

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 238.004 du 26 avril 2017

A. 217.431/XIII-7478

En cause : **BIOT Eric**,
ayant élu domicile chez
Mes Jean BOURTEMBOURG et
Nathalie FORTEMPS, avocats,
rue de Suisse 24
1060 Bruxelles,

contre :

1. la Ville de Fosses-la-Ville,

ayant élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent,

2. la Région wallonne,

représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège,

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
ANTHONY COEKELBERGS,**

ayant élu domicile chez
Mes Julien BOUILLARD
et Philippe BOUILLARD, avocats,
place l'Ilon 15
5000 Namur.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 30 octobre 2015, Eric BIOT demande l'annulation de la décision du collège communal de la ville de Fosses-la-Ville du 20 août 2015 qui octroie à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) ANTHONY COEKELBERGS un permis d'urbanisme pour la construction d'un atelier avec bureaux, show-room et conciergerie sur un bien sis chaussée de Charleroi à Fosses-la-Ville, parcelle cadastrée division Le Roux, section A, n° 584g.

II. Procédure

Par une requête introduite le 15 décembre 2015, le même requérant a demandé la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de la même décision.

Par une requête déposée à l'audience du 16 décembre 2015, la S.P.R.L. ANTHONY COEKELBERGS demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure.

Un arrêt n° 233.304 du 17 décembre 2015 a accueilli la requête en intervention introduite par la S.P.R.L. ANTHONY COEKELBERGS, rejeté la demande de suspension d'extrême urgence, notifié l'arrêt par télécopieur et réservé les dépens.

Une demande de poursuite de procédure a été introduite le 21 décembre 2015 par Eric BIOT.

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

M. Lionel 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.

La partie requérante et la première partie adverse ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 6 février 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 30 mars 2017 à 9.30 heures.

M^{me} BOLLY, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

Me Virginie FEYENS, loco Mes Jean BOURTEMBOURG et Nathalie FORTEMPS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Pierre LANGE, loco Me Bernard PAQUES, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse et Me Elie DOHOGNE, loco Mes Philippe BOUILLARD et Julien BOUILLARD, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, auditeur, a été entendu 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

Les faits utiles à l'examen du recours ont été exposés dans l'arrêt n° 233.304 du 17 décembre 2015, précité. Il convient de s'y référer.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

Le moyen unique est pris de la violation "des articles 27 et 124 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), des articles D.50, D.62, D.64, D.66, D.68, D.69, du Livre I^{er} du Code de l'environnement, du défaut et de l'insuffisance des motifs, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation des actes administratifs, du défaut de motivation, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir".

Dans une première branche, après avoir présenté le projet et son contexte, la partie requérante critique la motivation de l'acte attaqué en ce qu'elle s'appuie principalement sur la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, qu'elle juge incomplète et imprécise.

Elle fait valoir qu'il n'y est pas précisé le type de show-room qu'accueillera le bâtiment litigieux, ni les horaires des chantiers, ni les heures d'ouverture du show-room. Elle estime de telles informations indispensables afin de pouvoir évaluer correctement les incidences du projet sur son environnement et apprécier la compatibilité de l'activité envisagée avec la destination à l'habitation de l'environnement immédiat.

Elle observe que cette notice fait état de 5 personnes employées par la partie intervenante, en plus du gérant de l'entreprise qui habitera l'appartement au premier étage de l'immeuble litigieux. Elle constate que si la notice relève que l'expansion de l'entreprise est hautement probable, elle n'établit aucune prévision à cet égard et n'identifie pas les conséquences en résultant, notamment quant aux emplacements de parking pour le personnel et les clients, ainsi que quant au flux de

véhicules. Elle souligne que l'article D.66 du Code de l'environnement prévoit pourtant que l'évaluation des incidences doit identifier, décrire et évaluer les effets directs et indirects, à court, moyen et long termes, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet. Elle est d'avis que la notice est trop vague quant au fait que 4 places de parking seraient suffisantes, sans estimation du nombre total de véhicules du gérant de l'entreprise, de sa famille, de ses visiteurs privés, des clients, des membres du personnel et des livreurs.

Elle écrit encore que la notice est imprécise concernant les modes de transport prévus et les voies d'accès et de sortie en ce qu'il y est dit que le transport de produits se fera "par camion, environ une fois par semaine".

Elle conteste l'affirmation de la notice selon laquelle "le projet est conforme au gabarit des anciens bâtiments locaux (rez + 1 étage) ainsi qu'aux bâtiments de type industriels situés à proximité du terrain". Elle critique le choix des bâtiments repris dans le reportage photographique, qui, s'ils se situent sur la chaussée de Charleroi, longue de plusieurs kilomètres, ne se trouvent pas à proximité immédiate du projet. Elle observe que la notice indique que "le bâtiment projeté n'est pas comparable à la typologie des bâtiments voisins", tout en affirmant que "l'environnement immédiat de l'immeuble projeté ne possède aucune unité architecturale et esthétique". Elle réfute cette dernière affirmation en s'autorisant de photographies, dont elle déduit que les bâtiments voisins sont, pour la plupart, des maisons d'habitation de type rez+1, toutes surmontées de toitures en pente et habillées d'un parement en briques de ton clair et, plus rarement, de ton rouge-brun. Elle y voit une grande homogénéité des alentours immédiats du projet.

Elle critique encore l'étude d'ensoleillement sur laquelle se base la notice pour conclure que la perte d'ensoleillement sera limitée pour les voisins et spécialement pour elle. Elle constate que cette étude prend en compte, pour la comparaison des deuxième et troisième cas de figure, l'hypothèse de la construction d'un immeuble à deux versants d'un gabarit aussi important que celui du bâtiment actuellement projeté, pour conclure qu'un tel projet aurait des effets plus néfastes pour elle. Elle est d'avis qu'une telle hypothèse est spéculative sachant que le projet repose sur un gabarit démesuré de 289,55 m² de surface au sol avec un étage d'une surface de 251,40 m² hors terrasse sur une parcelle de 21 mètres de large, sur 59,49 mètres (de son côté) et 64,87 mètres de l'autre côté. Elle en déduit que l'étude d'ensoleillement n'a d'autre objet que de justifier le projet et estime qu'il eut fallu comparer le projet litigieux avec un projet de construction similaire à la sienne ou des autres constructions voisines. Elle ajoute que l'impact du projet litigieux en termes de perte d'ensoleillement est très important pour elle.

Elle conclut que l'ensemble des erreurs, imprécisions ou omissions de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement n'ont pas permis au public intéressé, aux instances consultées et à l'auteur de l'acte attaqué de se prononcer en parfaite connaissance de cause quant à la compatibilité du projet avec le voisinage, en méconnaissance de l'article D.66 du Livre I^{er} du Code de l'environnement.

Dans la seconde branche, la partie requérante observe que l'autorité compétente devait examiner la compatibilité du projet avec le voisinage, conformément à l'article 27 du CWATUPE. Elle critique la motivation de l'acte attaqué justifiant la prise de mesures ayant eu pour conséquence de rendre compatible le projet avec le voisinage. Elle y voit une erreur manifeste d'appréciation. Elle fait valoir que les seules mesures prises consistent à avoir légèrement modifié l'implantation de la construction par rapport au précédent projet, sans modifier le gabarit et les dimensions du projet, la toiture plate, les matériaux et tons retenus. Elle soutient que les motifs de l'acte attaqué relatifs au léger recul opéré sont basés sur la notice d'évaluation des incidences et sur l'étude d'ensoleillement annexées à la demande de permis, qu'elle estime lacunaire pour les raisons exposées dans la première branche du moyen unique.

Elle rappelle que le fonctionnaire délégué a souligné, dans son avis du 4 juin 2014 sur le précédent projet portant sur un gabarit parfaitement identique, "l'étéroitesse de la parcelle au vu du projet" et le "manque de dégagements latéraux pour la bonne intégration d'un tel projet au cadre bâti existant". Elle estime que l'acte attaqué n'est pas correctement motivé en ce qu'il s'écarte de cet avis, sans pour autant le motiver. Elle estime que l'absence d'avis du fonctionnaire délégué quant au projet actuel ne permet pas de connaître les raisons pour lesquelles il pourrait être conclu autrement que sur le premier projet. Elle observe que la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) avait aussi mis en exergue, dans son avis du 30 avril 2015, "le problème du gabarit du bâtiment par rapport à la taille du terrain et à l'environnement immédiat". Elle s'autorise également de l'arrêt n° 230.072 du 2 février 2015. Elle ne perçoit pas en quoi le recul d'une distance d'1,44 mètre rend soudain le projet plus acceptable.

Elle est d'avis que le projet est incompatible avec le voisinage et, plus particulièrement avec son habitation, tant en ce qui concerne le cadre bâti existant que l'activité économique envisagée. Elle estime la motivation de l'acte attaqué incorrecte et contraire à la loi du 29 juillet 1991 visée au moyen. Elle relève que le bâtiment projeté présente une hauteur de plus de 7 mètres, soit une différence de 4 mètres par rapport à la hauteur sous corniche de son habitation, et s'implante à seulement 1,44 mètre en moyenne de la limite de propriété située à trois mètres seulement et au sud-ouest de son habitation, la privant d'ensoleillement et de

luminosité à toute heure de la journée et durant toute l'année. Elle ajoute que ses pièces de vue sont toutes situées du côté de la parcelle objet du permis attaqué. Elle soutient que le projet litigieux, lequel implique la création d'un mur de 15,09 mètres de long sur une hauteur moyenne de 7 mètres, lequel est prolongé d'une partie de 3,18 mètres de long sur environ 3,50 mètres de haut, entraîne un effet d'écrasement et d'oppression inévitable eu égard à l'envergure et la proximité du projet litigieux. Elle estime que le parement, fait de panneaux préfabriqués de ton gris foncé, renforce le sentiment d'écrasement et confère au bâtiment un caractère industriel en rupture avec le cadre bâti existant.

Elle conteste que son habitation, laquelle consiste en un bungalow de type résidentiel, soit d'un gabarit anormal. Du reste, elle fait valoir que l'appréciation de la compatibilité du projet avec le voisinage doit s'effectuer au regard du bâti existant et non au regard du caractère soi-disant normal ou non de ce bâti existant.

Elle estime que la construction de la terrasse à l'étage ne respecte pas l'article 678 du Code civil, celle-ci étant située à moins d'1,90 mètre de la limite mitoyenne et offrant une vue directe et plongeante sur sa propriété. Elle affirme que l'acte attaqué nie totalement cette problématique.

Elle critique la volumétrie et le gabarit de la construction, qu'elle estime manifestement démesurés. Elle conteste le choix d'une toiture plate et d'un parement en panneaux préfabriqués de ton gris foncé, qu'elle estime être en rupture radicale avec les habitations traditionnelles de l'environnement immédiat caractérisées par des toitures à 2 versants et revêtues d'un parement en briques de tons clairs. Elle revient sur ces critiques en ce qui concerne la notice d'évaluation des incidences quant au choix des bâtiments de référence à proximité du projet litigieux. Elle s'autorise des arrêts DINON et consort, n° 221.577 du 29 novembre 2012 et PETERS et consort, n° 218.159 du 22 février 2012, dont elle déduit notamment que l'appréciation du bon aménagement des lieux doit s'opérer en l'espèce en fonction de l'environnement immédiat du lieu du projet querellé.

Elle est d'avis que l'activité économique envisagée est incompatible avec le voisinage. Elle observe que le bâtiment à caractère économique le plus proche est une pharmacie, située à une centaine de mètres de la parcelle litigieuse. Elle soutient que le projet contesté entraînera une augmentation de la circulation locale en raison des trajets du personnel, des livreurs et des clients, ce d'autant que la construction est envisagée dans le cadre d'une extension des activités du bénéficiaire du permis d'urbanisme.

Elle affirme qu'alors que le quartier est actuellement calme, le projet engendrera des nuisances sonores du fait de la circulation, des chargements et déchargements des marchandises, des travaux d'installation, de réparation et/ou d'entretien en résultant.

Elle critique la notice d'évaluation des incidences quant à ce qu'elle estime être des imprécisions relatives aux conséquences de l'activité économique projetée.

Elle fait valoir que le projet engendrera des problèmes de stationnement et qu'il s'agit d'un motif supplémentaire pour refuser le permis sollicité en raison de son incompatibilité avec le voisinage. Elle revient sur son argumentaire déjà développé dans le cadre de la première branche.

B. Le mémoire en réplique

Sur la première branche, la partie requérante se réfère expressément à sa requête. Elle ajoute que l'information avancée par la première partie adverse selon laquelle le show-room ne serait accessible qu'après 16-17 h et durant les jours de la semaine ne ressort ni de la demande de permis, ni de la notice d'évaluation des incidences. Elle s'interroge quant à l'affirmation selon laquelle le personnel aurait alors terminé sa journée de travail sachant qu'il faudrait tout de même faire visiter le show-room à la clientèle et que les horaires de travail ne sont pas précisés dans la demande de permis, ni dans la notice d'évaluation des incidences.

Elle revient encore sur divers arguments déjà développés dans sa requête concernant le choix des prises de vue reprises dans le reportage photographique et l'étude d'ensoleillement.

Elle insiste sur le fait que le fonctionnaire délégué au sujet du premier projet d'un gabarit identique, le Conseil d'État, par son arrêt n° 230.072 du 2 février 2015, et la C.C.A.T.M., dans son avis du 30 avril 2015, ont tous considérés que le gabarit du bâtiment projeté est hors normes.

Sur la seconde branche, elle conteste que la terrasse du projet n'offre aucune vue directe et plongeante sur sa parcelle. Elle soutient qu'aucun écran végétal de 2 mètres de haut n'est prévu à la limite latérale de la terrasse. Elle précise que la coupe latérale gauche des plans montre que seules quelques plantations d'une taille d'environ 50 cm sont prévues sur cette terrasse, tandis que les seules plantations de 2 mètres de haut prévues sont celles à même le sol, en manière telle qu'elles sont sans impact sur les vues obliques depuis la terrasse située au premier étage du bâtiment

projeté. Par ailleurs, elle observe que l'acte attaqué, qui ne mentionne même pas l'existence de la terrasse, n'impose aucune obligation relative au respect de la réglementation sur les vues obliques et à la présence d'un écran végétal sur la largeur de la terrasse donnant directement sur le terrain du requérant. Elle affirme qu'un observateur sur la terrasse, même situé en retrait d'un mètre par rapport à la limite latérale de celle-ci, aura une vue directe et plongeante sur l'ensemble de sa façade, sur sa terrasse et sur son jardin. Elle conclut que l'article 678 du Code civil n'est pas respecté en l'espèce.

Elle souligne que la seconde partie adverse ne s'explique pas sur l'absence d'avis du fonctionnaire délégué quant au projet litigieux.

Pour le surplus, elle réitère des arguments déjà exposés dans la requête.

C. Le dernier mémoire

Sur les deux branches, la partie requérante précise, concernant le problème des vues directes depuis la terrasse et l'absence d'écran végétal prévu pour y remédier, que si certes, des plantations de "200 cm" apparaissent sur les plans de l'étage à l'échelle 1/100^{ème}, ces plantations n'apparaissent en revanche pas sur les plans relatifs à l'élévation arrière 1/100^{ème} et l'élévation latérale gauche 1/100^{ème}. Elle constate qu'y apparaît uniquement une haie de taille réduite, qui ne semble absolument pas destinée à faire office d'écran visuel pour un observateur placé sur la terrasse. Elle constate qu'il est précisé que la hauteur des "bacs à plantes" est de "1,00 mètre". Outre ces "contradictions", elle relève que l'acte attaqué ne présente aucune garantie de la plantation effective d'un écran végétal, puisqu'aucune condition ne l'impose dans l'acte. Elle considère qu'au contraire, cette problématique n'a pas du tout été analysée par la première partie adverse et qu'elle n'apparaît pas dans la motivation.

IV.2. Examen

Sur la première branche, les inexactitudes ou les carences du dossier de demande de permis, dont celles dans l'évaluation des incidences sur l'environnement, peuvent être palliées par d'autres informations ou déductions. Elles ne peuvent avoir de conséquences que si les éléments du dossier n'ont pu permettre à l'administration de se prononcer en connaissance de cause. Il revient à celui qui dénonce les lacunes du dossier de demande de permis de montrer que ces défauts ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande et que les éléments manquants auraient pu la conduire à prendre une décision différente.

Par ailleurs, de manière générale, 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, complète, précise, pertinente et adéquate afin de 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 Conseil d'État, qui est le juge de la légalité, ne peut pas substituer son appréciation en opportunité à celle de l'autorité administrative. Il ne lui appartient pas davantage d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et des voisins requérants. Il ne peut que censurer l'erreur manifeste d'appréciation, soit celle qu'aucune autre autorité administrative normalement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise.

En l'espèce, l'acte attaqué est motivé comme suit :

" Considérant que le Conseil d'État fonde cette annulation sur un défaut de motivation formelle de l'acte annulé en ce qui concerne les incidences du projet et sa conformité à la zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur;

Considérant que le demandeur a introduit une seconde demande de permis d'urbanisme dont il s'est désisté;

Considérant que la présente (troisième) demande de permis d'urbanisme, faisant l'objet du présent avis a été déposée le 16 avril 2015 à l'administration communale; qu'un accusé de réception de dossier complet a été adressé au demandeur le 27 avril 2015;

Considérant que la demande est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences et par des études de perte d'ensoleillement; que la notice expose, de façon détaillée, d'une part, les raisons pour lesquelles le projet conçu par le demandeur et modifié par rapport à la version précédente du projet n'est pas de nature à générer des incidences visuelles, olfactives, acoustiques ou relatives à une perte d'ensoleillement pour les voisins ou à des inconvénients de mobilité ou de parkings et, d'autre part, en quoi le projet se conformait, par ses affectations et ses caractéristiques urbanistiques, à l'article 27 du CWATUPE;

Considérant que les informations et données reprises dans la notice et ses annexes permettent de considérer ce qui suit à propos du projet et de sa bonne intégration dans l'environnement, au regard de ses incidences propres :

- En terme de fonctions, le bâtiment projeté sera destiné, au rez-de-chaussée, accueillir les locaux de gestion et d'administration et des locaux d'entrepôt (stock et show-room) de l'entreprise de chauffage de la SPRL A. COEKELBERGS ainsi qu'un garage où stationneront les véhicules de l'entreprise qui y chargeront et déchargeront le matériel placé sur chantier; à l'étage, un logement est prévu, qui sera réservé à l'administrateur. Les accès à ces deux fonctions sont séparés;

- Le local de présentation du matériel (show-room) ne sera accessible à la clientèle qu'en dehors des horaires de chantiers, le personnel étant absent durant ces heures. Le personnel réduit (4 employés) de l'entreprise, combiné au caractère occasionnel des visites de la clientèle rendent le parking extérieur, prévu dans la zone de recul et d'une capacité de 4 places, suffisant pour exclure tout risque de report de stationnement dans les propriétés contiguës;
- En terme d'implantation, le bâtiment a été déplacé de 2,48 mètres vers la voirie et de 1,44 mètre en moyenne de la limite mitoyenne avec le voisin de gauche, de façon à respecter un recul latéral de près de six mètres par rapport à la façade du pavillon voisin tandis que ce recul sera de près de dix mètres par rapport au voisin de droite;
- L'étude d'ensoleillement produite par le demandeur met en exergue que, vu son évolution, la perte d'ensoleillement générée par le projet sur les baies latérales du seul immeuble affecté est diminuée par rapport au projet antérieur ayant fait objet du permis annulé par le Conseil d'Etat et, comparable et, même plus limitée, quelle que soit la période de l'année, que la perte d'ensoleillement provoquerait un immeuble, de type Rez+I+V, sur la même parcelle;
- Le terrain concerné par le projet, ne dispose pas d'une valeur écologique et/ou biologique particulière;
- L'architecture contemporaine fonctionnelle est proposée pour en faire un bâtiment exemplaire sur le plan énergétique et s'intègre dans un tissu existant hétéroclite sur le plan architectural, en termes de gabarit et d'implantation, le long d'une nationale. Le gabarit du bungalow voisin apparaît anormalement réduit dans ce contexte bâti;
- Le taux d'occupation de la parcelle, la largeur du bâtiment et la toiture plate se justifient par le fait de ne pas surélever exagérément le bâtiment, au détriment du voisinage et d'un bon aménagement des lieux;
- Le projet faisant l'objet de la demande prévoit plusieurs zones de verdure, tant au niveau de la zone de recul qu'aux limites latérales de la parcelle, destinées à diminuer l'impact du projet sur son environnement;
- Le projet n'entravera pas la circulation, étant donné les flux réduits que sa fonction implique;
- Le demandeur prévoit le raccordement de l'immeuble aux réseaux d'égouttage public et de distribution d'eau, électricité, téléphonie et télédistribution. Pour le raccordement à l'eau, un filet sera placé sur toute la largeur de la parcelle, le long de la limite de propriété et sera muni d'un avaloir raccordé en aval sur l'exécutoire.

Considérant qu'au vu de ces informations relatives aux incidences probables du projet sur l'environnement et sur la base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement, il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences;

Considérant que la demande de permis a été soumise à enquête publique du 6 au 21 mai 2015.

[...]; que celle-ci met l'accent sur les griefs suivants à l'égard du projet :

- La proximité et la contiguïté du projet avec le voisinage, source de conflits;

- La volumétrie et le gabarit de la construction excessifs au regard des potentialités de la parcelle, comme relevé dans l'avis rendu par le fonctionnaire délégué le 3 juin 2014;
- La toiture plate et le revêtement de l'immeuble projeté rompt avec le caractère homogène des habitations existantes ;
- Le caractère nuisible de l'activité projetée qui risque d'entraîner :
 1. Une augmentation importante de la circulation locale en raison des livraisons régulières de marchandises et des visites des clients, surtout le samedi;
 2. Des nuisances sonores, en raison de l'augmentation de la circulation et des chargements et déchargements de marchandises mais également en raison des travaux de réparation et d'entretien qui seront exécutés au sein de l'immeuble;
 3. Des problèmes de stationnement; au vu du caractère incomplet de la notice d'évaluation des incidences;

Considérant qu'il peut être répondu, comme suit, à ces griefs, outre les considérations qui précèdent ayant justifié la décision du collège de ne pas requérir une étude d'incidences ainsi que les informations pertinentes qui figurent dans la notice d'évaluation des incidences que le collège fait siennes :

1. Le projet ne génère pas de risque d'augmentation sensible de la circulation locale. La notice d'évaluation des incidences prévoit environ une à deux livraison(s) de produits par semaine, celle-ci s'effectuant à l'intérieur du bâtiment, tout comme le transport des produits sur chantier. La clientèle drainée par l'activité n'est pas non plus de nature à perturber la circulation assez dense - de la nationale, celle-ci desservant de nombreuses entreprises comparables au niveau des activités à celle du demandeur mais d'une taille bien plus importante, dans les environs du projet.
2. Les activités autorisées par le présent permis sont bien définies dans la demande : l'entreposage de produits, show-room (commercial), les locaux administratifs. Aucune activité bruyante ne sera effectuée par le demandeur, dans le cadre de ses activités.
3. La notice peut être considérée comme complète pour les raisons déjà exposées. La réclamation ne permet pas de comprendre en quoi cette notice serait incomplète. Le flux drainé par la clientèle de l'entreprise demanderesse n'est pas de nature à générer un risque de report de stationnement sur les propriétés avoisinantes.

Vu l'avis favorable rendu par la Commission consultative d'Aménagement du territoire et de Mobilité (C.C.A.T.M.) le 30 avril 2015;

Vu l'avis favorable conditionnel rendu le 13 mai 2015 et parvenu en nos services le 21 mai 2015 par l'Association intercommunale des eaux de la Molinee, rappelant que le projet implique une extension du réseau à charge du demandeur;

Vu l'avis favorable du Département du réseau de Namur et Luxembourg, Direction des Routes de Namur, rappelant son précédent avis favorable conditionnel.

Considérant, pour le surplus, que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Namur adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional wallon du 14 mai 1986, et qui n'a pas cessé de produire ses effets;

[...]

Considérant que le projet ne met pas en péril la destination, dépourvue au surplus de tout caractère agricole à cet endroit; Considérant que la zone d'habitat à caractère rural est d'une étendue telle que le présent projet n'est pas susceptible de perturber ses fonctions premières; que cette zone est fondamentalement marquée

en situation existante par une cohabitation marquée entre la fonction résidentielle et les activités de services, distribution et petite entreprises, par le fait de la présence voisine de la chaussée de Charleroi, assez fréquentée par le trafic local et régional, ainsi qu'en raison de l'absence, sur le territoire de la commune, d'une zone d'activités spécifiquement dédiée à ce type d'activités; que cette coexistence des fonctions n'a pas mis en péril la destination de la zone et qu'il n'est pas raisonnable de considérer qu'un projet d'une ampleur limitée, comme celui du demandeur, soit susceptible de modifier la situation, étant donné les mesures prises, dans le cadre de la réalisation de son projet, pour le rendre compatible avec le voisinage;

Considérant, en effet, que l'implantation est déplacée vers la chaussée de Charleroi et modifiée, de façon à prévoir un retrait latéral vis-à-vis de la limite de propriété où se trouve le petit bungalow se trouvant sur la parcelle voisine; qu'il en résulte une augmentation de la distance séparant les deux biens, jusqu'à près de six mètres avec la façade la plus proche de ce dernier et, avec l'autre voisin, d'un gabarit plus important, à six mètres, compte tenu du retrait latéral prévu à l'avant du bâtiment;

Considérant que cette distance est acceptable en terme de bon aménagement des lieux, à défaut toute norme applicable, en ce qu'elle s'accorde avec la situation existante - disparate - des propriétés sises aux alentours, et permet de réduire les inconvénients de perte de luminosité qui se concentraient sur la façade latérale du bungalow voisin; que ce dernier, bien que surélevé par rapport au niveau de la voirie, est nécessairement voué à subir un effet d'écrasement par rapport au projet voisin, compte tenu de son gabarit anormal, et offre, sur la façade latérale donnant sur le projet, peu de surfaces éclairant des pièces de vie en situation existante; qu'au vu des études de perte d'ensoleillement produites par le demandeur, le bungalow souffrirait d'une perte de luminosité identique et même supérieure, si le projet consistait en la construction au même endroit d'un immeuble rez+l+V; que la façade avant mais surtout la façade arrière, donnant sur le jardin et ce jardin lui-même ne sont pas du tout affectés par le projet en terme de perte d'ensoleillement;

Considérant, au surplus, que des écrans végétaux sont prévus aux limites de propriété sur toute la profondeur du projet qui permettent de réduire les risques de nuisances vis-à-vis du voisin le plus proche, en terme d'atteinte à la vie privée des voisins;

Considérant, enfin, que l'activité de l'entreprise prévue dans les lieux requiert, pour sa viabilité, une superficie suffisante pour assurer sa continuité au sein de la commune de Fosses-la-Ville; que, même avec l'emprise qui lui est conférée dans le projet sur la parcelle, le projet n'est cependant pas de nature à perturber la destination de la zone dans lequel il s'implante et la quiétude des voisins, eu égard aux fonctions spécifiques qui y seront exercées, pas plus que le logement prévu au premier étage, qui n'offrira pas de vues menaçant l'intimité des propriétés voisines; que l'architecture choisie apparaît appropriée fonctionnellement et permettra la création d'un logement de qualité; que le bâtiment jouira en outre d'un excellent degré de performance énergétique;

[...]".

Ces motifs abordent chacun des incidences environnementales du projet.

Ainsi, si la notice n'indique pas le type de show-room projeté, l'acte attaqué précise la destination des locaux et le type d'activités exercées par la S.P.R.L. COECKELBERGHS. Les plans de la demande font, en outre, apparaître que la dimension du show-room sera de 50,38 m².

De même, bien que les horaires des chantiers et les heures exactes d'ouverture du show-room ne soient pas précisés, la première partie adverse a néanmoins apprécié les conséquences du projet sur le charroi et sur le stationnement, en considérant que le parking extérieur prévu était suffisant, étant donné que le personnel réduit de l'entreprise (4 employés) serait absent durant les heures d'accès de la clientèle. Le requérant ne critique pas la validité du motif.

Quant au type de transport envisagé, la première partie adverse a notamment précisé qu'il s'agit d'une entreprise de chauffage, qu'on y parle de "camion" et que "La notice d'évaluation des incidences prévoit environ une à deux livraison(s) de produits par semaine, celle-ci s'effectuant à l'intérieur du bâtiment, tout comme le transport des produits sur chantier". Il n'est pas démontré que cette analyse est erronée en fait. Partant, il peut être conclu que l'autorité communale a pris sa décision en connaissance de cause.

Le requérant affirme que la notice est erronée en ce qu'il y est soutenu que "le projet est conforme au gabarit des anciens bâtiments locaux (rez + 1 étage) ainsi qu'aux bâtiments de type industriels situés à proximité du terrain". Il base uniquement son analyse sur les constructions les plus proches du projet litigieux. Cependant, les reportages photographiques déposés avec la demande de permis permettent de constater qu'il existe bien des bâtiments de même gabarit et des bâtiments de type industriel le long de la chaussée de Charleroi et à une distance limitée du projet litigieux. Partant, l'appréciation de la première partie adverse n'est pas erronée.

Quant à l'étude d'ensoleillement déposée avec la demande de permis, elle a permis à la première partie adverse d'apprécier en connaissance de cause l'impact du projet sur le bungalow du requérant. Cette appréciation figure dans l'acte attaqué, sans qu'il n'en ressorte d'erreur de fait ou d'erreur manifeste d'appréciation. Ainsi, la première partie adverse ne nie pas que le projet litigieux aura un impact en termes d'ensoleillement sur la propriété du requérant, mais explicite en quoi cet impact sera réduit par rapport au premier permis d'urbanisme délivré. Par ailleurs, il ne peut être exigé que l'étude d'ensoleillement examine l'impact d'un projet immobilier d'un gabarit similaire à l'habitation du requérant sur cette dernière, dès lors que celle-ci apparaît d'un gabarit moindre que les autres constructions avoisinantes.

Enfin, si l'ensemble des constructions voisines au projet sont effectivement des maisons d'habitation, leur typologie n'est toutefois pas comparable, comme le relèvent les parties adverses et intervenante. Il n'est donc pas erroné d'affirmer, dans la notice, que l'"environnement immédiat de l'immeuble projeté ne possède aucune unité architecturale et esthétique". La première partie adverse nuance d'ailleurs le propos dans l'acte attaqué en élargissant son appréciation du bon aménagement des lieux à une zone géographique plus étendue que l'environnement immédiat. Elle indique ainsi que "l'architecture contemporaine fonctionnelle" du bâtiment projeté "s'intègre dans un tissu existant hétéroclite sur le plan architectural, en terme de gabarit et d'implantation, le long d'une nationale". Elle n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en couvrant une zone territoriale plus large que les seules propriétés les plus proches de la parcelle litigieuse pour appréhender le contexte bâti le long de la chaussée de Charleroi, dès lors qu'elle a également pris en considération, de manière concrète et suffisante la situation des immeubles implantés à proximité immédiate du projet.

En conclusion, il résulte de l'examen qui précède que la première partie adverse avait une connaissance suffisamment précise et exacte du projet litigieux et de ses incidences sur l'environnement, nonobstant les éventuelles lacunes de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

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

Sur la seconde branche, l'article 27 du CWATUPE vise la zone d'habitat à caractère rural et dispose ce qui suit :

" La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage".

La zone d'habitat à caractère rural est une zone plurifonctionnelle. Les fonctions principales de cette zone consistent en la résidence et l'exploitation agricole, lesquelles sont mises sur un pied d'égalité. L'autorité, à condition de vérifier la compatibilité avec le voisinage d'une des activités visées à l'article 27, alinéa 2, du CWATUPE et de s'assurer que les fonctions de résidence et d'exploitation agricole ne sont pas mises en péril dans la zone, peut accorder un permis d'urbanisme pour la réalisation de cette activité.

La motivation en la forme de la décision attaquée doit, pour être adéquate, permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis et décisions antérieurement intervenues sur la demande.

En l'espèce, le requérant se méprend sur la portée de l'acte attaqué en soutenant qu'une erreur manifeste d'appréciation a été commise par la partie adverse lorsqu'elle examine la question de la mise en péril éventuelle de la destination de la zone au regard des "mesures prises" par l'intervenante, lesquelles ne se limitent pas aux changements opérés entre l'actuel et le précédent projet. En effet, il est indiqué dans l'acte attaqué que "cette coexistence des fonctions [résidentielles et de services, distribution et petites entreprises] n'a pas mis en péril la destination de la zone et il n'est pas raisonnable de considérer qu'un projet d'une ampleur limitée, comme celui du demandeur, soit susceptible de modifier la situation, étant donné les mesures prises, dans le cadre de la réalisation de son projet, pour le rendre compatible avec le voisinage".

Par ailleurs, l'avis du fonctionnaire délégué dans le cadre de la présente instruction administrative n'ayant pas été transmis dans le délai requis, il est réputé favorable par défaut conformément à l'article 116, § 5, alinéa 2, du CWATUPE. Sauf à vider de tout effet cette présomption légale, il en résulte que la première partie adverse n'avait pas à motiver spécialement l'acte attaqué au regard de l'avis défavorable émis lors de la précédente instruction administrative, ce d'autant que l'implantation du projet a été modifiée depuis lors.

Quant à la compatibilité avec le voisinage, l'acte attaqué fait valoir que :

" [...] qu'il n'est pas raisonnable de considérer qu'un projet d'une ampleur limitée, comme celui du demandeur, soit susceptible de modifier la situation, étant donné les mesures prises, dans le cadre de la réalisation de son projet, pour le rendre compatible avec le voisinage;

Considérant, en effet, que l'implantation du projet est déplacée vers la Chaussée de Charleroi et modifiée, de façon à prévoir un retrait latéral vis-à-vis de la limite de propriété où se trouve le petit bungalow, se trouvant sur la parcelle voisine; qu'il en résulte une augmentation de la distance séparant les deux biens, jusqu'à près de six mètres avec la façade la plus proche de ce dernier et, avec l'autre voisin, d'un gabarit plus important, à dix mètres, compte tenu du retrait latéral prévu à l'avant du bâtiment;

Considérant que cette distance est acceptable en terme de bon aménagement des lieux, à défaut de toute norme applicable, en ce qu'elle s'accorde avec la situation existante - disparate - des propriétés sises aux alentours, et permet de réduire les inconvénients de perte de luminosité qui se concentraient sur la façade latérale du bungalow voisin; que ce dernier, bien que surélevé par rapport au niveau de la voirie, est nécessairement voué à subir un effet d'écrasement par rapport à un projet voisin, compte tenu de son gabarit anormal, et offre, sur la façade latérale donnant sur le projet, peu de surfaces éclairant des pièces de vie en situation

existante; qu'au vu des études de perte d'ensoleillement produites par le demandeur, le bungalow souffrirait d'une perte de luminosité identique et même supérieure, si le projet consistait en la construction au même endroit d'un immeuble au gabarit Rez + 1 + V; que la façade avant mais surtout la façade arrière, donnant sur le jardin, et ce jardin lui-même ne sont pas du tout affectées par le projet en terme de perte d'ensoleillement;

Considérant, au surplus, que des écrans végétaux sont prévus aux limites de propriété sur toute la profondeur du projet qui permettent de réduire les risques de nuisances vis-à-vis du voisin le plus proche, en terme d'atteinte à la vie privée des voisins;

Considérant, enfin, que l'activité de l'entreprise prévue dans les lieux requiert, pour sa viabilité, une superficie suffisante pour assurer sa continuité au sein de la commune de Fosses-la-Ville; que, même avec l'emprise qui lui est conférée dans le projet sur la parcelle, le projet n'est cependant pas de nature à perturber la destination de la zone dans lequel il s'implante et la quiétude des voisins, eu égard aux fonctions spécifiques qui y seront exercées, pas plus que le logement prévu au premier étage, qui n'offrira pas de vues menaçant l'intimité des propriétés voisines; que l'architecture choisie apparaît appropriée fonctionnellement et permettra la création d'un logement de qualité; que le bâtiment jouira en outre d'un excellent degré de performance énergétique".

Il est exposé à suffisance les motifs pour lesquels l'autorité estime que le projet n'est pas incompatible avec le voisinage. Quand bien même le projet aura un impact sur la propriété du requérant, il ne résulte toutefois pas de l'acte attaqué que l'autorité administrative a apprécié le bon aménagement des lieux de manière manifestement déraisonnable. Aucun des motifs de l'acte à cet égard n'est inadmissible en droit ou ne résulte d'une erreur de fait. Par ailleurs, l'examen du plan d'implantation (dans sa version du 18 mars 2015) permet de tempérer l'effet d'écrasement craint par le requérant, dans la mesure où les deux bâtiments sont implantés dans une large mesure en quinconce, ce qui induit que le bâtiment du requérant se trouve en partie à l'arrière du bâtiment litigieux.

Enfin, il n'a pas été jugé, par l'arrêt n° 230.072 du 2 février 2015 que le gabarit autorisé était incompatible avec le voisinage, mais uniquement que la motivation du premier permis d'urbanisme ne faisait pas apparaître en quoi le projet était compatible avec le voisinage.

Quant au problème des vues, les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles la légalité d'une demande de permis doit être examinée. Il est toutefois possible que la méconnaissance d'une règle de droit civil par le projet, indépendamment de sa conséquence en droit civil, soit la cause d'une mauvaise urbanisation. Dans ce cas, il appartient à l'autorité chargée d'instruire la demande de se prononcer sur ce point de bon aménagement des lieux. Un litige de droit civil doit donc être pris en compte par l'administration saisie d'une demande d'autorisation quand il est connu de celle-ci au moment où elle statue et qu'elle peut estimer que son enjeu est de nature à entraver

la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux. Cette appréciation relève de l'opportunité de l'action administrative.

En l'espèce, le plan d'implantation prévoit qu'un écran végétal sera aménagé à la limite latérale de la terrasse donnant vers le jardin du requérant. Par ailleurs, le plan relatif à la coupe "vues en plan/ETAGE" (échelle 1/100), précise que cet écran végétal aura une hauteur de "200 cm". Enfin, la notice d'évaluation précise que "le projet ne portera pas atteinte à l'intimité du voisinage eu égard à sa configuration et la végétation dont il prévoit l'implantation" et que "l'écran végétal a pour effet de maintenir l'intimité au sein de chacune des propriétés". Au vu de ces éléments, la présence d'un tel écran végétal, garant d'une certaine intimité pour le requérant, est établie et la première partie adverse était suffisamment informée quant à cet aspect du projet. Dès lors que ce dispositif limite les vues sur le bien du requérant, et qu'aucun problème d'incompatibilité du projet au regard des articles 678 et 679 du Code civil n'est porté à la connaissance de l'autorité, celle-ci n'est pas tenue d'y consacrer une motivation particulière.

Quant aux aspects architecturaux (toiture plate, parement en panneaux préfabriqués de ton gris foncé, ...), l'acte attaqué met en exergue le fait que la "toiture plate se justifie [...] par le fait de ne pas surélever exagérément le bâtiment", que le projet s'intègre dans "un tissu existant hétéroclite sur le plan architectural" et qu'il est prévu "plusieurs zones de verdure, tant au niveau de la zone de recul qu'aux limites latérale de la parcelle, destinée à diminuer l'impact du projet sur son environnement". Ces motifs sont clairs et suffisants. Ils ne comportent aucune erreur de fait et sont admissibles en droit. Ils ne révèlent pas non plus d'erreur manifeste d'appréciation.

Par ailleurs, l'acte attaqué s'explique à suffisance et sans qu'il n'en ressorte d'erreur de fait ou d'erreur manifeste d'appréciation quant à la compatibilité du projet au regard de l'activité économique envisagée, notamment au regard de ses conséquences en termes de trafic, de stationnement ou de nuisances sonores. La seule circonstance que le requérant ne partage l'appréciation émise par la première partie adverse n'emporte pas la démonstration que cette dernière a apprécié la situation de manière manifestement déraisonnable.

Pour le surplus, il y a lieu de renvoyer à l'examen de la première branche.

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

V. Indemnité de procédure

Les parties adverses sollicitent chacune une indemnité de procédure.

En vertu de l'article 67, §§ 1^{er} et 2, du règlement général de procédure, le montant de base de 700 euros est majoré d'une somme correspondant à 20 pourcents de ce montant si le recours en annulation est assorti d'une demande de suspension; qu'il y a donc lieu d'accorder une indemnité de procédure de 840 euros à chacune des parties adverses.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 840 euros est accordée à chacune des parties adverses, à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge de la partie requérante, à concurrence de 400 euros et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-six avril deux mille dix-sept, par :

Michel PÂQUES,	président de chambre f.f.,
Serge BODART,	conseiller d'État,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Michel PÂQUES.