relative à l'aménagement des abords. Le projet s'intègre parfaitement dans son contexte.
6. Mobilité : l'on renverra ici à la note relative à la mobilité jointe au dossier, démontrant que l'impact du projet reste acceptable. La localisation du projet à proximité du centre permet également de favoriser la mobilité douce. De plus, à l'échelle du projet, des cheminements piétons sont aménagés, de même que des vergers, des potagers et des zones de repos et de loisir favorisant la rencontre.
7. Equipements techniques : en ce qui concerne la gestion des eaux, l'organisation et la fonctionnalité de la future maison de repos ainsi que l'aménagement des abords, l'on renverra encore à la note explicative jointe au dossier ainsi qu'à la note relative à l'aménagement des abords. L'ensemble des aspects techniques du projet sont maîtrisés.

En conclusion, les écarts et dérogations sollicités par le projet sont justifiés au regard de l'article D.IV.5'' ;

Considérant que le schéma de développement communal traduit les options identifiées ci-avant en 6 objectifs : structurer l'espace, améliorer et adapter l'offre de logement, pourvoir aux besoins en équipements et en services, promouvoir et orienter le développement des activités économiques, préserver le patrimoine naturel et garantir l'accessibilité du territoire aux habitants ;

Considérant, plus particulièrement, que l'objectif de structurer l'espace se décline en quatre sous-objectifs : renforcer la centralité, favoriser l'utilisation parcimonieuse des zones à bâtir, mettre en valeur le patrimoine bâti et favoriser la convivialité dans les espaces urbanisés ; que cet objectif est respecté; que la parcelle envisagée est reprise en centralité par le SDT 2024 ; qu'elle s'inscrit à proximité directe du centre de l'entité avec les différents services (commerces, *etc.*) et transports en commun y afférents, et une densité d'habitat ; que la localisation s'inscrit ainsi en cohérence avec les objectifs régionaux de lutte contre l'étalement urbain et le développement de la mobilité douce, tout en favorisant les liens sociaux entre les résidents et leur environnement ; que le choix de cette implantation permet de réintégrer la maison de repos dans un contexte urbanisé, permettant aux visiteurs de venir plus facilement à la rencontre de leur famille et également de proposer des résidences services où de personnes peuvent encore se mouvoir, même en véhicule, et d'être proche de toutes les commodités ; que le projet assure un équilibre harmonieux entre l'environnement physique et humain ; que malgré les constructions, le projet tend à maintenir le caractère aéré et vert de l'environnement, tout en veillant à créer des espaces verts favorisant la rencontre ; qu'en effet, une attention toute particulière a été portée à l'aménagement des abords ;

Considérant que l'objectif d'améliorer et d'adapter l'offre en logement est pleinement rencontré par le projet ; que le SDC indique que la commune doit pouvoir accueillir une population diversifiée tant en ce qui concerne l'âge des habitants que leur niveau socio-économique, et que l'offre de logement doit pouvoir y répondre ; qu'il faut par priorité favoriser le maintien des habitants de la commune et éviter que certaines classes d'âge ou certaines catégories sociales ne se voient obligées de quitter la commune faute de logements, d'équipements ou de services qui leur soient accessibles ; que de par sa nature et sa localisation, le projet répond à un besoin social et favorise la mixité intergénérationnelle ;

Considérant que le projet, de par sa nature et sa localisation, rencontre également le troisième objectif de pourvoir aux besoins en équipements et en services ; que le SDC précise d'ailleurs qu'«Etant donné le vieillissement prévisible de la population, les équipements collectifs pour personnes âgées devront faire l'objet d'une attention particulière» ;

Considérant que l'objectif de promotion et d'orientation du développement des activités économiques n'est pas compromis par le projet ; que le projet permet de conserver un cadre résidentiel de qualité tout en offrant un accès aux services à la population résidente au sein de la commune ;

Considérant que l'objectif de préservation du patrimoine naturel se décline en sous-objectifs : préserver l'intérêt paysager et écologique de la commune, veiller à la protection des eaux de surfaces et souterraines et assurer la gestion des déchets ; que le projet respecte également cet objectif ou, à tout le moins, ne le compromet pas ; que l'on renverra ici à nouveau à la motivation exposée ci-avant concernant l'intégration du projet dans son contexte ; que la gestion des eaux, l'organisation et la fonctionnalité de la future maison de repos ainsi que l'aménagement des abords sont maîtrisés ;

Considérant enfin que l'objectif de garantir l'accessibilité du territoire aux habitants n'est pas davantage compromis par le présent projet; qu'une note relative à la mobilité jointe au dossier – et analysée de manière détaillée ci-après –

démontre que l'impact du projet reste acceptable ; que la localisation du projet à proximité du centre permet également de favoriser la mobilité douce ; que, de plus, à l'échelle du projet, des cheminements piétons sont aménagés, de même que des vergers, des potagers et des zones de repos et de loisirs favorisant la rencontre ;

Considérant que le projet n'est pas de nature à compromettre les objectifs du schéma de développement communal en ce qui concerne la zone agricole ; que la grande entité du projet que constitue la MRS est localisée plus en arrière-zone afin d'assurer une distance confortable entre les habitations et la MRS pour une question de visibilité, de tranquillité et afin de minimiser l'impact visuel du bâtiment imposant qu'est la MRS en raison de ses 97 lits ; que cette position plus éloignée permet à la MRS de bénéficier de la déclivité naturelle du terrain et d'encasturer son bâtiment suivant les courbes de niveau et d'insérer un niveau supplémentaire ponctuellement de manière peu visible ; qu'en sus des volumes eux-mêmes et leur emplacement par rapport au contexte, il tient lieu de souligner l'articulation entre les différentes parties bâties reliées entre elles par des cheminements et des plantations ; que cela permet d'agrémenter les espaces tampons qui se redéfinissent ainsi en véritables lieux de vie extérieure ; qu'en articulant le projet de telle manière à bénéficier d'espaces extérieurs généreux, de places de parking suffisantes et d'une capacité par bâtiment reflétant le besoins lié à leur fonction, la partie seule de la zone d'habitat ne peut suffire à produire des espaces de qualité ; que la partie agricole du présent projet est un terrain communal qui n'est pas cultivé ; que la surface utilisée dans la zone agricole pour le projet ne représente qu'une petite partie de la zone agricole dans son ensemble, que la mise en œuvre du projet ne remet pas en question la vocation agricole de cette zone, qu'en raison de son caractère enclavé entre les fonds des parcelles de la zone d'habitat et la forte pente, le terrain agricole n'est pas facilement cultivable dans les faits en raison de ses caractéristiques propres ; que la mise en œuvre du projet ne compromet dès lors par la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ;

Considérant que sur la condition paysagère, il sera renvoyé à ce qui a été exposé ci-avant par rapport aux conditions de l'article D.IV.13 du CoDT ;

Considérant que les conditions de l'article D.IV.5 du CoDT étant rencontrées, l'écart au schéma de développement communal peut être octroyé ;

Considérant que la densité entre 5 et 11 logements/ha préconisée par le schéma de développement communal n'est pas respectée ; que la RS propose 11 appartements, soit une densité de 16 logements/ha ; que ce dépassement de densité peut être justifié au vu de la fonction de service public et communautaire dont les besoins ne sont pas identiques à du logement traditionnel ; que le schéma de développement communal ne détermine aucune densité en zone agricole ».

Les motifs précités permettent d'identifier les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le SDC de Grez-Doiceau, de comprendre en quoi les écarts admis ne compromettent pas ces objectifs ainsi que les raisons pour lesquelles le projet contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

En ce qui concerne plus particulièrement la zone agricole, l'auteur de l'acte attaqué précise, notamment, que le projet n'est pas de nature à compromettre ces objectifs pour cette zone, en insistant, entre autres, sur l'utilisation parcimonieuse de l'espace, la présence de plantations et d'espaces extérieurs généreux, ainsi que sur la circonstance que le site concerné est un terrain communal non cultivé, enclavé entre

les fonds de parcelles de la zone d'habitat et la forte pente et difficilement cultivable en raison de ses caractéristiques propres.

Concernant les plantations, il est encore précisé, dans l'acte attaqué, que « le projet a été réfléchi afin de conserver le plus d'espaces végétalisés au sein de la zone agricole », dès lors qu'« autant dans cette zone agricole que dans les zones constructibles en bord de voirie, une attention particulière est portée au maintien d'espaces naturels qui se matérialisent par des plantations de haies et la réhabilitation de haies existantes, des massifs de buissons, la plantation d'arbres disséminés judicieusement et le déploiement de prairies fleuries sur 2 espaces restés ouverts. On y privilégiera l'utilisation d'espèces indigènes ». Il également mentionné qu'« une zone de verger en friche (23 ares) est présente sur le haut du terrain, en connexion avec les terres de cultures voisines et un jardin. Le projet prévoit la réhabilitation de ce verger avec des essences de fruitiers et la remise en valeur des haies de bocages qui entourent le verger d'antan ». Les parties requérantes ne démontrent pas que de telles plantations ne sont pas autorisées par le SDC.

Ces différents éléments ressortent notamment de la « note sur l'aménagement des abords » annexée à la demande de permis, laquelle précise également que « [l]e principe général d'aménagement des abords de ce site de 2,5 hectares est à la fois basé sur le respect de la biodiversité locale et sur le maintien, autant que possible, d'un caractère verdoyant mais aéré de l'ensemble du terrain », ce que confirme l'auteur de l'acte attaqué en considérant que « le projet assure un équilibre harmonieux entre l'environnement physique et humain ; que « malgré les constructions, le projet tend à maintenir le caractère aéré et vert de l'environnement, tout en veillant à créer des espaces favorisant la rencontre et qu'« une attention toute particulière a été portée à l'aménagement des abords ». Ces motifs démontrent que l'auteur de l'acte attaqué a tenu compte de l'importance du caractère aéré du périmètre d'intérêt paysager dans lequel s'inscrit le projet litigieux.

À l'argument selon lequel les plantations prévues par le projet auront pour effet de bloquer les vues des parties requérantes vers le périmètre d'intérêt paysager, l'auteur de l'acte attaqué répond en exposant qu'« un soin particulier a été déployé pour la végétalisation intelligente du site via des abords végétalisés pour assurer une transition harmonieuse des [vues] vers les différents gabarits du projet » et que « les arbres plantés dans le site sont placés à des endroits stratégiques pour éviter toute gêne visuelle des habitants vers le futur projet, couplé à une réflexion de visibilité depuis le centre vers ces extérieurs et la protection des usagers en cas de chute ».

En soutenant que relève d'une erreur manifeste l'appréciation ayant conduit l'auteur de l'acte attaqué à conclure que le projet ne compromet pas les objectifs du

SDC, les parties requérantes tentent en réalité de substituer leur propre appréciation à celle de l'autorité, sans démontrer que celle-ci a versé dans l'arbitraire quant à ce.

La troisième branche n'est pas sérieuse.

32. Il s'ensuit que le deuxième moyen n'est sérieux en aucune de ses branches.

VIII. Troisième moyen

VIII.1. Thèse des parties requérantes

33. Le troisième moyen est pris de la violation des articles D.IV.4, D.IV.35, R.IV.4-7, R.IV.26-1 et R.IV.35-1 du CoDT, des articles D.50, D.62 à D.77 du livre I^{er} du Code de l'environnement, et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'erreur de droit, de l'erreur de fait et de l'erreur manifeste d'appréciation.

34. Les parties requérantes résument ce moyen comme il suit :

« Le projet prévoit la construction d'un chemin d'accès en pavé béton à moins de 5 mètres de la couronne d'un noyer situé sur la parcelle voisine et identifié comme remarquable aussi bien par le demandeur de permis que par la partie adverse.

Le projet risque donc, d'une part, de porter préjudice à la survie de cet arbre au sens de la circulaire ministérielle (construction à moins de 5 mètres de la couronne) et, d'autre part, de porter atteinte à son système racinaire au sens du nouvel article R.IV.4-10, § 2, du CoDT (imperméabilisation). Ces incidences n'ont toutefois pas été évaluées dans la demande de permis d'urbanisme.

L'acte attaqué ne contient aucune information par rapport aux incidences du projet sur cet arbre remarquable, malgré la construction d'un chemin d'accès à moins de 5 mètres de la couronne.

Cet élément avait pourtant été évoqué dans la réclamation d'un des requérants et l'acte attaqué ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles il n'a pas été tenu compte de celles-ci ».

VIII.2. Examen

35. Le moyen est irrecevable en tant qu'il est pris de la violation des articles D.IV.35 et R.IV.35-1 du CoDT, dès lors que les parties requérantes s'abstiennent d'indiquer, dans l'exposé de leur moyen, en quoi ces dispositions sont, à leur estime, violées.

36.1. L'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 12°, du CoDT, alors applicable, dispose comme il suit :

« Sont soumis à permis d'urbanisme préalable écrit et exprès, de l'autorité compétente, les actes et travaux suivants :

[...]

12° abattre, porter préjudice au système racinaire ou modifier l'aspect d'un arbre ou arbuste remarquable ou d'une haie remarquable, lorsqu'ils figurent sur une liste arrêtée par le gouvernement ; le gouvernement peut établir une liste des travaux qui portent préjudice au système racinaire ou qui modifient l'aspect des arbres, arbustes et haies remarquables ».

L'article R.IV.4-7 du CoDT, alors applicable, dispose comme suit :

« Pour l'application de l'article D.IV.4, 12°, sont considérés comme arbres et arbustes remarquables :

1° les arbres et arbustes répertoriés, individuellement, en groupe ou en allée, pour leur intérêt paysager, historique, dendrologique, folklorique ou religieux, de curiosité biologique, leur taille exceptionnelle ou le fait qu'ils constituent un repère géographique, sur des listes établies conformément à l'article R.IV.4-9 ;

2° pour autant qu'ils soient visibles dans leur entièreté depuis un point de l'espace public :

a) les arbres à haute tige dont le tronc mesuré à cent cinquante centimètres du sol présente une circonférence de minimum cent cinquante centimètres ;

b) les arbustes dont le tronc mesuré à cent cinquante centimètres du sol présente une circonférence de minimum septante centimètres ;

c) les groupes d'arbres comportant au moins un arbre conforme au point a) ;

d) les groupes d'arbustes comportant au moins un arbuste conforme au point b).

Ne sont pas concernés les arbres constitutifs de boisement ou d'alignements destinés à une exploitation sylvicole ou à l'agroforesterie.

3° les arbres fruitiers aux conditions cumulatives suivantes :

a) ils sont menés en haute-tige ;

b) ils appartiennent à une des variétés visée[s] à l'article 8 de l'arrêté du 8 septembre 2016 relatif à l'octroi de subventions pour la plantation d'une haie vive, d'un taillis linéaire, d'un verger et d'alignement d'arbres ainsi que pour l'entretien des arbres têtards ;

c) ils font partie d'un verger comptant un minimum de quinze arbres fruitiers ;

d) leur tronc mesuré à cent cinquante centimètres du sol présente une circonférence de minimum cent centimètres ».

L'article R.IV.4-10 du CoDT, en sa version alors applicable, dispose comme suit :

« § 1^{er}. Sont considérés comme travaux modifiant l'aspect des arbres, arbustes ou haies remarquables :

1° l'étêtage consistant à enlever l'ensemble du houppier ;

2° le rapprochement consistant à couper les branches charpentières sur un tiers de leur longueur ;

3° le ravalement consistant à couper les branches charpentières jusqu'à leur point d'insertion au tronc ;

4° le raccourcissement des branches de plus de trente centimètres de tour pour les arbustes et de plus de cinquante centimètres de tour pour les arbres ;

- 5° la taille d'éclaircissage avec enlèvement de plus du tiers du houppier réparti dans l'ensemble de la couronne ;
- 6° la taille d'adaptation avec enlèvement d'une partie circonscrite du houppier pour adapter la couronne aux contraintes locales ;
- 7° la taille de conversion consistant à modifier significativement la forme du houppier ou la structure et/ou la composition de la végétation de la haie ;
- 8° la taille de haie à l'épareuse ;
- 9° le recépage de la haie ou de l'arbuste.

Le paragraphe 1^{er} ne s'applique pas aux arbres remarquables dont la taille a été menée en têtard ou dont la taille vise l'entretien des arbres fruitiers visés à l'article R.IV.4-7, 3°.

§ 2. Sont considérés comme travaux portant atteinte au système racinaire des arbres, arbustes ou haies remarquables, les travaux exécutés dans le cercle défini par la projection verticale de la couronne de l'arbre ou de l'arbuste et dans une bande de deux mètres de part et d'autre de la haie tels que :

- 1° l'imperméabilisation des terres ;
- 2° le tassement des terres ;
- 3° le décapage des terres sur plus de trente centimètres de profondeur ;
- 4° la surcharge de terre au-dessus du niveau des terres préexistant aux travaux ;
- 5° le passage de véhicules, manipulation d'engins de chantier, dépôts et transports de matériaux, à l'exception du charroi des véhicules destinés à l'entretien des arbres, arbustes et haies ;
- 6° la section des racines ;
- 7° l'enfouissement du collet ;
- 8° l'usage de produits chimiques : carburants, fongicides, herbicides, produits chimiques pour la construction ;
- 9° l'allumage de feux ».

Il découle de ce qui précède que l'article R.IV.4-10, § 2, du CoDT définit les « travaux portant atteinte au système racinaire des arbres, arbustes ou haies remarquables » comme « les travaux exécutés dans le cercle défini par la projection verticale de la couronne de l'arbre ou de l'arbuste et dans une bande de deux mètres de part et d'autre de la haie ».

La circulaire ministérielle du 14 novembre 2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement dispose, sous le point 1 « Mesures de protection des arbres et haies remarquables », ce qui suit :

- « b) Afin de ne pas porter préjudice à la survie des arbres remarquables, aucune nouvelle construction et installation ne peut prendre place à moins de 5,00 m du droit de la couronne de l'arbre, sauf due motivation. De même, la distance séparant le pied des haies remarquables à la nouvelle construction ou installation est au minimum de 2,00 m ».

Cette circulaire n'a pas de valeur réglementaire. Par la disposition qui précède, elle se limite à formuler une recommandation à l'égard des autorités et services administratifs compétents pour connaître des demandes de permis d'urbanisme. Elle peut être considérée comme une ligne de conduite.

Une telle ligne de conduite est destinée à orienter le pouvoir discrétionnaire de l'administration de manière cohérente. Celle-ci peut s'en écarter moyennant une motivation adéquate et doit même le faire si les circonstances particulières de la demande le commandent.

36.2. Les lacunes d'un dossier de demande de permis ou les erreurs entachant les documents qui l'accompagnent ne sont de nature à affecter la légalité du permis délivré que si l'autorité a été induite en erreur ou n'a pas pu se prononcer en pleine connaissance de cause du fait de ces lacunes ou de ces erreurs. Ces défauts n'entraînent en principe 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 le dossier de demande ni d'une autre manière. Les inexactitudes ou carences éventuelles d'un dossier de demande peuvent en effet être palliées par d'autres informations. En principe, il revient à celui qui dénonce les lacunes susvisées de rendre vraisemblable que ces défauts ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande et qu'en leur absence, elle aurait pu être amenée à prendre une décision différente.

Par ailleurs, l'autorité administrative ne doit pas, en règle, répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à l'élaboration d'un permis d'urbanisme. Toutefois, lorsque, dans le cadre de la procédure d'instruction, 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 s'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

37. En l'espèce, le dossier de demande, tel que complété au stade du dépôt des plans modificatifs à la suite de l'arrêt d'annulation du 24 octobre 2024, comporte des plans représentant et identifiant clairement des arbres remarquables, de même que les actes et travaux prévus aux alentours. En particulier, y figurent l'implantation des arbres, le nom de leurs genre et espèce, leurs hauteur et circonférence et la dimension de leur couronne. Il est ainsi indiqué, pour ce qui concerne le noyer remarquable, qu'il est d'une hauteur de 18,50 mètres et que le diamètre de sa couronne est de +/- 12 mètres, et pour ce qui concerne les trois chênes d'Amérique remarquables, que leur hauteur est de 21 mètres, que leur circonférence va de 1,97 mètre à 2,18 mètres, et que le diamètre de la couronne est de +/- 19,50 mètres.

La note des abords actualisée renseigne ce qui suit pour la « zone n° 1 », correspondant à « l'espace jouxtant la propriété voisine en haut du terrain et y

inclus le verger », quant à la « couronne [des] arbres existants remarquables sur la parcelle voisine » :

« Maintien du site tel quel dans l’emprise de la couronne du noyer et des chênes d’Amérique remarquables présents sur la parcelle voisine ».

Au vu des éléments ressortant du dossier administratif et des griefs y afférents exposés par les parties requérantes, il n’est pas démontré, de manière plausible, que l’auteur de l’acte attaqué a été empêché d’apprécier convenablement la demande au regard de la présence des arbres remarquables litigieux.

Le grief pris du caractère lacunaire du dossier n’est pas sérieux.

38. Le DNF, consulté à la suite du dépôt des plans modificatifs précités, a, le 13 décembre 2024, émis un avis favorable conditionnel, reproduit dans l’acte attaqué, dont il ressort notamment les motifs suivants :

- « Considérant que deux arbres, situés à proximité du bâtiment sur la parcelle voisine 563B sont considérés comme remarquables suivant les articles D.IV.4 et R.IV.4-7 2° du CoDT qui visent les arbres à haute tige et qui remplissent cumulativement les conditions suivantes :
- a) Le tronc et la couronne sont chacun majoritairement visibles depuis un point de l’espace public ;
 - b) Le tronc mesuré à cent cinquante mètres du sol présente une circonférence de minimum cinquante centimètres.

Considérant l’article R.IV.40-10 § 2 du CoDT [...]

Considérant que la couronne de l’arbre déborde de 12,4 mètres sur les parcelles du projet ;

Considérant que le bâtiment sera situé à la limite de la fin de la couronne, que les travaux porteront atteinte au système racinaire selon [le nouvel] article R.IV.40-10 du CoDT ;

Considérant que des mesures de précaution devront être prises pour limiter l’impact des travaux sur le système racinaire ;

Considérant que le projet n’est pas situé à proximité d’un site soumis à statut de protection au regard de la loi sur la Conservation de la nature ;

L’avis rendu est favorable moyennant le respect des conditions suivantes :

- Les abattages seront réalisés en dehors de la période du 1^{er} avril au 31 juillet (période de nidification) ;
- Aucun aménagement ne sera autorisé sous la couronne des arbres remarquables;
- Lors des travaux, toutes les mesures de précaution nécessaire[s] pour ne pas endommager les arbres remarquables seront à prendre en dessous de la couronne;
- On évitera tout dépôt de matériaux, de remblai ou produits nocifs sous la projection verticale au sol de la cime des arbres :
 - o Toute circulation d’engins mécaniques sera interdite au pied des arbres et à proximité de ceux-ci, afin de ne pas compacter le sol et de ne pas écraser leur

système racinaire. Si on ne peut l'éviter, le passage se fera plus éloigné possible du tronc ;

- o Une barrière fixe de sécurité type HERAS devra être mise en place et maintenue pendant toute la durée du chantier, à l'aplomb de la cime des arbres remarquables situés dans la zone de travaux ;

- o Toute racine éventuellement mise à nu plus d'une journée par les travaux de décaissement à l'extérieur de cette zone de protection sera humidifiée et protégée par une toile imperméable afin d'éviter tout dessèchement avant leur recouvrement définitif. Si elles se trouvent dans la zone d'emprise des futures fondations, elles seront coupées de manière nette à l'aide d'un outil tranchant préalablement désinfecté ;

Maintien du saule de 4,93 m de circonférence et protection de celui-ci pendant les travaux conformément aux mesures de protection ci-dessus ;

Appliquer une gestion différenciée des espaces verts au sein du site (pas de produit phytosanitaire, fauche tardive, zone refuge, prairies fleuries...) ;

L'ensemble des plantations sera réalisé au plus tard 2 ans après la délivrance du permis ».

L'acte attaqué résume par ailleurs comme il suit les remarques soulevées à l'occasion de l'enquête publique concernant les arbres remarquables :

« Aspects environnementaux

[...]

- Les 8 arbres remarquables ne sont pas mentionnés sur les plans.

- [...]

- Les nouvelles constructions ou l'imperméabilisation des terres à une distance inférieure à 5 m de la couronne de l'arbre remarquable risque de porter atteinte à sa survie ».

L'acte attaqué cite ensuite la réponse apportée aux réclamations par le collège communal de Grez-Doiceau dans son avis favorable du 28 janvier 2025, dont il ressort les motifs suivants :

« Considérant que le précédent projet a été adapté afin de répondre aux remarques formulées par le Conseil d'Etat ; que l'accès pour le service de secours a été revu et qu'aucune modification du relief du sol ne sera effectuée au droit de la couronne du chêne d'Amérique considéré comme remarquable au sens du CoDT Art. R.IV.4-7 et situé au nord-ouest du site de la parcelle voisine du projet, ceci afin de préserver son système racinaire ;

Considérant la présence de 8 arbres remarquables au sens du CoDT Art. R.IV.4-7 sur le site en projet (représentés sur le plan d'implantation à 1/500^{ème} de la situation existante) dont deux, un if et un frêne, situés à l'entrée du site devront faire l'objet d'un abattage; que les 6 autres arbres remarquables situés dans la partie nord-ouest du site seront maintenus et mis en valeur par de nouveaux aménagements qui prévoient, notamment, la plantation de 45 nouveaux arbres (sur l'ensemble des abords) dont 12 arbres fruitiers (dans le verger);

Considérant la présence sur la parcelle voisine (cadastrée G 210K) d'un chêne d'Amérique et d'un noyer, tous deux considérés comme remarquables au sens du CoDT Art. R.IV.4-7 ;

Considérant que le recul entre le Chêne d'Amérique, situé en limite parcellaire sur la parcelle voisine au n° 22 ruelle des Foins, et l'arrière de la nouvelle construction est de moins de 5 mètres; que le passage de véhicules, de la manipulation d'engins de chantier et de la construction d'un bâtiment à moins de 5 m de l'arbre évoqué sont, en théorie, susceptibles de porter atteinte au système racinaire de l'arbre; que la circulaire ministérielle du 14 novembre 2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement dispose, sous le point 1 "Mesures de protection des arbres et haies remarquables", ce qui suit : "b) Afin de ne pas porter préjudice à la survie des arbres remarquables, aucune nouvelle construction et installation ne peut prendre place à moins de 5 mètres du droit de la couronne de l'arbre, sauf due motivation. De même, la distance séparant le pied des haies remarquables à la nouvelle construction ou installation est au minimum de 2 mètres" ; que le rapport sur la requête en annulation du Conseil d'Etat du 27 mai 2024 précise ce qui suit : "Cette circulaire n'a pas de valeur réglementaire. Elle se limite à formuler une recommandation à l'égard des autorités et services administratifs compétents pour connaître des demandes de permis d'urbanisme. Elle ne peut dès lors être considérée tout au plus comme une ligne de conduite" ; qu'en l'espèce, aucun déblai ou remblai ne sera prévu au droit de la couronne de l'arbre ; que le passage de véhicules et la manipulation d'engins de chantier seront limités au strict nécessaire ; que ce recul de moins de 5 mètres est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet respecte strictement le Règlement communal sur la conservation de la nature, l'abattage et la protection des arbres et des haies du 3 novembre 2014 modifié le 20 mars 2018 suite à l'entrée en vigueur du Code du Développement territorial ; que les articles 3 et 4 précisent notamment ce qui suit :

[...]

Considérant que le Règlement communal sur la conservation de la nature, l'abattage et la protection des arbres et des haies ne mentionne aucune distance minimale à respecter entre le droit de la couronne d'un arbre et les actes et travaux susceptibles de porter atteinte au système racinaire des arbres; que le bâtiment à construire, s'il ne respecte pas la distance des 5 m préconisée par la circulaire de 2008, n'empiète néanmoins pas sur la zone au droit de la couronne du Chêne remarquable, que le système racinaire du Chêne d'Amérique est pivotant et non traçant (horizontal); qu'aucune modification du relief du sol ni imperméabilisation ne seront effectuées au droit de la couronne de l'arbre; que si l'imperméabilisation à moins de 5 mètres venait à engendrer un impact sur le système racinaire de cet arbre, cet impact serait infime au vu de l'ensemble du système racinaire de sorte que l'on peut conclure que toutes les précautions ont été prises pour épargner le système racinaire de cet arbre remarquable;

Considérant qu'une protection sera mise en place lors de la réalisation des travaux ».

En outre, l'acte attaqué est notamment assorti de la condition de respecter celles reprises dans l'avis favorable conditionnel du 13 décembre 2024 du DNF.

Il ressort des motifs et de la condition précités que l'auteur de l'acte attaqué a tenu compte des arbres remarquables présents sur le site pour apprécier l'admissibilité du projet, étant entendu qu'il impose au bénéficiaire du permis de réaliser les actes et travaux en conservant et en protégeant les arbres concernés, tant leurs racines que leur couronne.

Contrairement à ce qu'affirment les parties requérantes, la motivation de l'acte attaqué ne vise pas uniquement le chêne d'Amérique, mais également le noyer dont il relève également la présence sur la parcelle voisine. En outre, au vu de la situation du noyer, situé juste à côté du chêne d'Amérique, et l'absence d'aménagement au droit de sa couronne, les développements consacrés au chêne sont transposables au noyer : ainsi, tout comme pour le chêne d'Amérique, le bâtiment projeté n'empiète pas sur la zone au droit de la couronne du noyer et aucune modification du relief du sol ni imperméabilisation ne seront effectuées au droit de la couronne de l'arbre, tel que cela ressort des plans modifiés. Du reste, les conditions qu'impose l'acte attaqué pour la protection des arbres remarquables s'appliquent à tous les arbres de ce type concernés par le projet, et donc notamment, tant au chêne d'Amérique qu'au noyer situés sur la parcelle voisine du projet.

Une telle motivation est adéquate au sens des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée. En imposant des mesures de protection précises pour limiter l'impact des travaux sous la couronne des arbres remarquables au titre de condition et en ne permettant aucun aménagement sous celle-ci, l'acte attaqué explicite à suffisance la raison pour laquelle son auteur entend s'écarter de la recommandation formulée dans la circulaire du 14 novembre 2008 précitée de ne pas permettre de nouvelle construction et installation à moins de 5 mètres du droit de la couronne des arbres concernés. Les parties requérantes ne démontrent pas, de manière plausible, l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation à cet égard, et en particulier, que le projet, tel que modifié et autorisé par l'acte attaqué, implique, à leur estime, que sa réalisation entraîne la mise en péril de ces arbres.

39. Le troisième moyen n'est pas sérieux.

IX. Conclusion

40. L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par le CPAS de Grez-Doiceau est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 8 septembre 2025, par la XIII^e chambre du Conseil d'Etat siégeant en référé, composée de :

Lionel Renders,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Lionel Renders