

**CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF**  
**LA PRÉSIDENTE DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE**  
**A R R Ê T**

n° 265.254 du 19 décembre 2025

A. 238.083/XIII-9895

En cause : Christelle **COLLE**,  
ayant élu domicile  
chaussée de Châtelet 171/01  
6042 Lodelinsart,

contre :

**la Région wallonne**,  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Bénédicte HENDRICKX, avocat,  
rue de l'Aurore 52  
1000 Bruxelles,

Partie intervenante :

**la ville d'Arlon**,  
représentée par son collège communal,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>es</sup> Nathalie VAN DAMME et  
Audrey ZIANS, avocats,  
place des Nations-Unies 7  
4020 Liège.

---

*I. Objet de la requête*

Par une requête introduite le 29 décembre 2022, la partie requérante demande l'annulation de l'arrêté du 28 novembre 2022 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire refuse de lui octroyer un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison unifamiliale sur un bien situé Route de Neufchâteau à Heinsch (Arlon).

*II. Procédure*

Par une requête introduite le 21 février 2023 par la voie électronique, la ville d'Arlon a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 7 mars 2023.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M<sup>me</sup> Louise Ernoux-Neufcoeur, auditrice adjointe au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérante et intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 23 octobre 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 20 novembre 2025 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

M<sup>me</sup> Laure Demez, conseillère d'État, a exposé son rapport.

La partie requérante, comparaisant en personne, M<sup>e</sup> Bénédicte Hendrickx, avocate, comparaisant pour la partie adverse, et M<sup>e</sup> Alain Lebrun, *loco* M<sup>es</sup> Nathalie Van Damme et Audrey Zians, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M<sup>me</sup> Louise Ernoux-Neufcoeur, auditrice, 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*

#### *III.1. Antécédents*

1. Selon le dossier de la partie requérante, le 27 juin 2017, un certificat d'urbanisme n° 2 est octroyé à la société Logement P.C. pour la construction de deux immeubles de sept appartements chacun, sur un bien situé Route de Neufchâteau à Heinsch (Arlon), cadastré 6<sup>ème</sup> division, section D, n° 225N. Dans le cadre de l'instruction administrative de cette demande, l'association intercommunale pour la

protection et la valorisation de l'environnement (AIVE) émet un avis le 30 mai 2017 qui fait état du maintien en bon état de la canalisation d'égout et de l'accès aux chambres de visites présentes sur la parcelle dans le respect des servitudes liées à leurs emprises (servitude d'accès et de passage, interdiction de construire et de planter à moins de deux mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation, interdiction de modifier le niveau du sol au-dessus de l'emprise, ...).

2. Début 2018, cette société introduit une demande de permis d'urbanisme ayant le même objet. Le plan d'implantation joint à cette demande figure la plantation d'un « massif [d']arbres à haute tige type frênes » à l'extrémité Est du parking aménagé sur la parcelle n° 225N.

Le 5 février 2018, l'AIVE émet un avis défavorable sur cette demande et, le 2 juillet 2018, un avis favorable sur le projet modifié.

Un premier permis d'urbanisme octroyé le 1<sup>er</sup> octobre 2018 est retiré le 15 octobre 2018.

3. Le 22 octobre 2018, une nouvelle demande de permis similaire est introduite.

Le 23 novembre 2018, l'AIVE confirme son avis du 2 juillet 2018.

Le 8 février 2019, le collège communal de la ville d'Arlon octroie le permis d'urbanisme n° 18/164 ayant pour objet la construction de deux immeubles de sept appartements chacun. La construction des immeubles est réalisée de mai 2019 à début 2021.

4. En mars 2021, la parcelle n° 225N fait l'objet d'une division parcellaire. Elle devient la parcelle n° 225S, d'une superficie d'environ 37 ares, sur laquelle les immeubles à appartements et parkings sont construits, et la parcelle n° 225P, pour le solde de 4 ares, sur laquelle la plantation de frênes est prévue. Préalablement à cette division, le 9 mars 2021, la ville d'Arlon a émis un avis défavorable quant à ce.

### *III.2. Faits propres à l'acte attaqué*

5. Le 17 janvier 2022, la partie requérante introduit auprès de la ville d'Arlon une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien sis Route de Neufchâteau à Heinsch (Arlon), cadastré 6<sup>ème</sup> division, section D, n° 225P.

Le bien se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Sud-Luxembourg, adopté par arrêté royal du 27 mars 1979.

6. Le 14 avril 2022, le dossier de demande de permis est déclaré complet et recevable.

7. Les avis de divers instances et services sont sollicités et émis dans le cadre de l'instruction de la demande de permis, parmi lequel l'avis favorable conditionnel d'IDELUX-Eau (anciennement AIVE) du 16 mai 2022 qui rappelle au propriétaire qu'« étant donné la présence d'un égout traversant la parcelle [il] est tenu de respecter les prescriptions techniques contenues dans les actes notariaux spécifiant les différentes servitudes ».

8. Le 4 juillet 2022, le collège communal émet un avis défavorable et transmet le dossier au fonctionnaire délégué.

9. Le 27 juillet 2022, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable.

10. Le 8 août 2022, le collège communal refuse d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité.

11. Le 30 août 2022, la demanderesse de permis introduit un recours administratif contre ce refus auprès du Gouvernement wallon.

12. Le 11 octobre 2022, les parties sont auditionnées par la commission d'avis sur les recours (CAR), laquelle émet un avis défavorable le même jour.

13. Le 14 novembre 2022, la direction juridique, des recours et du contentieux (DJRC) envoie sa proposition de décision de refus au ministre de l'Aménagement du territoire.

14. Le 28 novembre 2022, le ministre refuse d'octroyer le permis.

Il s'agit de l'acte attaqué.

Il s'en suit un échange de courriels entre la partie requérante et IDELUX Eau en décembre 2022. Ce service lui confirme « qu'il faut respecter les prescriptions techniques contenues dans les actes notariaux spécifiant les différentes servitudes » et « qu'il n'est pas possible de réaliser des plantations d'arbres à hautes tiges au-dessus du collecteur d'eaux usées de la SPGE ».

#### *IV. Moyen unique*

##### *IV.1. Thèse de la partie requérante*

###### *A. La requête en annulation*

La partie requérante prend un moyen unique de « l'inexactitude des motifs et de l'erreur d'appréciation manifeste ».

Elle divise ce moyen en deux branches.

Dans une première branche, elle critique la motivation de l'acte attaqué en ce qu'il se fonde sur l'obligation de respecter le permis d'urbanisme 18/164 du 8 février 2019 qui impose la plantation du massif de frênes (4 arbres) telle que proposée au plan d'implantation de la demande de permis. Elle expose que ce postulat de départ ne tient pas compte du courrier qu'elle a adressé au ministre de l'Aménagement du territoire le 15 novembre 2022 et du fait que le dispositif décisionnel du permis 18/164 n'indique aucune obligation de réaliser cette plantation, comme l'a d'ailleurs relevé la CAR dans son avis.

Elle observe qu'au contraire, le dispositif de ce permis obligeait son titulaire à « respecter les remarques émises par l'AIVE dans son avis du 23/11/2018 (réf. : 450/Aid.Com.0979/DJ2993C/PDR/VL) repris en annexe 7 », après avoir précisé à l'article 1<sup>er</sup> que « [l]e permis d'urbanisme sollicité par la SA Logement Colle est octroyé pour autant qu'aucun ouvrage ne soit construit sur la canalisation d'égout AIVE traversant la parcelle, en ce compris les fondations et soutènements du parking ». Elle ajoute que le respect des remarques émises dans l'avis du 23 novembre 2018 précité impose celui de celles émises dans l'avis du 30 mai 2017 de de cette même instance, selon lequel « il convient de maintenir le bon état des canalisations et l'accès aux chambres de visite en respectant les prescriptions techniques contenues dans les actes notariaux, interdiction de construire et de planter à moins de deux mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation, interdiction de modifier le niveau de sol au-dessus de l'emprise », ce qui implique, selon un courriel de l'AIVE du 6 décembre 2022, qu'« il n'est pas possible de réaliser des plantations d'arbres à hautes tiges au-dessus du collecteur d'eaux usées de la SPGE ». Elle en déduit que le respect de l'avis de l'AIVE engendre l'impossibilité de réaliser la plantation de frênes prévue au plan d'implantation. Elle en déduit que le permis d'urbanisme 18/164 interdit en réalité cette plantation.

Elle fait valoir que cette erreur est lourde de conséquence, dès lors que l'auteur de l'acte attaqué considère, à tort selon elle, que c'est la construction projetée

qui empêche la plantation de frênes alors que c'est en réalité la présence de la canalisation d'égout AIVE qui l'empêche, en raison de la servitude d'accès et de passage vers cette canalisation. Elle estime que la présence de la canalisation n'empêche toutefois pas la construction de la maison, comme en témoigne l'avis de l'AIVE du 16 mai 2022.

Selon elle, ce motif constituant le motif principal de l'acte attaqué, son inexactitude entraîne l'illégalité de l'acte.

Dans une seconde branche, elle critique le motif selon lequel « l'urbanisation de cette zone, située entre deux agglomérations, n'est pas à privilégier, laquelle n'est pas propice à une densité élevée de l'habitat et engendre une urbanisation "en ruban" ». Elle estime que la construction de la maison projetée augmente la densité globale de la zone d'un pourcentage négligeable et n'engendre pas l'urbanisation en ruban – déjà existante – mais s'y inscrit simplement en l'intégrant. En revanche, selon elle, cette urbanisation en ruban est créée par le plan de secteur qui crée de nombreuses zones d'habitat à caractère rural reliant les localités entre elles et représentant le potentiel urbanisable le plus important de l'ensemble paysager.

Elle expose que le projet consiste en la construction d'une seule maison unifamiliale et qu'une telle densité d'habitat, réduite à son minimum, ne peut pas être considérée comme « élevée ». Elle évalue la densité, avant division parcellaire, à 33,5 logements à l'hectare, portée à 35,9 logements à l'hectare avec la maison projetée, soit une augmentation d'environ 4,2 % de logement à l'hectare sur la surface. Elle considère qu'au regard de ce pourcentage, l'affirmation selon laquelle la construction de la maison engendrera « une densité élevée de l'habitat » n'est pas sérieuse pour l'ensemble de la parcelle initiale pour laquelle le permis d'urbanisme n° 18/164 a été octroyé.

### *B. Le mémoire en réplique*

Sur la première branche, elle réplique que son argumentation n'est pas une remise en cause du pouvoir d'appréciation de l'autorité compétente. Elle regrette que la partie adverse persiste à ne pas mesurer – ou feint d'ignorer – la portée de l'obligation de respecter l'avis de l'AIVE imposée dans le dispositif du permis d'urbanisme 18/164, qui a pour effet d'interdire la plantation prévue sur la parcelle en cause. À son estime, l'octroi d'un permis d'urbanisme ayant un objet différent de la partie des travaux interdite dans le permis d'urbanisme 18/164 n'a pas pour effet de violer ce permis.

Elle affirme que suivre le raisonnement de la partie adverse, selon lequel plus aucun permis d'urbanisme ne peut être accordé sur cette parcelle pour un objet différent de celui du permis d'urbanisme 18/164, revient à considérer qu'une fois un permis d'urbanisme accordé pour un projet, plus aucun autre permis modificatif ne peut être accordé. Elle considère que les demandes de permis relatives à des transformations ne doivent pas être systématiquement refusées, mais faire l'objet d'une nouvelle instruction. Elle constate que cela a été le cas en l'espèce mais que sa demande a abouti à une décision, selon elle, illégale du fait de l'inexactitude du seul motif de refus.

Elle souligne que ni la motivation ni le dispositif du permis d'urbanisme 18/164 ne font mention du massif de frênes, ni du fait que la zone où est prévue sa plantation doit constituer une « zone tampon ». À son estime, la partie adverse « réinvente l'histoire », le seul objectif de la plantation d'un massif de frênes étant, à l'époque, de participer à l'intégration paysagère du parking. Elle ajoute que l'avis émis par la ville d'Arlon lors de la division parcellaire est sans incidence sur l'examen de la requête en annulation. Elle précise que, contrairement à ce qu'indique cet avis, les contraintes du site n'empêchent pas la possibilité d'obtenir un permis d'urbanisme dès lors qu'elles peuvent être surmontées, comme en témoignent les avis favorables et favorables conditionnels des services techniques compétents, et que les éléments figurant au permis d'urbanisme 18/164 n'empêchent pas non plus cette possibilité dès lors que la plantation est en réalité interdite par ce permis.

Elle précise que son raisonnement n'est que le reflet des avis de l'AIVE, dont celui rendu sur la demande ayant abouti au permis 18/164 interdisant la plantation du massif de frênes prévu au plan d'implantation alors que celui sur la demande ayant abouti au refus attaqué est favorable. Elle considère que ces positions successives ne sont pas contradictoires dès lors que les travaux sollicités n'ont pas le même objet et ne sont pas de même nature, en ce que la plantation d'arbres à haute tige de type « frênes » consiste en la plantation de sujets végétaux vivants appelés à un grand développement alors que la construction d'une maison engendre l'implantation d'un élément inerte sans développement futur. Elle explique que le développement du système racinaire des arbres risque, à terme, d'endommager la canalisation, dont l'accès sera rendu plus compliqué, voire impossible, lorsque ces arbres seront adultes et qu'ils couvriront toute la parcelle. Elle estime en revanche que la construction de la maison est compatible avec la servitude liée à la canalisation dès lors qu'elle s'implantera à plus de deux mètres de celle-ci et qu'elle n'évoluera pas dans le temps de telle sorte qu'elle ne risque pas d'endommager la canalisation ni de compliquer son accès. Elle précise que la construction ne comporte pas de fondations profondes mais s'érige sur un radier de 70 centimètres d'épaisseur, empierrement compris, et qu'elle ne s'étend pas sur la quasi-totalité de la parcelle concernée, dès

lors que son emprise au sol est de 82,5 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 4,43 ares, ce qui représente moins de 20 % de la parcelle. Elle renvoie au courriel du 6 décembre 2022 du service technique compétent qui indique qu'« il n'est pas possible de réaliser des plantations d'arbres à hautes tiges au-dessus du collecteur d'eaux usées de la SPGE ».

Sur la seconde branche, elle observe que le permis d'urbanisme 18/164 ne mentionne pas qu'il faut considérer la zone de plantation d'arbres prévue au plan d'implantation comme une « zone tampon ». Elle estime qu'à défaut de plantation, il est plus opportun de permettre la construction d'une habitation unifamiliale que d'imposer le maintien d'un espace vide dans cette « zone tampon ».

### *C. Le dernier mémoire*

Quant à la première branche, elle soutient que l'impossibilité de réaliser des plantations d'arbres au-dessus du collecteur d'eaux usées de la SPGE doit s'interpréter au regard du plan d'implantation et de la compatibilité avec les prescriptions techniques contenues dans les actes notariés, ce qui exclut une latitude de plantation d'arbres en respectant la zone *non aedificandi* de deux mètres de part et d'autre de la canalisation. Elle considère que cette contrainte vise la totalité des arbres, en ce compris leurs houppiers. Elle en déduit que, compte tenu de la couronne des frênes qui peut se développer jusqu'à une largeur de 20 mètres à maturité et de la surface limitée de la parcelle, le permis 18/164 interdisait toute plantation de frênes en imposant le respect de l'avis de l'AIVE. A son estime, il en est d'autant plus ainsi qu'il y a lieu de respecter les autres contraintes légales en matière de plantation que sont l'interdiction à moins de deux mètres des limites parcellaires mitoyennes pour les arbres à haute tige prescrite par l'article 3.133 du Code civil et celle à moins de 6 mètres du sommet de la berge prévue par le règlement provincial au vu du ruisseau mitoyen à la limite sud de la parcelle en cause.

Quant à la seconde branche, elle soutient que tant pour l'urbanisation en ruban que pour la densité de l'habitat, l'emploi du mot « zone » dans l'acte attaqué qualifie la parcelle en cause et non une zone plus élargie. Elle en infère que la construction d'une seule maison unifamiliale sur cette parcelle correspond à la densité minimum d'un projet, ce qui exclut une densité élevée de l'habitat. A son estime, s'il fallait considérer la « zone » comme intégrant la parcelle voisine où sont construits les 14 appartements, ce sont ces derniers qui engendrent une densité élevée de la zone et non la construction d'une maison supplémentaire sur la nouvelle parcelle créée.

Elle fait état d'un « constat informatif » relatif à l'octroi d'un permis d'urbanisme pour la construction d'une résidence de 6 appartements sur la parcelle située juste en face du terrain où ont été construits les 14 appartements précités et que,

selon elle, cette construction interrompt le corridor écologique et augmente la densité de manière bien plus élevée que le projet litigieux.

#### *IV.2. Examen*

1. Il y a lieu d'interpréter le moyen, en ce qu'il est pris de « l'inexactitude des motifs », comme étant pris de la violation de l'obligation de motivation tant formelle que matérielle de l'acte attaqué.

2. 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 au sens de l'article 1<sup>er</sup> 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. Un acte n'est régulièrement motivé en la forme, au sens de cette loi, qu'à la double condition qu'il comporte l'énoncé des raisons qui le justifient et que ces motifs ne soient pas entachés d'inexactitude. La motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier que celle-ci a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

En vertu du principe général de la motivation interne ou matérielle, tout acte administratif doit reposer sur des motifs exacts, pertinents et légalement admissibles, lesquels doivent ressortir, soit de l'acte elle-même, soit du dossier administratif sur la base duquel le Conseil d'État doit être en mesure d'exercer le contrôle de légalité qui lui incombe, c'est-à-dire de constater, dans les limites de son contrôle marginal, que l'acte attaqué repose sur des motifs conformes à la réalité, utiles pour la solution retenue et produits par la partie adverse dans le respect de la légalité.

Par ailleurs, il est constant qu'il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et du requérant. 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 prudente et placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

### *A. Sur la première branche*

3. En l'espèce, le projet litigieux s'implante sur la parcelle n° 225P, dont l'existence résulte d'une division parcellaire de l'ancienne parcelle n° 225N. Celle-ci a fait l'objet, le 8 février 2019, d'un permis d'urbanisme n° 18/164, délivré par le collège communal de la ville d'Arlon pour la construction de deux immeubles de sept appartements chacun. Les plans d'implantation du projet tel qu'autorisé prévoient notamment la plantation d'un « massif [d']arbres à haute tige type frênes » à l'extrémité Est du parking aménagé sur la parcelle n° 225N. Cette construction est autorisée « pour autant qu'aucun ouvrage ne soit construit sur la canalisation d'égout AIVE traversant la parcelle, en ce compris les fondations et les soutènements du parking », le respect des remarques émises par l'AIVE dans son avis favorable conditionnel du 23 novembre 2018 étant par ailleurs expressément imposé.

Cet avis du 23 novembre 2018 renvoie à un avis donné le 2 juillet 2018, qui s'énonce comme il suit :

- « Nous remarquons à l'examen du dossier modifié que :
- Le projet ne prévoit plus de construction sur la canalisation d'égout ;
  - Les eaux usées seront raccordées sur l'égout de la route de Neufchâteau alors que les eaux pluviales transiteront dans un bassin de rétention de 22 m<sup>3</sup> avant de rejoindre la canalisation eaux claires ;
  - Le gestionnaire du cours d'eau récepteur des eaux pluviales a été consulté.

Étant donné que nos précédentes remarques ont maintenant été prises en compte, notre avis sur ce projet est favorable pour autant que l'égouttage séparatif soit respecté ».

Il ressort par ailleurs de la motivation du permis d'urbanisme du 8 février 2019 que « l'aménagement paysager du parking permet d'assurer une certaine transition entre le gabarit des habitations existantes et les immeubles projetés », étant néanmoins précisé « qu'aucun ouvrage ne pourra être construit sur la canalisation de l'AIVE, en ce compris les murs de fondations et soutènement du parking ».

4. Eu égard à ces rétroactes, le permis attaqué est motivé comme il suit :

- « Considérant que la demande vise la construction d'une habitation unifamiliale ;

Considérant qu'il ressort notamment des éléments de l'audition qu'un permis datant de 2019 couvre la parcelle concernée, laquelle y est destinée à la mise en place d'un espace arboré, jouxtant un large parking en dolomie ;

Considérant que ce dispositif permettait la transition urbanistique entre l'urbanisation des immeubles et l'urbanisation d'habitations pavillonnaires de faible gabarit ;

Considérant que ce permis du 8 février 2019 (PB 18/164) visait notamment “un massif d'arbres à hautes tiges ‘type frênes’ planté au milieu de l'espace libre entre

le parking et la parcelle voisine de droite cadastrée B 380m (cette surface plantée correspond à la parcelle du projet)” ;

Considérant qu’il appert de la décision de refus que le bien a fait l’objet d’une division parcellaire, et que la ville d’Arlon avait émis un avis défavorable en date du 9 mars 2021, en précisant notamment que : “Considérant que la perspective d’obtenir un permis d’urbanisme n’est pas possible compte tenu de l’ensemble des contraintes du site et des éléments figurant au permis [PB/164] [...]” ;

Considérant que la réalisation d’une zone tampon sur la parcelle concernée, conformément au permis de 2019 précité, constitue un élément indissociable de l’aménagement du parking voisin ;

Considérant que comme le précise la Commission, l’urbanisation de cette zone, située entre deux agglomérations, n’est pas à privilégier, laquelle n’est pas propice à une densité élevée de l’habitat et engendre une urbanisation “en ruban” ;

Considérant que l’autorisation relative à l’immeuble à appartement s’est basée sur l’intégration du projet dans son contexte et la création d’un parking paysager latéral intégré au moyen d’un massif boisé assurant la jonction entre les deux types d’urbanisation ; que cet espace boisé de transition a permis de fonder une autorisation administrative équilibrée, compte tenu notamment des éléments bâtis, des superficies imperméabilisées ; que la réalisation d’une habitation sur ce terrain qui faisait partie intégrante des abords et des aménagements paysagers qui ont permis au projet d’être autorisé n’est pas acceptable ;

Considérant qu’il y a lieu de rejoindre les arguments avancés par le Collège, le Fonctionnaire délégué, ainsi que par la Commission d’Avis sur les Recours ».

5. Il n’est pas contesté que le permis d’urbanisme n° 18/164 délivré par le collège communal d’Arlon le 8 février 2019 n’a pas fait l’objet d’un recours en annulation devant le Conseil d’État et, partant, est définitif. Par conséquent, il ne peut être reproché à l’auteur de l’acte attaqué d’avoir pris en considération l’existence de ce permis – visant, notamment, la parcelle n° 225P en cause – dans le cadre de son appréciation du bon aménagement des lieux.

La partie requérante ne démontre pas que l’interprétation que fait l’auteur de l’acte attaqué du permis d’urbanisme du 8 février 2019 est inexacte. Selon elle, ce permis n’impose pas l’obligation de réaliser une plantation de frênes à l’endroit de la parcelle n° 225P. Elle se fonde, à cet égard, sur les avis de l’AIVE qui interdisent, à son estime, une telle plantation.

Dans son avis favorable conditionnel du 23 novembre 2018, auquel le permis du 8 février 2019 renvoie, l’AIVE a indiqué qu’il ressortait de l’examen du dossier modifié que « le projet ne prévoit plus de construction sur la canalisation d’égout », ses précédentes remarques ayant été prises en compte. Dans son précédent avis du 30 mai 2017, il était constaté que le projet originel prévoyait, avant sa modification, « des constructions sur la canalisation d’égout et une de ses chambres de visite présentes sur la parcelle » et rappelé qu’« il convient de maintenir le bon état des canalisations et l’accès aux chambres de visite en respectant les prescriptions

techniques contenues dans les actes notariaux spécifiant les servitudes liées aux emprises (servitude d'accès et de passage, interdiction de construire et de planter à moins de deux mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation, interdiction de modifier le niveau du sol au-dessus de l'emprise, ...) » . Il ressort en effet du précédent permis d'urbanisme octroyé le 1<sup>er</sup> octobre 2018, puis retiré le 15 octobre suivant, que le projet précédent prévoyait la construction de certains murs de soutènement du parking sur la canalisation de l'AIVE.

Ces différents avis de l'AIVE se limitent à rappeler l'interdiction de construire et planter à moins de deux mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation d'égout traversant la parcelle.

6. La partie requérante ne conteste pas que le plan d'implantation des immeubles à appartements autorisés par le permis d'urbanisme du 8 février 2019 sur l'ancienne parcelle n° 225N figure la plantation d'un « massif [d']arbres à haute tige type frênes » à l'endroit de la parcelle concernée par son projet d'habitation unifamiliale. Les plans annexés à un permis d'urbanisme en font partie intégrante et doivent être lus dans le respect des prescriptions littérales du permis d'urbanisme, lesquelles imposent le respect des servitudes liées aux emprises de la canalisation d'égout traversant la parcelle. La partie requérante ne fait état d'aucun élément de nature à démontrer qu'une telle plantation est impossible dans le respect des servitudes précitées. Les échanges de courriel avec IDELUX Eau de décembre 2022 qu'elle produit ne permettent pas de mener à une conclusion inverse, dès lors qu'il en ressort uniquement « qu'il n'est pas possible de réaliser des plantations d'arbres à haute tiges au-dessus du collecteur d'eaux usées de la SPGE » et qu'il y a lieu de « respecter les prescriptions techniques contenues dans les actes notariaux spécifiant les différentes servitudes », ce qui laisse toute latitude pour réaliser la plantation d'arbres en respectant la zone *non aedificandi* de deux mètres de part et d'autre de la canalisation.

7. Sont irrecevables les nouveaux griefs et développements soulevés au stade du mémoire en réplique qui ne relèvent pas de l'ordre public et ont pu être portés à la connaissance de la partie requérante préalablement à la prise de connaissance du dossier administratif. Une telle exigence s'impose afin d'assurer le respect des droits de la défense, dont le principe du contradictoire.

En l'espèce, les développements contenus dans le dernier mémoire de la partie requérante relatifs au non-respect des autres contraintes légales en matière de plantation, que sont l'interdiction à moins de deux mètres des limites parcellaires mitoyennes pour les arbres à haute tige prescrite par l'article 3.133 du Code civil et celle à moins de 6 mètres du sommet de la berge prévue par le règlement provincial

au vu du ruisseau mitoyen à la limite sud de la parcelle en cause, sont nouveaux et ne sont pas d'ordre public. Dès lors qu'ils auraient pu être soulevés dans la requête, ils sont tardifs et, partant, irrecevables.

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

*B. Sur la seconde branche*

9. Il ressort des motifs de l'acte attaqué que son auteur, après avoir constaté que la demande est conforme à la destination de la zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur, considère, qu'en égard notamment aux rétroactes du projet, il n'y a pas lieu de privilégier l'urbanisation de la zone concernée, située entre deux agglomérations, étant précisé que c'est « l'urbanisation de cette zone » – et non le projet litigieux – qui engendre une urbanisation « en ruban ».

En jugeant que l'urbanisation de la parcelle par la construction d'une seule maison unifamiliale n'engendre pas cette urbanisation en ruban – déjà existante – mais s'y inscrit simplement en l'intégrant, la partie requérante tente en réalité de substituer son appréciation à celle de l'auteur de l'acte attaqué, ce qu'elle ne peut, sauf à établir une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'autorité, non rapportée en l'espèce.

10. Quant à la densité du projet, l'auteur de l'acte attaqué considère, par référence à la décision de refus du collège communal et en égard à la construction d'un immeuble à appartements sur la parcelle voisine, que la zone concernée « n'est pas propice à une densité élevée de l'habitat ». L'autorité peut raisonnablement estimer que la division d'une parcelle sur laquelle ont déjà été construits quatorze appartements pour y construire un nouveau logement, fût-il unifamilial, engendre une augmentation de la densité de l'habitat dans la zone concernée. Ce faisant, elle est restée dans le pouvoir d'appréciation qui est le sien, et la partie requérante n'établit pas l'existence d'une erreur manifeste sur ce point.

Pour le surplus, en affirmant que la densité globale des deux parcelles avant division est faible, ou en considérant qu'il est « certainement plus opportun de permettre la construction d'une maison unifamiliale que d'imposer le maintien d'un espace vide », la partie requérante tente, à nouveau, de substituer son appréciation à celle de l'autorité compétente, ce qu'elle ne peut, l'inscription d'une parcelle en zone d'habitat au plan de secteur n'impliquant pas *ipso facto* son urbanisation et, par voie de conséquence, sa densification.

11. L'appréciation du bon aménagement des lieux relevant de l'opportunité de l'action administrative, le fait que la partie requérante ne partage pas l'appréciation de l'autorité ne vicie pas l'acte attaqué.

12. Le « constat informatif » relatif à un autre permis délivré plusieurs mois après l'acte attaqué développé dans le dernier mémoire de la partie requérante est tardif et, partant, irrecevable. Au demeurant, il n'est pas pertinent, la légalité d'un acte administratif devant s'examiner au jour de son adoption de sorte que les événements ultérieurs sont sans pertinence.

13. La seconde branche du moyen n'est pas fondée.

14. Le moyen unique n'est fondé en aucune de ses deux branches.

#### *V. Indemnité de procédure*

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

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

#### **Article 1<sup>er</sup>.**

La requête est rejetée.

#### **Article 2.**

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

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 24 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles le 19 décembre 2025, par la XIII<sup>e</sup> chambre du  
Conseil d'État, composée de :

Laure Demez,  
Thierry Blanjean,

conseillère d'État, présidente f.f.,  
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Thierry Blanjean

Laure Demez