CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 243.904 du 7 mars 2019

A. 222.253/XIII-8015

En cause : **MONTLUC** Marie,
ayant élu domicile chez
M^e Bernard FRANCIS, avocat,
Vieux chemin du Poète 11
1301 Bierges,

contre :

1. **la Commune de Remicourt,**
ayant élu domicile chez
M^e Alfred TASSEROUL, avocat,
rue Pépin 21
5000 Namur,

2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 26 mai 2017, Marie MONTLUC demande l'annulation du "permis d'urbanisme […] délivré le 6 mars 2017 par le collège communal de la commune de Remicourt à Monsieur et Madame VANDERMISSEN-COLPIN et Monsieur Didier VANDERMISSEN, ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale relativement à un bien cadastré section A, n° 51D2 et sis rue de Lamine, 1 A à 4351 Hodeige".

II. Procédure

Les dossiers administratifs ont été déposés.

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

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

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 18 décembre 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 17 janvier 2019 à 09.30 heures.

M[me] Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M[e] Bernard FRANCIS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M[e] Lionel-Albert BAUM, loco M[e] Alfred TASSEROUL, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et M[e] Etienne ORBAN de XIVRY, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, auditeur, a été entendu en son avis contraire.

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

III. Faits

1. Par un courrier du 20 décembre 2016, Monsieur et Madame VANDERMISSEN-COLPIN, et Didier VANDERMISSEN envoient une demande de permis d'urbanisme à l'administration communale de Remicourt ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale relative à un bien situé rue de Lamine, 1 A, section de commune de Hodeige, cadastré section A, n° 51d2.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur.

2. Le 9 janvier 2017, la commune de Remicourt établit un accusé de réception de dossier complet.

3. Le 16 janvier 2017, le collège communal de Remicourt émet un avis favorable sur la demande.

4. Le 27 février 2017, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable conditionnel.

5. Le 6 mars 2017, le collège communal de Remicourt délivre le permis d'urbanisme sollicité, moyennant certaines conditions.

Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, est motivée comme suit :

" Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine;

Vu l'article L1123-23, 1° du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation;

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétale et de la partie réglementaire des dispositions du Livre Ier du Code du droit de l'environnement;

Considérant que Monsieur et Madame VANDERMISSEN-COLPIN et Monsieur VANDERMISSEN Didier, domiciliés rue de Momalle, 41 à 4351 Hodeige ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue de Lamine, 1 A à Hodeige, cadastré section A, n° 51D2 et ayant pour objet : la construction d'une maison unifamiliale;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 20/12/2016;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy-Waremme adopté par A.R. du 20.11.1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Vu la délibération du Conseil communal du 30.11.1995 réglementant l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales;

Attendu que le dossier n'a pas été soumis à la C.C.A.T.M. et ce conformément au règlement d'ordre intérieur;

Avis du fonctionnaire délégué sur une demande de permis d'urbanisme :

« Le Fonctionnaire délégué,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine en vigueur;

[…]

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétale et de la partie réglementaire des dispositions du Livre Ier du Code du droit de l'environnement;

Considérant que Monsieur et Madame VANDERMISSEN-COLPIN ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue de Lamine à 4350 Remicourt, cadastré Section A n° 51d2 ayant pour objet : construction d'une maison d'habitation;

Considérant que la demande de permis reçue à l'administration communale de Remicourt, dont le récépissé porte la date du 20/12/2016 et a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 09/01/2017;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 25/01/2017;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Huy-Waremme approuvé par A.R. du 20.11.1981;

Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité d'un périmètre visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, site Natura 2000;

Considérant que le projet n'induit aucun déboisement ni modification du relief du sol;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité des sites archéologiques ou classés;

Considérant que le projet n'entraîne aucun rejet ni impact sur les captages, eaux de surface et eaux souterraines;

Vu les circonstances urbanistiques locales;

Vu le décret modifiant le Livre I^{er} du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement en date du 10 novembre 2006, en particulier les articles 4 à 6;

Vu la nature du projet, ses dimensions et sa localisation;

Vu l'examen des critères de sélection déterminés par le décret précité;

Considérant qu'au regard de ces différents éléments, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'il n'y a, dès lors, pas lieu d'imposer une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant que la demande porte sur la construction d'une maison d'habitation;

Vu le rapport du Collège communal réuni en séance du 16 janvier 2017 et l'avis favorable qui en émane;

Vu les plans immatriculés en mon service en date du 26 janvier 2017;

Vu le rapport urbanistique établi par l'architecte Pierre GENON;

Considérant le cadre bâti et non bâti à cet endroit;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une division (bien bâti, bien non bâti);

Considérant que l'implantation est prévue dans le prolongement de droite, en relation étroite avec le domaine public; un muret marque l'alignement avec le voisin de gauche;

Considérant que le bâtiment présente un gabarit (deux niveaux francs) adapté au contexte bâti;

Considérant que le projet de par son implantation, son gabarit et sa facture architecturale s'intègre au contexte bâti existant;

Considérant, toutefois, qu'il conviendrait de marquer davantage la verticalité des baies en façade avant en remplaçant la baie ronde par une baie verticale;

Considérant que le projet induit des modifications du relief du sol uniquement à l'avant de la parcelle; des déblais créant une cour ouverte en relation avec la voirie;

Considérant que le sol à l'avant de la parcelle doit être prévu avec un matériau perméable et de teinte neutre;

Considérant que le projet n'aura pas d'impact négatif sur le voisinage;

Considérant que le projet est conforme à la destination générale de la zone au plan de secteur;

En conséquence :

J'émets un avis favorable à la demande de permis moyennant le respect des conditions suivantes :

- La baie ronde sera remplacée par une baie verticale;
- Le parement des élévations sera réalisé avec une brique de ton brun rouge foncé non nuancé et un joint de teinte gris moyen à gris foncé;
- Dans l'année de l'achèvement du gros-œuvre, une haie sera plantée conformément à la circulaire du 14/11/2008 relative, notamment, à la plantation d'essences régionales en zone rurale;
- Le sol à l'avant de la parcelle doit être prévu avec un matériau perméable et de teinte neutre.

[…]».

Avis de l'administration communale :

Émet le même avis que celui de la Fonctionnaire-déléguée, soit :

- La baie ronde sera remplacée par une baie verticale;
- Le parement des élévations sera réalisé avec une brique de ton brun rouge foncé non nuancé et un joint de teinte gris moyen à gris foncé;
- Dans l'année de l'achèvement du gros-œuvre, une haie sera plantée conformément à la circulaire du 14/11/2008 relative, notamment, à la plantation d'essences régionales en zone rurale;
- Le sol à l'avant de la parcelle doit être prévu avec un matériau perméable et de teinte neutre.

D É C I D E :

Article 1er - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame VANDERMISSEN-COLPIN et Monsieur VANDERMISSEN Didier est octroyé moyennant les conditions émises ci-dessus.

[…]".

IV. Premier moyen

IV.1. Thèses des parties

A. La requête

Le premier moyen est pris de la violation de l'article 123 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

La partie requérante constate que l'auteur de l'acte attaqué a assorti la délivrance du permis d'urbanisme à la condition qu'une haie soit plantée conformément à la circulaire 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.

Elle soutient qu'une telle condition est particulièrement imprécise, faute de permettre de déterminer s'il est imposé la plantation d'une haie clôturant l'ensemble de la propriété des bénéficiaires de l'acte attaqué ou seulement une seule des limites latérales de la parcelle.

Elle expose que la circulaire du 14 novembre 2008 est divisée en 3 chapitres, dont seul le deuxième chapitre, relatif aux "Mesures favorisant les plantations en clôture", concerne le cas d'espèce. Elle relève que la définition de la haie qui y est reprise vise soit une haie vive, soit en plessis, clayonnage ou tressage d'osier vivant. Elle tire de la définition de la "haie vive" que celle-ci peut prendre également plusieurs formes différentes.

Elle ajoute que la circulaire opère une distinction en ce qui concerne la haie à planter en fonction de l'implantation mitoyenne ou non de la construction à laquelle se rapporte cette haie. Elle est d'avis que la configuration du projet litigieux (construction 3 façades avec mitoyenneté à droite) pose la question de savoir si s'appliquent les dispositions relatives à l'habitat mitoyen, celles concernant l'habitat non mitoyen ou l'ensemble de ces dispositions en fonction du coté mitoyen et du côté non mitoyen de la construction projetée.

Elle écrit qu'en toute hypothèse, les dispositions relatives à l'habitat mitoyen ne sont pas claires sachant qu'il est précisé qu'un mur de clôture ou des panneaux en bois sont admissibles sur maximum 5 mètres au-delà de la façade avant d'imposer le recours à la haie. Elle ajoute que le permis impose la plantation d'une

haie, sans autre précision quant à la hauteur, à la forme et à la composition de celle-ci, à partir du 5ème mètre au-delà de la façade. Elle rappelle la définition de la haie au sens de la circulaire du 14 novembre 2008 et les diverses formes que peuvent prendre une haie vive. Elle est d'avis qu'une telle disposition est tout à fait imprécise. Elle soutient que la circulaire du 14 novembre 2008 n'apporte pas les éléments d'information nécessaires pour permettre à la condition critiquée d'être suffisamment précise, laissant ainsi une marge de manœuvre importante et très large aux bénéficiaires de l'acte attaqué.

Elle indique encore qu'il n'est pas possible de déterminer avec précision et certitude l'endroit où cette haie doit être plantée, alors qu'elle pourrait être plantée à plusieurs endroits, à savoir soit à droite de la construction projetée (côté mitoyen) sur la limite séparative avec sa propriété, soit à gauche de la construction projetée (côté non mitoyen).

Elle ajoute que la condition litigieuse ne permet pas non plus de déterminer quel sera le degré d'opacité/densité de la haie, faute de préciser le nombre de plants requis par mètre de haie.

Elle cite divers arrêts rendus par le Conseil d'État, dont l'arrêt n° 198.188 du 24 novembre 2009, quant à des conditions assortissant des permis d'urbanisme jugés imprécises et illégales.

B. Le mémoire en réponse de la première partie adverse

La première partie adverse est d'avis que la condition litigieuse est suffisamment précise et parfaitement légale.

Elle confirme que seul le point 2 "Mesures favorisant les plantations en clôture" de la circulaire du 14 novembre 2008 est applicable en l'espèce.

Elle fait valoir qu'à défaut de précision au sein de la condition critiquée, l'acte attaqué vise immanquablement la haie vive et non le plessis, clayonnage ou tressage d'osier vivant.

Elle rappelle la définition de la haie vive et confirme que la haie en question est composée d'arbustes et d'arbres indigènes plantés à faible distance les uns des autres de façon à constituer un cordon arbustif dense.

Elle soutient que, compte tenu de la situation urbanistique du bien en zone rurale mais bâtie et mitoyenne d'un côté, ainsi que de la largeur de la parcelle (13 mètres), la condition vise clairement la haie taillée ou la haie libre. Selon elle, il ne peut s'agir de la bande boisée, celle-ci étant trop large pour la parcelle, de même qu'il ne peut s'agir de la haie brise-vent, celle-ci ne paraissant pas opportune en l'espèce et la plantation d'arbres n'étant pas précisée.

Elle en déduit que la condition impose la plantation d'une haie vive, taillée ou libre, ce qui demeure sensiblement similaire.

S'appuyant sur les dispositions de la circulaire quant à l'implantation des haies, elle écrit que le bâtiment projeté présente un recul de plus de 5 mètres par rapport à la voirie, que le jardin d'accueil ne sera donc pas clôturé et que la haie prend place, en principe, au droit des pignons. Elle constate, cependant, qu'en l'espèce, le projet prévoit la réalisation d'un mur de clôture au droit du pignon gauche, de sorte qu'aucune autre clôture n'est requise.

Elle soutient que l'habitation étant mitoyenne d'un côté et non mitoyenne de l'autre, il y a lieu d'appliquer les dispositions suivantes de la circulaire :

- le point c) de la disposition en question pour le côté gauche, à savoir pour le jardin d'intimité :

" une haie mitoyenne d'une hauteur maximale de 2,00 m plantée sur plusieurs rangs, si l'espace le permet, taillée et comportant une proportion de maximum 30 % d'espèces à feuillage persistant";

et pour le jardin arrière :

" les plantations doivent privilégier le rapport au paysage environnant, en maintenant des ouvertures et en variant les hauteurs et compositions de la haie; dans cette zone, les essences indigènes se déclinent tant en haie libre que taillée";

- et le point d) pour le côté droit, à savoir une haie sur la limite latérale.

Elle est d'avis que la circulaire précise bien toutes les hypothèses applicables et permet de s'assurer que la plantation sera réalisée conformément à celle-ci. Elle souligne qu'il n'y a pas, au sein de la circulaire, un inventaire des différentes haies pouvant être mises en œuvre au gré de la volonté du bénéficiaire du permis, mais bien un catalogue exhaustif prévoyant toutes les hypothèses possibles et s'appliquant aux différentes situations rencontrées sans marge de manœuvre pour le bénéficiaire.

Elle en déduit que la condition est précise, porte sur un élément accessoire du projet et ne laisse pas de marge d'appréciation à son bénéficiaire.

Elle fait encore valoir que les règles du Code rural (article 30) et du Code civil (article 671) s'appliquent également et encadrent la réalisation de cette haie.

Elle considère que la combinaison de ces différentes dispositions et de la circulaire permet de savoir clairement où planter la haie, à quelle distance de la parcelle voisine et des limites mitoyennes, la hauteur maximale qu'elle peut avoir, ainsi que sa composition.

Elle conclut que la condition est donc bien légale.

C. Le mémoire en réponse de la seconde partie adverse

La seconde partie adverse estime qu'il n'est pas contestable que l'autorité compétente a entendu imposer aux bénéficiaires de l'acte attaqué la "plantation" d'une haie et non pas le placement de plessis, clayonnage ou tressage d'osier vivant.

Elle ajoute que si l'auteur de l'acte attaqué laisse la liberté de planter une haie taillée ou une haie libre, ses bénéficiaires devront respecter les éventuelles dispositions réglementaires en matière de hauteur de haie et les recommandations de la circulaire du 14 novembre 2008.

Elle indique que, faute de limitation en ce sens, la plantation de la haie doit être effectuée sur tout le pourtour de la propriété, sous réserve du respect de la circulaire du 14 novembre 2008 qui précise que si l'implantation du bâtiment présente un recul de plus de 5 mètres par rapport à la voirie, le jardin d'accueil n'est pas clôturé en façade avant du bâtiment. Elle soutient que la clôture prendra place sur l'alignement au droit des pignons. Elle constate que la circulaire précise aussi que, sur les limites latérales de la parcelle, si l'habitat n'est pas mitoyen, il y a lieu de distinguer le jardin d'intimité qui s'étend de l'angle de la façade avant jusqu'à 5 mètres au-delà de la façade arrière et le jardin arrière. Elle rappelle que, dans le jardin d'intimité, les vues depuis les baies des constructions voisines ou depuis les terrasses arrières voisines nécessitent un minimum d'intimité, de sorte que, sur cet espace, il est imposé une haie mitoyenne d'une hauteur maximale de 2 mètres, plantée sur plusieurs rangs, si l'espace le permet, taillée et comportant une proportion de maximum 30 % d'espèces à feuillage persistant et qu'en cas de manque d'espace, un treillis garni d'une végétation grimpante peut être accepté sur toute cette zone. Elle écrit que, dans le jardin arrière, au-delà de 5 mètres de la

façade arrière, les plantations doivent privilégier le rapport au paysage environnant, en maintenant des ouvertures et en variant les hauteurs et compositions de la haie, les essences indigènes se déclinant, dans cette zone, tant en haie libre que taillée. Elle écrit que la circulaire prévoit encore que, sur les limites latérales de la parcelle, si l'habitat est mitoyen, un mur de clôture ou des panneaux sont admissibles, sur maximum 5 mètres au-delà de la façade arrière. Elle observe encore que le recours à la haie doit être imposé sauf due motivation.

Quant aux espèces qui peuvent être plantées, outre ce qu'elle a déjà indiqué, elle souligne que la circulaire ajoute que les résineux en alignement sont à proscrire et que la haie doit être composée à concurrence de 75 % au minimum d'essences indigènes reprises dans l'annexe 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2007 relatif à l'octroi de subventions pour la plantation et l'entretien de haies vives, de vergers et d'alignements d'arbres, en fonction de la région naturelle identifiée dans la même annexe.

Elle considère encore que lorsque la circulaire en question ne recommande pas la plantation d'une haie mitoyenne, il s'agit d'une haie privative qui doit être plantée à la distance prévue par les dispositions légales en vigueur à savoir les dispositions prévues aux articles 35 et suivants du Code rural.

Elle conclut que la condition imposée dans l'acte attaqué est suffisamment précise.

Enfin, elle estime que les enseignements de l'arrêt n° 198.188 du 24 novembre 2009 ne sont pas transposables au cas d'espèce, les circonstances d'espèce n'étant pas identiques.

D. Les mémoires en réplique

1. La partie requérante estime que la première partie adverse affirme de manière péremptoire que le dispositif consisterait nécessairement en une haie vive, alors qu'il s'agit d'une déduction réalisée en cours de procédure. Selon elle, ce faisant, la première partie adverse reconnaît l'absence de précision quant à la nature de la haie.

Elle développe ensuite les arguments suivants :

- la justification de la première partie adverse selon laquelle la haie brise-vent ne paraît pas opportune en l'espèce ne ressort pas de l'acte attaqué et révèle une appréciation d'opportunité quant au choix du type de haie, qui aurait dû se trouver

de manière claire et précise dans l'acte attaqué. Cela revient à considérer et à reconnaître que les bénéficiaires de l'acte attaqué disposent à cet égard d'une grande et large marge de manœuvre quant au type de haie à implanter;

- les dispositions du Code civil et du Code rural, au demeurant non mentionnées dans l'acte attaqué, ne sont pas de nature à permettre aux titulaires de l'acte attaqué de pouvoir mettre en œuvre sans ambiguïté aucune la condition litigieuse;
- l'argumentation de la première partie adverse quant à la configuration de la haie paraît également péremptoire alors que le point c) de la circulaire envisage encore différents cas de figure concernant les jardins d'intimité et les jardins à l'arrière;
- bien que la première partie adverse déclare que la plantation d'une haie taillée ou d'une haie libre "demeure sensiblement similaire", il n'en reste pas moins que c'est une décision qui appartient à l'auteur de l'acte attaqué et qui se doit d'être précisée dans le permis d'urbanisme;
- la considération de la première partie adverse selon laquelle "le projet prévoit la réalisation d'un mur de clôture au droit du pignon gauche" relève de l'application du point b) de la circulaire, qui concerne le jardin avant et pas le jardin arrière et ne détermine en rien ce qui sera mis en place dans le jardin arrière. En toute hypothèse, les dispositions relatives à l'habitat mitoyen ne sont pas claires.

Elle est d'avis que l'ampleur des développements du mémoire en réponse de la première partie adverse tendant à expliquer le contenu de la condition litigieuse au regard du contenu de la circulaire démontre que la simple mention de cette condition dans l'acte attaqué est largement insuffisante pour permettre aux titulaires de l'acte attaqué d'en déterminer avec, suffisamment de précision, la portée et, partant, les modalités de sa mise en œuvre.

Elle ajoute que les justifications exposées dans le mémoire en réponse, à les supposer même pertinentes ou adéquates, ce qu'elle conteste, sont postérieures à la délivrance de l'acte attaqué et ne sont pas susceptibles de couvrir son illégalité.

À titre surabondant, elle observe encore que la circulaire en question n'a pas été annexée à l'acte attaqué qui en impose pourtant le respect.

2. Elle réfute l'argumentation de la seconde partie adverse selon laquelle il faudrait déduire de l'utilisation du verbe "planter" dans le texte qu'il y aurait lieu d'exclure le placement de plessis, clayonnage ou tressage d'osier vivant. Elle se réfère à la définition du terme "planter" du dictionnaire Larousse et considère qu'il n'est pas nécessairement renvoyé à un élément végétal. Elle ajoute que l'utilisation du verbe "planter" dans la condition critiquée n'a pas pu exclure *a priori* le placement de plessis, de clayonnage ou de tressage d'osier vivant.

Elle relève que la seconde partie adverse admet que l'acte attaqué laisse le libre choix entre une haie taillée ou une haie libre, reconnaissant ainsi que les titulaires de l'acte attaqué disposent d'une grande et large marge de manœuvre quant au type de haie à implanter.

S'agissant des essences, elle est d'avis que la thèse de la seconde partie adverse laisse une marge de décision aux bénéficiaires de l'acte attaqué quant au choix du type de haie pour les 25 % restants, décision qui aurait dû se trouver de manière claire et précise dans l'acte attaqué.

Elle expose les raisons pour lesquelles elle estime que la situation d'espèce doit être rapprochée de celle propre à l'arrêt n° 198.188 du 24 novembre 2009.

Pour le surplus, elle réitère, en substance, les développements exposés suite au mémoire en réponse de la première partie adverse.

E. Le dernier mémoire de la première partie adverse

La première partie adverse expose que le Code rural est bien applicable dans toutes les zones actuellement définies par le plan de secteur. Elle rappelle que ce Code a été adopté en 1886, soit à une époque où le territoire wallon n'était pas délimité en différentes zones, l'adoption des plans de secteur n'ayant eu lieu qu'entre les années 1970-1980.

Elle écrit que le titre du chapitre V du titre I dudit Code est libellé comme suit :

" Des clôtures, des héritages. Des distances, des plantations. De la délimitation des zones agricoles et forestières".

Elle précise que la dernière partie de ce titre ("De la délimitation des zones agricoles et forestières") n'a été inséré qu'en 1969 par la loi du 8 avril 1969 et ne semble viser que l'article 35*bis*, alors que les articles qui précèdent (29 à 35) sont bien applicables dans toutes les zones du plan de secteur. Elle en veut pour preuve que ces dispositions sont antérieures à tout plan, et compte tenu de la généralité des termes utilisés et de l'absence de précisions en sens contraire.

Elle rappelle ensuite les termes de la circulaire et expose que celle-ci fait, d'ailleurs, référence au Code rural en évoquant les mesures favorisant la plantation de haies en clôture, notamment comme suit :

" Consacré par le Code rural, le droit de clore peut entrer en symbiose avec le droit de la protection de la nature et la Convention européenne du paysage.

Sans vouloir exclure des arbustes étrangers déjà présents dans nos régions, il apparaît important de promouvoir nos essences indigènes pour le rôle fondamental qu'elles jouent dans la préservation de nos écosystèmes.

La haie constitue assurément le mode de clôture traditionnellement le plus répandu et dont il n'est pas inutile de rappeler divers avantages :

- la haie est un élément paysager de base; elle assure la beauté des abords des constructions, des installations, des voiries, de leurs accès et de leurs abords; outre qu'elle offre la commodité du séjour des personnes, elle assure aussi la protection des propriétés contre l'intrusion, notamment du bétail errant, tout en étant la moins dangereuse pour les usagers de la route;
- la haie favorise la pénétration de l'eau dans le sol;
- la haie protège des effets mécaniques du vent et diminue les effets de l'érosion, mais, surtout, elle offre ombrage et protection et constitue un biotope privilégié pour la faune indigène;
- la haie permet la continuité des couloirs écologiques en laissant passer les petits animaux tels que hérissons, renards et batraciens, dont elle assure le refuge".

Enfin, elle écrit que bien qu'ils ne constituent pas des sources légales, différents sites internet (L'union des villes et des communes, le guide de la Région wallonne, le site notaire.be) font référence au Code rural pour les distances de plantation de haies entre deux héritages, les distances reprises par le Code rural depuis 1886 étant devenus des usages.

Elle conclut que, s'agissant d'une haie de clôture, dont l'un des objectifs est de clore un héritage, qui s'implante "sur les limites latérales" d'un héritage, la distance de plantation de cette haie est assurément proche de la limite de propriété.

Elle développe les éléments suivants :

- si on se réfère au Code rural, lequel vise spécifiquement la clôture qui consiste en une haie vive, celle-ci est établie à 50 centimètres au moins de la limite;
- ce Code précise en son article 35 qu'il "n'est permis de planter des arbres de haute tige qu'à la distance consacrée par les usages constants et reconnus; et, à défaut d'usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les arbres à haute tige, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres arbres et haies vives";
- en l'espèce, ladite haie vive, consistant en une haie de clôture doit s'implanter à proximité de la limite de propriété et, selon le Code rural, à 50 centimètres de la limite au moins;

- s'il est vrai que le Code rural ou la circulaire ne précise pas de distance maximale depuis cette limite, le bon sens, les objectifs et l'utilité de cette disposition veut que ladite haie ne soit pas implantée trop loin de la limite latérale afin de constituer la clôture de l'héritage. De même, le bénéficiaire du permis n'a aucun intérêt à planter cette haie au milieu de sa parcelle, réduisant par là l'utilité de son jardin. Le bénéficiaire d'un permis souhaitera implanter cette haie le plus près possible de la limite mitoyenne, voire sur celle-ci, pour clore son héritage et conserver son intimité, ainsi qu'un maximum de place dans son jardin.

Elle affirme que cette marge de manœuvre laissée au bénéficiaire du permis, d'implanter sa haie à 50 cm, voire même à un mètre de la limite mitoyenne n'est pas contraire à l'article 123 du CWATUP et qu'il s'agit d'une marge de manœuvre raisonnable et limitée.

Elle ajoute que "de même, si le Code rural ne devait pas être applicable en l'espèce, *quod non*, l'implantation d'une haie vive de clôture se ferait dans les mêmes conditions, à proximité de la limite de propriété, voire en mitoyenneté", une telle marge de manœuvre étant, à nouveau, réduite et limitée, sans excéder les conditions de l'article 123 du CWATUP.

F. Le dernier mémoire de la seconde partie adverse

La seconde partie adverse rappelle que dans son mémoire en réponse, elle a soutenu "que lorsque la circulaire à laquelle il est fait référence ne recommande pas la plantation d'une haie mitoyenne, il s'agit d'une haie privative qui doit être plantée à la distance prévue par les dispositions légales en vigueur à savoir les dispositions prévues aux articles 35 et suivants du Code rural".

Elle expose que le Code rural ne comporte pas de disposition générale relative au champ d'application des dispositions qu'il contient et que, s'il est incontestable que l'article 35*bis* du Code rural ne se rapporte qu'aux parties des territoires communaux réservées en principe à l'agriculture, d'une part, et aux plantations forestières, d'autre part (article 35*bis*, § 1er, alinéa 1er), ce n'est pas le cas de l'article 35, applicable à tout bien immeuble quelle que soit son affectation au plan de secteur. Elle écrit que les ouvrages de doctrine en matière de droit des biens vont également en ce sens et que la lecture des références jurisprudentielles citées par les auteurs de ces ouvrages de doctrine montre que ces dispositions ont toujours été rendues applicables à des zones urbanisées. Elle ajoute que cette unanimité de la doctrine et de la jurisprudence s'explique plus que probablement par le fait que les anciens articles 671 et 672 du Code civil en matière de distances de plantation ont été importés vers le Code rural en 1886.

Elle conclut que la haie privative doit bien être plantée à la distance prévue par les dispositions légales en vigueur à savoir les dispositions prévues aux articles 35 et suivants du Code rural et qu'il en résulte que la condition imposée dans l'acte attaqué est suffisamment précise.

G. Le dernier mémoire de la partie requérante

La partie requérante développe les arguments suivants :

- il ne peut être déduit de l'utilisation du verbe "planter" ou "plantations d'essences régionales en zone rurale" dans le texte de la condition qu'il y aurait lieu d'exclure le plessis, le clayonnage et le tressage d'osier vivant, la définition du dictionnaire Larousse quant au terme "planter", comportant également le fait d'"enfoncer quelque chose de pointu dans quelque chose, dans le corps de quelqu'un " ou "mettre quelque chose quelque part, le dresser, l'installer, le placer debout : planter sa tente dans le jardin". Elle en conclut que ce vocable ne renvoie pas nécessairement à un élément végétal et que la thèse selon laquelle l'acte attaqué imposerait immanquablement la pose d'une "haie vive" à l'exclusion d'un plessis ou d'un treillage ne ressort, en réalité, nullement de l'acte attaqué;
- il n'est pas indiqué en quoi les recommandations de la circulaire seraient suffisamment précises au regard des circonstances concrètes des lieux pour éliminer deux des quatre types de haie, outre que cela ne ressort pas de l'acte attaqué;
- la similitude entre une haie taillée ou une haie libre ne paraît pas évidente, et il reste que la forme, la hauteur et la composition de la haie ne sont aucunement spécifiées;
- la simple référence à la finalité de la création d'un écran végétal n'est pas non plus suffisante pour limiter la marge d'appréciation des bénéficiaires du permis et rendre la condition suffisamment précise;
- concernant la localisation générale de la haie, il n'y a aucune précision dans le texte de la condition permettant d'abonder dans un sens ou dans l'autre et la simple référence au texte de la circulaire se révèle donc insuffisante. Dès lors, la condition relative à la mise en place d'une haie qui ne précise pas où cette haie doit être plantée ni combien de plants doivent être plantés par mètre doit être considérée comme imprécise;
- la circulaire n'est pas suffisamment précise pour ce qui concerne le jardin arrière, que ce soit du côté non-mitoyen de la parcelle (côté gauche) ou du côté mitoyen (côté droit). La seule référence aux dispositions du Code civil et du Code rural, au demeurant non mentionnées dans l'acte attaqué, ne peut être considérée comme permettant la mise en œuvre sans ambiguïté du permis délivré. En effet, même si le Code rural prévoit des distances de plantation, l'existence de dispositions de nature

civile ne peut dispenser l'autorité délivrante d'apprécier le projet au regard du bon aménagement des lieux et de motiver sa décision par rapport à l'application de celles-ci au projet. En l'espèce, la condition critiquée ne fait nullement apparaître une appréciation de la première partie adverse permettant de préciser l'endroit où doit être localisée la haie;

- à titre subsidiaire, s'il s'avérait que les dispositions du Code rural, plus particulièrement l'article 35 relatif aux distances de plantation, pouvaient être prises en compte, il convient de considérer que celui-ci prévoit une distance de plantation minimum par rapport à la limite de propriété. Par contre, aucune disposition légale ne prévoit de maximum, de sorte qu'il est loisible pour le bénéficiaire du permis, de placer une haie à une distance bien supérieure. Le critère, allégué par la première partie adverse, de l'utilité du jardin arrière sensé justifier que l'implantation de la haie se fera nécessairement le plus proche possible de la limite de propriété de façon à bénéficier du jardin le plus grand possible, laisse en tout état de cause une marge d'appréciation aux bénéficiaires du permis incompatible avec les conditions de l'article 123 du CWATUP.

H. Plaidoiries

Les parties ont été appelées, lors de l'audience, à s'exprimer quant à l'intérêt au moyen, à la lumière de la mesure d'instruction qui a confirmé que la parcelle sur laquelle prend place le projet n'a fait l'objet d'aucune division.

Sur ce point, la partie requérante a exposé que son intérêt au moyen subsistait dès lors que, s'agissant d'une haie mitoyenne, si le bénéficiaire du permis "sait où il doit la mettre", il ne peut en revanche pas déterminer avec exactitude, sur la base de la circulaire visées, "laquelle il doit planter".

IV.2. Examen

Quant à la recevabilité

Sont irrecevables les nouveaux moyens ou développements soulevés au stade du mémoire en réplique qui ne relèvent pas de l'ordre public ou 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.

Dans son mémoire en réplique, la partie requérante expose une argumentation inédite prise de l'absence de production de la circulaire du 14 novembre 2008 en annexe à l'acte attaqué.

Un tel grief ne relève pas de l'ordre public et pouvait être formulé dès la requête en annulation. Il est tardif et, partant, irrecevable.

Par ailleurs, au vu de la situation des lieux, confirmée par le résultat de la mesure d'instruction, la partie requérante n'a intérêt à son moyen qu'en ce qui concerne l'éventuelle imprécision de la condition de planter une haie le long de la limite séparative avec son propre bien, soit du côté droit de la parcelle. En effet, le côté gauche de celle-ci est occupé par une voirie privative desservant les bâtiments situés en fond de parcelle.

Quant au fond

L'article 123, alinéa 1er, du CWATUP, tel qu'applicable à l'espèce, est rédigé comme suit :

" Les permis visés aux articles 117, 118, 121 et 127 peuvent être refusés pour les motifs, être assortis de conditions ou consentir les dérogations prévues au présent titre".

Cette disposition permet à l'autorité compétente, sans l'obliger, d'assortir, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, le permis d'urbanisme de conditions, celles-ci devant être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. En aucun cas, ces conditions ne peuvent laisser place à une appréciation dans son exécution, ni quant à l'opportunité de s'y conformer, ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Elles ne peuvent ainsi pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise.

Par ailleurs, 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 permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Enfin, le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. Le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, en effet, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la 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.

Le point 2 "Mesures favorisant les plantations en clôture" de la circulaire 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" énonce ce qui suit :

" […]

Par haie, on entend :

1. la haie vive;
2. les plessis, clayonnage ou tressages d'osier vivant.

La haie vive est un ensemble d'arbustes et d'arbres indigènes vivants plantés à faible distance les uns des autres de façon à constituer un cordon arbustif dense. La haie vive peut se présenter sous plusieurs formes : haie taillée, haie libre, haie brise-vent ou bande boisée.

Par haie taillée, on entend la haie maintenue à une largeur et une hauteur déterminées par une taille fréquente.

Par haie libre, on entend la haie de hauteur et de largeur variables dont la croissance n'est limitée que par une taille occasionnelle.

Par haie brise-vent, on entend la haie libre qui, outre des arbustes, comporte des arbres et qui peut devenir épaisse par la plantation de plusieurs rangs.

Par bande boisée, on entend la plantation de trois à dix rangs comprenant des arbres et des arbustes, large de 10,00 m au maximum.

La clôture et plus largement les abords du bâti méritent toute l'attention voulue, tant les fantaisies auxquelles ils donnent lieu sont propres à dénaturer tout ensemble architectural quelque peu structuré.

En conséquence, en l'absence de prescriptions réglementaires contraires et dans le cadre des permis d'urbanisme relatifs à la construction, à la reconstruction ou à la transformation d'un bâtiment, la plantation de haies en clôture doit être imposée au titre de charges d'urbanisme lorsque l'objet de la demande est situé en zone d'habitat à caractère rural, en zone agricole ou dans le périmètre d'application du Règlement général sur les bâtisses en site rural.

Pour ce faire, les principes suivants seront d'application :

a) selon les caractéristiques des lieux, les plantations doivent être de nature à respecter, structurer ou recomposer les lignes de force du paysage. À défaut, aucune plantation n'est imposée;
b) si l'implantation du bâtiment présente un recul de plus de 5,00 m par rapport à la voirie, le jardin d'accueil n'est pas clôturé en façade avant du bâtiment. La clôture prendra place sur l'alignement au droit des pignons.
Si le bâtiment est implanté en tout ou en partie sur l'alignement, la clôture prend place au droit des pignons;
c) sur les limites latérales de la parcelle, si l'habitat n'est pas mitoyen, il y a lieu de distinguer :

* le jardin d'intimité qui s'étend de l'angle de la façade avant jusque 5,00 m au-delà de la façade arrière; les vues depuis les baies des constructions voisines ou depuis les terrasses arrières voisines nécessitent un minimum d'intimité; sur cet espace, il est imposé une haie mitoyenne d'une hauteur maximale de 2,00 m plantée sur plusieurs rangs, si l'espace le permet, taillée et comportant une proportion de maximum 30 % d'espèces à feuillage persistant; en cas de manque d'espace, un treillis garni d'une végétation grimpante peut être acceptée sur toute cette zone;
* le jardin arrière, au-delà de 5,00 m de la façade arrière : les plantations doivent privilégier le rapport au paysage environnant, en maintenant des ouvertures et en variant les hauteurs et compositions de la haie; dans cette zone, les essences indigènes se déclinent tant en haie libre que taillée;

d) sur les limites latérales de la parcelle, si l'habitat est mitoyen, un mur de clôture ou des panneaux de bois sont admissibles sur maximum 5,00 m au-delà de la façade arrière. Ensuite, le recours à la haie doit être imposé sauf due motivation.

[…]

Dans tous les cas :

- les résineux en alignement sont à proscrire;
- la haie peut être doublée d'une clôture en treillis métallique de 1,20 mètre maximum, à très larges mailles, non visible, pour contenir les animaux domestiques, sauf justification contraire;
- la haie doit être composée à concurrence de 75 % au minimum d'essences indigènes reprises en annexe 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2007 relatif à l'octroi de subventions pour la plantation et l'entretien de haies vives, de vergers et d'alignements d'arbres, en fonction de la région naturelle identifiée dans la même annexe;
- les charges d'urbanisme peuvent être limitées au maintien ou au regarnissage de la haie existante;
- lorsqu'il apparaît que la haie ne constitue pas le mode de clôture propre aux lieux concernés, un autre type de clôture susceptible de s'intégrer à l'environnement peut être imposé en tant qu'élément structurant et traditionnel de l'espace-rue. En vue d'assurer la convivialité des lieux, la hauteur de ce type de clôture sera limitée et en aucun cas supérieure à 2,00 m".

En outre, l'article 35 du Code rural prévoit qu'il "n'est permis de planter des arbres de haute tige qu'à la distance consacrée par les usages constants et reconnus; et, à défaut d'usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les arbres à haute tige, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres arbres et haies vives".

En l'espèce, l'acte attaqué impose le respect de la condition suivante :

" Dans l'année de l'achèvement du gros-œuvre, une haie sera plantée conformément à la circulaire du 14/11/2008 relative, notamment, à la plantation d'essences régionales en zone rurale".

La circulaire du 14 novembre 2008, précitée, définit la "haie" comme pouvant être une "haie vive" ou des "plessis, clayonnage ou tressages d'osier vivant". Cependant, l'utilisation du verbe "planter" dans la condition attaquée indique que l'autorité a entendu imposer une haie vive et non des "plessis, clayonnage ou tressages d'osier vivant". En effet, si la définition de ce vocable au dictionnaire implique, comme le soutient la partie requérante, que des éléments autres que végétaux peuvent être "plantés", les "plessis, clayonnage ou tressages d'osier vivant" constituent des techniques de réalisation de clôture qui se concilient peu avec l'utilisation du verbe visé.

Par conséquent, le grief n'est pas fondé.

La circulaire, précitée, définit quatre formes de haie vive : la haie taillée, la haie libre, la haie brise-vent ou la bande boisée.

Étant donné, d'une part, la configuration de la parcelle litigieuse, et en particulier la présence de hangars dans le fond de celle-ci qui limitent fortement l'espace de jardin encore disponible, et, d'autre part, les palissades prévues à l'arrière du bâtiment en projet sur une longueur de 4 mètres, la plantation d'une haie brise-vent ou d'une bande boisée est nécessairement exclue. La simple lecture des définitions de ces deux types de haie dans la circulaire précitée permet de le constater.

La marge d'appréciation laissée aux bénéficiaires de l'acte attaqué quant au choix d'une haie taillée ou d'une haie libre reste limitée compte tenu de la similitude existant entre ces deux types de haie et au regard de la finalité poursuivie de création d'un écran végétal entre les propriétés. Une telle latitude n'est pas contraire à l'article 123 du CWATUP.

Quant à l'implantation de la haie, la circulaire, précitée, prévoit que lorsque la construction projetée est implantée en recul de plus de 5 mètres par rapport à la voirie, le jardin situé à l'avant n'est pas clôturé. Elle ajoute que "si le bâtiment est implanté en tout ou en partie sur l'alignement, la clôture pend place au droit des pignons". L'utilisation du terme "clôture" implique que la haie a pour finalité de "fermer" le bien sur lequel elle s'implante. Par conséquent, contrairement

à ce que prétend la partie requérante, il n'est pas loisible aux bénéficiaires du permis de l'implanter à une distance bien supérieure aux cinquante centimètres minimum exigés par l'article 35 du Code rural et applicable à l'espèce.

Par conséquent, les dispositions de la circulaire précitée sont suffisamment précises quant à l'implantation, les hauteurs et les compositions de la haie (au moins 75 % d'essences indigènes) qui devra trouver place le long de la propriété de la partie requérante.

Le grief n'est pas fondé.

Il résulte de ce qui précède que la condition litigieuse est suffisamment précise et ne laisse pas une marge d'appréciation excessive aux bénéficiaires de l'acte attaqué, en application de l'article 123 du CWATUP, précité. Le premier moyen n'est pas fondé.

V. Second moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

Le second moyen est pris de la violation de l'article D.67, § 3, du Livre I^{er} du Code de l'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

La partie requérante soutient que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ne contient, en violation de l'article D.67, § 3, du Livre I^{er} du Code de l'environnement, aucune esquisse des principales solutions de substitution.

Elle déduit de cette absence le caractère lacunaire de la notice d'évaluation des incidences. Elle est d'avis qu'une telle esquisse était, pourtant, nécessaire dès lors que l'implantation de la construction projetée en mitoyenneté avec son immeuble lui porte préjudice et ne s'imposait pas d'office "en application éventuelle de l'une ou l'autre réglementation impérative qui serait applicable en l'espèce", et ne s'imposait pas d'évidence au titre de bon aménagement des lieux.

Elle estime que la parcelle destinée à accueillir le projet est suffisamment grande que pour y prévoir l'implantation d'une maison quatre façades, et que d'autres possibilités d'implantation de l'habitation projetée étaient tout à fait envisageables et auraient dû être envisagées par l'auteur de projet.

Elle considère que, dans ces circonstances, l'auteur de l'acte attaqué n'a pas été en mesure de statuer en parfaite connaissance de cause, ce qui implique que l'acte attaqué doit être considéré comme illégal.

B. Les mémoires en réplique

La partie requérante réfute l'application de l'article 678 du Code civil. Elle prétend que seule l'habitation de gauche présente des fenêtres droites pour lesquelles la distance de 1,90 m doit être respectée, alors que l'habitation de droite qui présente un mur aveugle n'implique pas de distance à respecter.

Elle affirme à nouveau que la parcelle est suffisamment grande pour y prévoir l'implantation d'une maison quatre façades.

C. Le dernier mémoire

La partie requérante n'ajoute rien et se réfère à sa requête et ses mémoires en réplique.

V.2. Examen

L'article D.67, § 3, 4°, du Livre I^{er} du Code de l'environnement, tel qu'applicable à l'espèce, est rédigé comme suit :

" § 3. La notice d'évaluation des incidences ou l'étude d'incidences comportent au minimum les informations suivantes :

[…]

4° une esquisse des principales solutions de substitution qui ont été examinées par l'auteur d'étude d'incidences ou par le demandeur et une indication des principales raisons du choix de ce dernier, eu égard aux effets sur l'environnement;

[…]".

Les inexactitudes ou les carences du dossier de demande de permis peuvent être palliées par d'autres informations ou déductions. Elles n'ont de conséquences que si les éléments du dossier n'ont pu permettre à l'administration de se prononcer en connaissance de cause ou l'ont induite en erreur. En d'autres termes,

ces défauts n'entraînent en principe l'annulation de l'autorisation que si cette dernière a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant pas été complètement et exactement informée ni par le dossier de demande de permis ni d'une autre manière.

En l'espèce, il n'est pas contesté que le dossier de demande de permis d'urbanisme ne comporte pas d'esquisse des principales solutions de substitution quant au projet litigieux, tant en termes d'implantation, que de types de construction (habitation mitoyenne ou quatre façades).

Cependant, le rapport urbanistique déposé avec la demande de permis expose notamment ce qui suit :

" La demande de permis d'urbanisme concerne la construction d'une habitation unifamiliale. Le terrain n'est pas situé dans un lotissement.

La construction se compose d'un volume principal unique (habitation) de 10,04 x 8,94 m. La toiture est à deux versants droits de même inclinaison (36°) et de même longueur de pente.

Ce volume principal comprend deux niveaux francs et sa hauteur sous corniche est de 6,40 m par rapport au niveau moyen de la voirie (3,45 par rapport au niveau 0 de l'habitation).

Le projet de construction est prévu sur un terrain comprenant déjà une habitation unifamiliale appartenant aux maîtres d'ouvrage. La construction d'une deuxième habitation sur la parcelle est donc autorisée sans avoir recours à une division de parcelle.

La largeur de la parcelle à construire justifie l'implantation en mitoyenneté. De par la présence de fenêtres sur le pignon de l'habitation de gauche, il est logique de construire en mitoyenneté avec la maison de droite. Cette mitoyenneté sera conçue dans les règles de l'art. Aucune nuisance particulière n'est donc envisageable.

Vu la topographie existante du terrain, l'avant du terrain sera déblayé en cour ouverte. Cela permet de créer les accès à la porte de garage et à la porte d'entrée mais aussi de créer une continuité avec les habitations de gauche et de droite.

Egalement dans le but de respecter la topographie du terrain, l'entrée de la maison et le garage sont situés au niveau de la voirie alors que les espaces d'habitation sont situés au niveau du jardin.

[...]".

En outre, le reportage photographique et les plans de la demande permettent également d'appréhender le projet litigieux au regard du cadre environnant et tenant compte des spécificités de la parcelle concernée.

Au vu de ces éléments, la partie requérante ne démontre pas que la lacune dénoncée de la notice d'évaluation n'a pas permis à l'autorité compétente de prendre sa décision en connaissance de cause ou l'a induite en erreur. Par ailleurs, la motivation de l'acte attaqué permet de s'assurer que son auteur a une exacte et précise connaissance du projet et de son cadre bâti et non bâti.

Le second moyen n'est pas fondé.

VI. Indemnités de procédure

Les parties adverses demandent chacune une indemnité de procédure d'un montant de 700 euros à la charge de la partie requérante. Il y a lieu de les leur accorder.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à chacune des deux parties adverses à la charge de la partie requérante.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII[e] chambre, le sept mars deux mille dix-neuf, par :

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Nathalie VAN LAER,	conseiller d'État,
Vanessa WIAME,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Vanessa WIAME. Simone GUFFENS.