

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 241.878 du 21 juin 2018

A. 219.796/XIII-7740

En cause :

1. **MOREELS** Pierre,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre-Louis DOCQ, avocat,
avenue Louise 380
1050 Bruxelles,
2. **BISTER** Michel,
Instance reprise par :
LARTIGUE Alain,
ayant élu domicile chez
M^e Benjamin REULIAUX, avocat,
chaussée de Louvain 431F
1380 Lasne,
3. **la Société privée à responsabilité limitée MACANO**,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre-Louis DOCQ, avocat,
avenue Louise 380
1050 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville de Wavre**,
2. **la Région wallonne**, représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos, 103-105
4000 Liège.

Partie intervenante :

la Société privée à responsabilité limitée URBANECO,
ayant élu domicile chez
M^e Laurence de MEEÛS, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 22 juillet 2016, Pierre MOREELS, Michel BISTER et la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) MACANO demandent l'annulation et la suspension de l'exécution de "la décision du Collège communal de la Ville de Wavre du 19 avril 2016, par laquelle celui-ci délivre un permis d'urbanisme à la S.P.R.L. URBANECO, lequel a pour objet la démolition d'une habitation, la construction d'un immeuble de 8 appartements et le changement d'affectation d'une école en habitation relative au bien sis chaussée de Bruxelles, 264 à [...] Wavre".

II. Procédure

Par une requête introduite le 16 août 2016, la S.P.R.L. URBANECO, bénéficiaire de l'acte attaqué, demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Un arrêt n° 236.246 du 25 octobre 2016 a accueilli la requête en intervention introduite par la S.P.R.L. URBANECO, rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué, l'urgence n'étant pas établie, et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

La demande de poursuite de la procédure a été introduite le 24 novembre 2016 par les parties requérantes.

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

La ville de Wavre, première partie adverse, n'a déposé ni mémoire en réponse ni dossier administratif.

M. Constantin NIKIS, premier 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.

Une requête en reprise d'instance est introduite le 9 février 2018 par Alain LARTIGUE en sa qualité de nouveau propriétaire du bien appartenant à Michel BISTER, décédé.

Par une ordonnance du 3 mai 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 31 mai 2018 à 9.30 heures.

M. Michel PÂQUES, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Nelson BRIOU, loco M^e Pierre-Louis DOCQ, avocat, comparaissant pour la première et troisième partie requérante, M^e Benjamin REULIAUX, avocat, comparaissant pour la deuxième partie requérante, M^e Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e Chloé VAN ROSSOM, loco M^e Laurence de MEEÛS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Constantin NIKIS, premier 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

Le 30 septembre 2015, la ville de Wavre accuse réception d'une demande de permis d'urbanisme émanant de la S.P.R.L. URBANECO et tendant à la démolition d'une habitation, la construction d'un immeuble de huit appartements et au changement d'affectation d'une école en habitation, sur un terrain sis chaussée de Bruxelles, 264, à Wavre et cadastré 1^{ère} division, section N, n° 22m2.

La parcelle concernée par le projet est inscrite en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez.

Une enquête publique est organisée du 7 au 22 octobre 2015 pour le motif suivant : "[c]onstruction dont la profondeur est supérieure à 15 mètres depuis l'alignement et dépassant de plus de 4 mètres les constructions voisines". Elle suscite six réclamations.

Le 26 octobre 2015, la zone de secours du Brabant émet un avis favorable conditionnel.

Le 27 octobre 2015, la direction des routes du Brabant wallon émet un avis favorable.

Le 15 janvier 2016, le collège communal de Wavre émet un avis favorable conditionnel.

Le 29 février 2016, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel.

Le 11 avril 2016, le demandeur de permis dépose de nouveaux plans.

Le 15 avril 2016, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Reprise d'instance et désistement

À la suite du décès de Michel BISTER, le 18 mars 2017, son épouse Marie-Claire BEAULOYE a manifesté, dans le mémoire en réplique, le souhait de reprendre l'instance.

Dans le dernier mémoire des parties requérantes, Marie-Claire BEAULOYE signale ne plus vouloir reprendre l'instance, ne plus être propriétaire de l'immeuble qu'elle-même et son époux possédaient chemin du Ry, 3 et demande à se désister du recours.

Rien ne s'oppose au désistement de Marie-Claire BEAULOYE.

Par un dernier mémoire du 14 février 2018, Alain LARTIGUE, domicilié chemin du Ry, 3, à Wavre demande à reprendre l'instance reprise par Marie-Claire BEAULOYE.

La vente de l'immeuble et, de ce fait, le transfert de la qualité de propriétaire, permettent à l'acquéreur de reprendre l'instance (C.E., Ass., 27 mai 2008, S.A. LUMINVEST et S.A. EESTERBLOK, n° 183.477).

Il y a lieu de donner acte à Alain LARTIGUE de la reprise d'instance.

V. Le premier moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête unique

Les parties requérantes prennent un premier moyen de "la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, plus particulièrement de ses articles 1 à 3, de l'article 285 du CWATUPE [lire : Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie], du principe de bonne administration et du devoir de minutie, de l'appréciation inexacte des faits, contradiction et défauts dans les motifs, de l'erreur de fait et de l'erreur manifeste d'appréciation".

Dans une première branche, les parties requérantes dénoncent une demande de permis d'urbanisme incomplète et inexacte et le défaut de connaissance de la situation de fait par l'autorité. Elles font valoir les éléments suivants :

- "la partie adverse a délivré l'acte attaqué en se fondant sur une demande de permis d'urbanisme incomplète et inexacte par rapport à l'implantation de l'extension autorisée et au gabarit de l'immeuble concerné au regard des immeubles des requérants", avec pour conséquence que "la partie adverse n'a pas été en mesure de statuer en pleine connaissance de cause et d'exercer de la sorte, de façon effective, son pouvoir d'appréciation";
- les plans joints à la demande de permis "ne sont pas conformes à l'aménagement actuel des lieux, en particulier s'agissant de l'immeuble 'Bruxelles 258', propriété du deuxième requérant dans laquelle la troisième requérante exploite un restaurant; (...) en effet, cet immeuble dispose d'une annexe d'une taille importante, laquelle consiste en un parking fermé de deux emplacements, accessible depuis le chemin du Ry, dont le toit a été aménagé en terrasse à destination des clients du restaurant";
- par ailleurs, "il n'apparaît pas que l'attention de la partie adverse aurait été attirée d'une quelconque autre manière sur l'existence de ladite terrasse et les implications concrètes des constructions projetées à son égard", à savoir, comme les constructions projetées dépassent la hauteur du restaurant de plus de cinq mètres, une vue directe et plongeante sur la terrasse en question, "une perte de privacité quasi-totale pour les usagers de la terrasse du restaurant", un effet de masse et un sentiment d'écrasement, ainsi qu'"une influence non négligeable sur la rentabilité de l'exploitation de la troisième requérante et sur la valeur - vénale ou locative - de l'immeuble du deuxième requérant";

- le défaut "de connaissance de ces éléments ressort notamment du rapport préalable du Collège communal de la partie adverse, reproduit dans l'acte attaqué :
«Considérant que la partie droite du bâtiment est plus basse et présente un faîte d'environ 1 mètre au-dessus de celui de droite (garage Masset), que de l'autre côté le faîte surplombe d'environ 4,5m le faîte du restaurant, que toutefois celui-ci se trouve à une distance de plus de 18 mètres; que cette distance permet de préserver ce voisin des nuisances»".

Dans une seconde branche, elles soutiennent que les travaux autorisés par l'acte attaqué ne sont pas conformes au bon aménagement des lieux. Elles font valoir les éléments suivants :

- le projet est de nature à occasionner des désagréments graves et anormaux pour leurs immeubles et exploitation respectifs, excédant largement les troubles ordinaires de voisinage, puisque le projet obstruera la vue depuis les propriétés avoisinantes et créera un important vis-à-vis aujourd'hui inexistant, "les futurs occupants du projet litigieux auront une vue directe et plongeante sur la terrasse de l'immeuble 'Bruxelles 258' exploité par la troisième requérante, entraînant une perte quasi-totale de privacité ainsi qu'un effet de masse et un sentiment d'écrasement", le deuxième requérant subira une vue plongeante sur la cour intérieure de l'habitation, et les vues depuis l'intérieur des maisons des requérants "se trouveront largement obstruées, engendrant de la sorte un préjudice visuel et un sentiment d'étouffement";
- en outre, les aménagements autorisés dénatureront l'harmonie et l'esthétique générales du bâti avoisinant puisque le projet litigieux borde un quartier rural, caractérisé par des voiries étroites, dont certaines sont pavées, que le bâti se compose essentiellement de villas unifamiliales et d'une ancienne ferme, c'est-à-dire une urbanisation en ordre ouvert avec une faible densité alors que le projet litigieux vise, quant à lui, la construction d'un immeuble de huit appartements d'une hauteur de trois étages; il s'ensuit que ces constructions dénatureront dès lors nécessairement l'harmonie architecturale du quartier.

B. Le mémoire en réplique et ampliatif

Dans le mémoire en réplique et ampliatif, les parties requérantes apportent les précisions suivantes quant à la première branche :

(i) "le gabarit du projet retenu est à ce point imposant que notamment des vues directes et plongeantes seront créées dans la cour de la ferme de la famille BISTER", de sorte que "les conjoints BISTER ont [...] bien un intérêt à invoquer le présent moyen";

(ii) "si le dossier de demande contient quelques éléments concernant le restaurant, il convient de constater que la question de la terrasse de ce restaurant n'apparaît pas dans l'appréciation du permis";

(iii) "la plantation d'une haie sur la future limite entre les jardins des appartements et l'habitation arrière n'apparaît pas comme étant suffisante pour rencontrer les principales craintes des requérants et des réclamants";

(iv) en ce qui concerne le caractère légitime de l'intérêt au moyen, les parties requérantes soutiennent que "la question de la 'régularité urbanistique' de la terrasse n'empêcherait pas la S.P.R.L. MACANO de contester le permis attaqué dès lors que le projet doit prendre en considération la situation de fait existante, la situation réelle, ce que les parties adverses n'ont pas fait en l'espèce"; elles produisent en annexe de leur mémoire en réplique une étude d'ensoleillement sur la situation projetée par la partie intervenante qui démontre que le bâtiment projeté "plongera dans l'ombre le terrain et les terrasses du restaurant"; à leur sens, cette même étude met aussi en évidence "une vue plongeante sur la terrasse du restaurant et la cour de la ferme, de par la hauteur du bâtiment, le relief de sa parcelle et de son implantation en recul important de l'alignement", si bien que les parties adverses ont commis une erreur manifeste d'appréciation et que, en ne motivant pas expressément l'acte attaqué par rapport aux craintes de perte d'ensoleillement qui sont désormais confirmées par l'étude produite par les requérants, l'acte attaqué viole les dispositions visées au moyen;

(v) l'étude sollicitée par les parties requérantes met en évidence que le projet aura sur leurs biens une vue plongeante et que ce problème de vue n'est pas discuté dans l'*instrumentum* de l'acte attaqué;

(vi) "ayant pu prendre connaissance des éléments du dossier administratif déposés par la Région wallonne, [les parties requérantes] estiment que les éléments qui ont été communiqués aux parties adverses avec la demande de permis ont été tronqués et ne permettaient pas d'avoir une connaissance complète, claire et réelle du dossier" :

- la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement présente une vision biaisée du voisinage : d'une part, "le volume total du bâtiment équivaut à 7000 m³ et non les 2000 m² [sic] indiqués" et, d'autre part, "le relief du terrain sur l'axe AA (soit sur une longueur de 30 mètres) démontre une

différence de hauteur de 3,22 m entre le Chemin du Ry et la Chaussée de Bruxelles", de sorte que "la pente est [...] de 10,7 % et non 6 % comme indiqué dans la notice";

- la notice "affirme que le projet portera atteinte à l'esthétique générale du site, mais de manière positive", ce qui constitue "un aveu de la part du demandeur que le projet en question n'adhérera pas à l'esthétique générale du quartier";
- la notice mentionne le terme "néant" pour le risque d'autres nuisances, alors qu'elle ne pouvait ignorer la question de la perte d'ensoleillement, comme l'étude commandée par les requérants le démontre;
- la notice est erronée lorsqu'elle affirme qu'il n'y aura aucune construction ou aménagement sur la voirie; en effet, le projet crée onze places de parking sur le trottoir adjacent au projet et six places supplémentaires sur le trottoir en face; or, les onze places de parking se trouvent en partie sur le domaine public et les six autres emplacements sont situés sur le terre-plein public qui est utilisé actuellement comme un parking public pour les clients du restaurant; dans ces conditions, le considérant de l'acte attaqué selon lequel "l'alignement et l'implantation ont été déterminés par la volonté d'aménager des emplacements de parking dans la zone de recul [...] [qui] ne se trouve pas sur le domaine public, mais bien en domaine privé", apparaît comme étant manifestement erroné puisque, d'une part, onze emplacements sont en partie sur le domaine public et six le sont entièrement;

(vii) "la construction du projet engendre [...] un important préjudice visuel pour l'ensemble des requérants" :

- " Le projet consistant dans la construction d'un bloc d'immeuble droit, rectiligne et sur trois niveaux (notamment en raison du dénivelé par rapport aux habitations sises Chemin du Ry) créé une fermeture totale du paysage (voyez les dessins réalisés sur des photos du site - nouvelle Pièce 16).

De par sa longueur de 45m et sa hauteur, il coupe totalement la vue des habitants du Chemin du Ry sur le bois et la végétation se trouvant derrière le projet.

De même, puisque le projet est en dérogation par rapport à la zone de recul de l'alignement de la chaussée de Bruxelles, ce recul important accentue la perte de vue pour les habitants du Chemin du Ry.

[...]

L'architecture du projet qui comporte 5 grandes lucarnes en façade, soit 10 lucarnes au total est particulièrement agressive et se démarque totalement des autres constructions du quartier qui sont construites avec des volumes sous toiture.

Par ailleurs, la hauteur du bâtiment implique que la plupart des fenêtres, balcons et terrasses ont une vue sur les habitations, cours et fermes du Chemin du Ry.

L'étude commandée par les requérants confirme cette conclusion en affirmant l'existence d'une sensation d'écrasement pour les bâtiments voisins (nouvelle pièce 17)";

(viii) "les plans démontrent que le projet ne comporte aucune cave ou parking en sous-sol, ce qui entraînera certainement des encombrements des jardins, balcons, terrasses et de l'espace public";

(ix) "ni la ferme du Ry ni l'arrière du restaurant le Noï, ni les garages situés en dessous de la terrasse du restaurant ne sont repris ou illustrés parmi les photos déposées alors que ceux-ci se trouvent à proximité du projet";

(x) la partie intervenante présente volontairement le projet de manière tronquée : ce n'est pas la dénivellation entre la chaussée de Bruxelles et le chemin du Ry qui accentue le caractère dominant du projet, mais bien

- le recul important du bâtiment par rapport à l'alignement;
- le fait que le rez-de-chaussée des constructions proches du restaurant se trouve à 70 cm du sol;
- le fait que le volume du côté des constructions basses comporte trois niveaux, alors que le côté droit n'en comprend que deux;
- le fait que le bâtiment soit un bloc rectiligne de 45 m de longueur;

(xi) la ville de Wavre n'a pas suivi l'ensemble des conditions mentionnées dans l'avis du fonctionnaire délégué :

" Ainsi, le projet attaqué ne supprime aucune des lucarnes alors que le fonctionnaire délégué a conditionné son avis à la suppression des «pagodes» non associées à un volume.

Pour la condition relative à l'avancement du volume secondaire de droite vers la voirie afin de marquer une courbe en créant un resserrement (et le fonctionnaire ajoute la possibilité de supprimer éventuellement des emplacements de stationnement), il convient de constater qu'aucun volume n'a été avancé.

En ce qui concerne la condition de créer une charge d'urbanisme pour les emplacements de parking de l'autre côté de la voirie, les requérants renvoient au point [...] du présent mémoire.

La motivation de l'acte attaqué mentionne que les conditions émises par le Fonctionnaire délégué ne sont plus nécessaires en raison des plans modificatifs, mais l'acte n'explique concrètement pas en quoi ces nouveaux plans répondent effectivement aux remarques du Fonctionnaire délégué.

Les requérants ont pu prendre connaissance auprès du service de l'urbanisme de la Ville de Wavre du courrier envoyé le 11 avril 2016 par Monsieur VANDER LINDEN, architecte de la SPRL URBANECO (nouvelle pièce 18). Dans ce courrier, déposé en même temps que les plans modificatifs, l'architecte explique en seulement trois paragraphes pourquoi il convient de ne pas imposer les conditions émises par le Fonctionnaire délégué.

Il semble que ce document constitue, avec les plans modificatifs, le seul document qui a convaincu la Ville d'accorder le permis sans imposer les conditions émises par le Fonctionnaire délégué. La lecture de ce document ne permet cependant pas de comprendre en quoi le projet ne devait pas être soumis aux conditions du Fonctionnaire délégué. Par exemple, pour la question des lucarnes, la partie intervenante considère qu'ils peuvent passer outre l'avis du Fonctionnaire délégué.

Ce dernier courrier confirme le sentiment des requérants à savoir que la Ville de Wavre n'a pas concrètement analysé les plans modificatifs et leurs impacts sur la situation réelle, notamment par rapport aux critiques soulevés par le Fonctionnaire délégué. En ce qu'elle se fonderait sur le courrier de l'architecte VANDER LINDEN du 11 avril 2016, la motivation de l'acte attaqué apparaît comme étant insuffisante pour les requérants pour leur permettre de comprendre pourquoi les conditions du Fonctionnaire délégué n'ont pas été suivies.

L'acte attaqué ne répond donc pas aux dispositions de la loi du 29 juillet 1991 visées au moyen";

(xii) "Le permis attaqué n'a concrètement pas étudié et pris en compte l'impact du projet sur la réduction des possibilités de parkings dans le quartier. Cette question est importante notamment en raison de la présence du restaurant exploité par la S.P.R.L. MACANO.

La portion de la chaussée de Bruxelles concernée par le projet était désaffectée et servait de fait de zone de parking pour les commerces des alentours, mais également pour les navetteurs qui utilisent cette zone comme zone de covoiturage.

La création de ces emplacements de parking d'un côté et de l'autre de la chaussée de Bruxelles porte ainsi préjudice à plusieurs égards aux requérants :

- Premièrement, le fait qu'il y ait moins de place pour se garer risque d'affecter la clientèle et la fréquentation du restaurant, ce qui risque de nuire au chiffre d'affaires de la S.P.R.L. MACANO;
- Deuxièmement, si les terre-pleins actuellement utilisés comme places de parking ne sont plus disponibles pour la clientèle du restaurant, celle-ci va chercher à se parquer dans le chemin du Ry, ce qui va troubler [...] la tranquillité de ce chemin et qui va l'encombrer plus que de raison au détriment de la sécurité et de la tranquillité des riverains. Le projet aura donc pour conséquence de rediriger une grande partie du trafic routier dans le chemin du Ry, ce qui n'est pas sa vocation comparée à la chaussée de Bruxelles.

Le projet entraînera donc une augmentation de la circulation dans le chemin du Ry et va gravement troubler les facultés de stationnement des habitants de ce chemin";

(xiii) "il convient de s'interroger sur les raisons pour lesquelles la Ville de Wavre a estimé qu'il n'était pas nécessaire de soumettre la demande modifiée à enquête publique dès lors que la dérogation prévue à l'article 330 du CWATUP était toujours d'actualité.

Dès lors qu'il apparaissait que la demande était modifiée à un point tel que les conditions émises par le Fonctionnaire délégué ne devaient plus être suivies, le projet doit être considéré comme étant substantiellement modifié, obligeant dès lors la Ville de Wavre à organiser une nouvelle enquête publique, ce qui n'a pas été fait.

Votre Conseil a déjà jugé que : «Lorsqu'une enquête publique est organisée, elle doit être recommencée si, après son organisation, des modifications fondamentales sont apportées au projet qui a été soumis à l'enquête, il y va de l'effet utile de l'enquête. Ainsi, les seules modifications pouvant être apportées à une demande de permis d'urbanisme après la tenue de l'enquête publique sont celles qui portent sur des aspects accessoires ou non essentiels du projet» (C.E., arrêt n° 236.822 du 19 décembre 2016, HENROTTE et THOSS).

Toutefois, rien dans la motivation n'indique que les modifications apportées aux plans portaient sur des points secondaires.

L'ensemble de ces éléments démontre à tout le moins une erreur manifeste d'appréciation de la part des parties adverses et un manque de diligence flagrant";

(xiv) "Conformément à l'article 340 du CWATUP, il apparaissait nécessaire vu les réclamations introduites d'organiser une réunion afin de permettre aux réclamants de discuter avec le demandeur du projet et l'autorité communale.

Le voisinage du projet regroupe une population dispersée vu que la zone est une zone à très faible densité de population. Dans ces conditions, le fait que six réclamations aient été envoyées démontre une véritable préoccupation de l'ensemble du voisinage.

[Les requérants citent l'arrêt du Conseil d'État n° 177.587 du 4 décembre 2007 GERARD BRAHY].

Le fait de ne pas avoir organisé une réunion après l'enquête publique démontre, une nouvelle fois, une erreur manifeste d'appréciation de la part des parties adverses".

En ce qui concerne la seconde branche, les parties requérantes se réfèrent aux développements de leur première branche contenus dans leur mémoire en réplique :

" Dans leur seconde branche, les parties requérantes critiquent la décision attaquée en ce que les parties adverses ont méconnu le principe de bonne administration et les principes visés au moyen, en considérant implicitement que le projet ne portait pas suffisamment atteinte à leurs droits que pour pouvoir être refusé.

Les parties requérantes se réfèrent dès lors aux éléments développés dans le cadre de la première branche du présent moyen.

En effet, les éléments mis en avant par les requérants dans le cadre de la première branche et notamment les points relatifs au gabarit, à la perte d'ensoleillement, aux emplacements de parking, à l'inexactitude des données contenues dans la demande et plus particulièrement dans la notice d'évaluation des incidences, l'absence de réponse concrète et motivée aux craintes formulées dans les réclamations, à l'absence de prise en considération de la terrasse du restaurant et du parking situé sous cette terrasse... démontrent que les parties adverses n'ont pas suffisamment pris en compte les impacts préjudiciables du projet sur le voisinage et le quartier dans son ensemble.

L'ensemble des éléments développés dans le cadre de la première branche démontre également que les parties adverses ont violé les dispositions visées au moyen en ce qu'elles n'ont pas suffisamment pris en compte les éléments et les craintes désormais avérés émis par les requérants".

C. Le dernier mémoire des parties requérantes

Dans leur dernier mémoire, les parties requérantes font valoir les éléments suivants quant à la première branche :

- les erreurs contenues dans la notice d'évaluation des incidences sont à ce point, importantes qu'elles ont nécessairement biaisé l'appréciation effectuée par les parties adverses; elles se réfèrent à leur mémoire en réplique et à une présentation du volume total du bâtiment de 2000 m³ indiqués dans la notice au lieu de 7000 m³; elles rappellent aussi une erreur de hauteur et de pente et soutiennent que ces erreurs ont eu un effet sur l'appréciation faite par les deux parties adverses;
- la S.P.R.L. MACANO a intérêt au moyen en tant que voisin et la situation de fait doit primer sur la situation de droit pour l'appréciation de l'intérêt des requérants et de leur intérêt au moyen; en tout état de cause, le problème lié à la vue sur le terrain de la S.P.R.L. MACANO et à la perte d'ensoleillement sur ce même terrain subsisterait même en l'absence de la terrasse du restaurant; même si la S.P.R.L. MACANO n'avait pas installé la terrasse, les problèmes liés aux vues intrusives par rapport aux fenêtres du projet et par rapport à la perte d'ensoleillement se poseraient toujours, vu qu'il s'agit d'une situation liée au terrain et non seulement à l'exploitation de la terrasse du restaurant; la perte d'ensoleillement pourrait ainsi avoir des répercussions sur la luminosité à l'intérieur du restaurant, ce qui entraînerait une augmentation des frais de chauffage (en raison de la perte de chaleur), une augmentation des frais d'électricité (en raison de la perte de luminosité) et donc une augmentation des prix du restaurant, et une diminution du chiffre d'affaires du restaurant (augmentation des prix de la carte, perte de luminosité et donc d'attrait pour le restaurant, perte de clientèle, ...); le problème de vue intrusive et le problème lié à la perte d'ensoleillement constituent également un élément susceptible de diminuer le prix du terrain, si la S.P.R.L. MACANO décidait de vendre celui-ci; ainsi, même s'il n'y avait pas de terrasse pour le restaurant, les griefs liés aux vues intrusives et à la perte d'ensoleillement seraient encore d'actualité;
- les plans déposés par la partie intervenante n'ont pas permis aux parties adverses de connaître l'existence de l'ensemble des gabarits de bâtiments de la rue; ils ne permettaient aux parties adverses de prendre toute la mesure du projet par rapport aux autres gabarits du voisinage et notamment aux gabarits des maisons se trouvant chemin du Ry; au sein de ce chemin, les gabarits des maisons sont beaucoup moins importants que les bâtiments se trouvant sur la chaussée de Bruxelles; en ne prenant en considération que les gabarits des habitations présentes sur la chaussée de Bruxelles, les parties adverses n'ont pas fait une application juste et correcte du principe du bon aménagement des lieux qui imposent aux autorités administratives de prendre en considération l'ensemble des gabarits du quartier (et donc le chemin du Ry compris); par ailleurs, la différence de gabarit entre le projet et les autres immeubles (notamment ceux du chemin du Ry) devait être examinée par rapport à la réalité du terrain et notamment au regard de l'existence de l'important dénivelé qui existe entre le bâtiment en projet

et les maisons du chemin du Ry; l'existence de ce dénivelé accentue le sentiment d'oppression et d'importance du bâtiment en projet, qui ne correspond en tout cas pas au bon aménagement des lieux; dès lors que les parties adverses étaient mal informées de l'existence de ce dénivelé (par les erreurs contenues dans la notice d'évaluation des incidences), l'appréciation des gabarits du voisinage a également été tronquée; ainsi, en raison de la présence de ce dénivelé et en raison de l'absence d'informations sur l'ensemble des gabarits du quartier, l'acte attaqué n'apparaît pas comme étant suffisamment motivé.

Quant à la seconde branche, elles font valoir ce qui suit :

- l'enquête d'ensoleillement produite par elles ne peut être déclarée tardive; celle-ci nécessite une certaine réflexion et une étude poussée de la situation propre au bâtiment projeté et aux bâtiments des parties requérantes; il n'était pas possible de réaliser et donc de produire cette étude d'ensoleillement dans le cadre de la requête unique qui a été introduit le 22 juillet 2016; l'étude d'ensoleillement a été finalisée au mois de mars 2017 de telle sorte que les parties requérantes n'avaient pas la possibilité de produire cette pièce avant; le fait d'avoir introduit une requête unique a pour conséquence que les parties requérantes ne pouvaient plus produire aucun nouvel élément avant le dépôt du mémoire en réplique dans le cadre de la procédure en annulation; il ne peut donc leur être fait grief d'avoir demandé une étude d'ensoleillement afin de démontrer la réalité de leurs critiques du nouveau bâtiment et de l'avoir produite uniquement au stade du mémoire en réplique puisqu'elles ne pouvaient pas produire cet élément dans le cadre de la requête unique, avant le dépôt du mémoire en réplique lors de la procédure en annulation; elles concluent que l'étude d'ensoleillement n'est pas tardive;
- leur requête mentionnait clairement les griefs qui étaient dirigés à l'encontre du projet, notamment dans les réclamations introduites lors de l'enquête publique;
- ces griefs étaient la densité du projet qui ne correspondait pas à la typologie du quartier (problème de gabarit du nouveau bâtiment au sein du quartier), le volume trop important du nouveau bâtiment, la mise à mal du cadre champêtre du chemin du Ry et du chemin de Bierges, la perception d'écrasement du nouveau bâtiment sur les autres maisons du quartier, l'ombre créée par le nouveau bâtiment sur la terrasse du restaurant, la perte d'intimité due à la hauteur du nouveau bâtiment qui offrira une vue plongeante sur l'ensemble des maisons du chemin du Ry;
- les arguments développés dans le mémoire en réplique concernant la perte d'ensoleillement, l'absence de réponse concrète et motivée aux craintes formulées dans les réclamations, l'absence de prise en considération de la terrasse du restaurant et du parking situé sous cette terrasse ne peuvent être considérés comme tardifs.

V.2. Examen

Sur la première branche

L'objet d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est d'indiquer à l'autorité qui doit statuer les effets prévisibles d'un projet sur l'environnement, afin de lui permettre d'apprécier s'il y a lieu d'ordonner une étude d'incidences et s'il convient de refuser le permis ou d'admettre le projet, éventuellement sous conditions. La notice ne constitue qu'une des pièces du dossier introduit en vue d'obtenir l'autorisation. Si l'autorité compétente doit tenir compte de la notice pour apprécier les incidences du projet, elle peut également se fonder sur d'autres éléments du dossier administratif pour obtenir d'éventuelles informations manquantes, telles des pièces du dossier de la demande, les informations recueillies dans le cours de l'enquête publique et les avis recueillis dans le cadre de l'instruction de la demande.

Les inexactitudes ou les carences du dossier de demande de permis, dont celles de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, peuvent être palliées par d'autres informations ou déductions. Elles n'ont de conséquence sur la légalité de l'acte que si les éléments du dossier n'ont pu permettre à l'administration de se prononcer en connaissance de cause.

Sans qu'il soit besoin de se prononcer sur la conformité au droit de l'urbanisme de la terrasse du restaurant exploité par la troisième partie requérante, il y a lieu de constater que l'acte attaqué relève sans commettre d'erreur que "le faîte surplombe d'environ 4,5 m le faîte du restaurant", que "celui-ci se trouve à une distance de plus de 18 mètres" et en tire que "cette distance permet de préserver ce voisin des nuisances". Les plans versés au dossier de la demande de permis font apparaître la distance qui sépare le bâtiment dont la construction est demandée et celui de la troisième requérante, la hauteur du bâtiment projeté et celle du restaurant (voy. "Skyline", plan 01/03) ainsi que les courbes de niveau. Enfin, la réclamation déposée par la troisième requérante fait état de l'existence de la terrasse du restaurant et des craintes de voir le projet présenter des vues sur celle-ci et la plonger dans l'ombre. La partie adverse était ainsi parfaitement informée et a pu statuer en pleine connaissance de cause, d'autant que les plans font clairement apparaître l'absence de fenêtres sur la façade latérale orientée vers l'immeuble de la troisième requérante.

Sur les plans joints à la demande de permis figurent également les gabarits des bâtiments de la rue. Aucune inexactitude des plans n'est établie. La partie adverse n'a pu être induite en erreur.

Sont irrecevables les nouveaux moyens ou développements soulevés au stade du mémoire en réplique qui ne relèvent pas de l'ordre public ou se fondent sur des éléments que la partie requérante pouvait connaître avant la consultation du dossier administratif. Une telle exigence s'impose afin d'assurer le respect des droits de la défense, dont le principe du contradictoire, et la bonne organisation de la procédure.

En l'espèce, les requérants ont tous participé à l'enquête publique au cours de laquelle ils ont pu accéder au dossier de la demande de permis qui contenait notamment la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, en sorte que les développements du mémoire en réplique qui critiquent les éventuelles lacunes de la notice sont tardifs et irrecevables. Il en est de même des arguments développés dans le mémoire en réplique sur la base des photographies des lieux qui étaient jointes au dossier de la demande de permis.

Quant à l'avis du fonctionnaire délégué, il est reproduit *in extenso* dans l'acte attaqué, de sorte que les parties requérantes en connaissaient le contenu et les réponses qu'y a données la première partie adverse dès avant le dépôt de leur requête en annulation. Il s'ensuit que les critiques faites à l'acte attaqué par rapport à cet avis et énoncées pour la première fois dans le mémoire en réplique sont tardives et donc irrecevables.

L'argument selon lequel la partie intervenante présenterait volontairement le projet de manière tronquée est également irrecevable en raison de sa tardiveté, puisqu'un tel argument, dont l'énoncé se fonde sur les pièces annexées par le demandeur de permis à sa demande de permis, aurait pu être articulé dès le stade de la requête en annulation.

Les critiques portant sur les prétendues difficultés de circulation et de stationnement auraient pu être formulées dans la requête en annulation grâce à la consultation de l'acte attaqué et des plans joints à la demande de permis. Présenté pour la première fois dans le mémoire en réplique, l'argument est tardif et donc irrecevable.

L'argument selon lequel la première partie adverse aurait dû organiser une seconde enquête publique suivie d'une réunion de concertation à la suite du dépôt de plans modificatifs aurait pu être présenté dans la requête en annulation grâce à la lecture de l'acte attaqué qui reprend l'énoncé des faits. Présenté pour la première fois dans le mémoire en réplique, l'argument est tardif et donc irrecevable.

Enfin, le rapport d'expertise unilatéral sur l'ensoleillement et sur les vues qui n'est produit qu'au stade du mémoire en réplique est une pièce que les requérants auraient pu produire avant le dépôt de leur recours ou au moins esquisser dans un grief formulé dans la requête dont le mémoire en réplique eût alors été le développement. A défaut, son dépôt est tardif et la pièce en question doit être écartée des débats.

La première branche du premier moyen ne peut être retenue.

Sur la seconde branche

Il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et des parties requérantes 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 d'urbanisme 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.

Les parties requérantes ne font pas cette preuve dans leurs écrits de procédure. En renvoyant aux développements de la première branche du moyen contenus dans leur mémoire en réplique, elles se heurtent aux mêmes critiques de tardiveté des arguments qui y sont développés.

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

Le premier moyen n'est pas fondé.

VI. Le second moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

Les parties requérantes prennent un second moyen "de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, plus particulièrement de ses articles 1 à 3, de l'article 285 du CWATUPE, du principe de bonne administration, de minutie et de motivation interne des actes administratifs,

contradiction et défauts dans les motifs, erreur manifeste d'appréciation et excès de pouvoir".

Elles reprochent à l'acte attaqué de ne pas répondre aux griefs développés dans leurs réclamations. Elles formulent leurs critiques comme suit :

" Qu'en l'espèce, l'acte attaqué se borne uniquement à énoncer quelques généralités ayant trait à la conformité du projet au bon aménagement des lieux du type 'la partie du terrain situé à front de chaussée se doit de proposer une densité plus forte';

Que la motivation de l'acte attaqué ne permet donc pas aux requérants de s'assurer que leurs contestations ont bien été entendues par la partie adverse et que celle-ci en a effectivement tenu compte dans sa prise de décision;

Que l'autorité qui procède à enquête publique se voit, pourtant, imposer une double obligation;

Qu'elle est, d'une part, tenue de tenir compte du résultat de l'enquête et, d'autre part, tenue de motiver la décision adoptée à la suite de l'enquête en fonction du résultat de cette enquête dès lors que la motivation doit laisser apparaître que l'autorité a examiné les objections soulevées au cours de l'enquête (CE, 19 octobre 2000, n° 90.328, Jacques);

Que le rejet des réclamations n'est pas légalement motivé par la simple constatation qu'elles ne sont pas fondées (CE, 16 octobre 1985, n° 25.731, Wamier et Fabry, cité in V. Letellier, Permis d'urbanisme et d'environnement en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne, Bruxelles, Larcier, 2003, p. 52);

Qu'outre que la motivation ci-dessus évoquée ne saurait raisonnablement être considérée comme adéquate, force est de constater que l'acte attaqué est, *a contrario*, muet quant à la question des nuisances qu'engendrera le projet dans le chef de chacun des requérants, notamment en terme de sentiment d'étouffement et de perte de privacité;

Qu'à supposer que la partie adverse ait effectivement tenu compte des contestations des requérants dans sa prise de décision - *quod non* -, force est de constater que la lecture de l'acte attaqué ne permet pas aux requérants de comprendre les raisons pour lesquelles ces contestations n'ont pas été de nature à infléchir ladite prise de décision dans le sens d'un refus d'octroi de permis".

B. Le mémoire en réplique

Dans le mémoire en réplique, les parties requérantes se réfèrent aux éléments développés dans le cadre de leur premier moyen : "En effet, écrivent-elles, les éléments mis en avant par les requérants dans le cadre de la première branche et notamment les points relatifs au gabarit, à la perte d'ensoleillement, aux emplacements de parking, à l'inexactitude des données contenues dans la demande et plus particulièrement dans la notice d'évaluation des incidences... démontrent que les parties adverses n'ont pas apporté une réponse suffisante aux craintes désormais fondées émises dans le cadre de l'enquête publique". Elles insistent sur le défaut "de

réponse concrète et motivée aux craintes formulées dans les réclamations [et] l'absence de prise en considération de la terrasse du restaurant et du parking situé sous cette terrasse".

C. Le dernier mémoire des parties requérantes

Dans leur dernier mémoire, les parties requérantes font valoir les éléments suivants :

- le motif du permis attaqué dédié au problème de densité ne contient aucun élément permettant aux parties requérantes de comprendre pourquoi l'auteur de l'acte a décidé d'autoriser la construction d'un tel bâtiment dans un quartier qui revêt un caractère rural affirmé et non contesté;
- une contradiction existe dans la motivation de l'acte attaqué; en effet, celui-ci affirme en même temps que le terrain en question étant situé à une des entrées principales de la ville, il est alors nécessaire de permettre une urbanisation plus dense excluant désormais les habitations unifamiliales (jugées désuètes), mais également que le quartier avoisinant revêt un caractère rural; le permis décide de faire primer la volonté de permettre une densité plus forte sans toutefois expliquer pourquoi ce n'est pas le caractère rural du voisinage qui doit primer, au détriment donc de ces habitants;
- quant aux nuisances et à la perte d'intimité, la seule indication dans la motivation de l'acte attaqué est que la partie droite du bâtiment surplombe de 4,5 m le faîte du restaurant, qu'il existerait une distance de 18 m entre le faîte du restaurant et celui du bâtiment et que cette distance permet de considérer que les voisins seront préservés des nuisances; à leurs yeux, cette motivation n'est pas suffisante puisque cette distance ne permet pas de répondre à la question de la perte d'ensoleillement sur la terrasse du restaurant et ne répond pas à la question de l'intrusion dans l'intimité des autres terrains avoisinants; en effet, vu la hauteur du nouveau bâtiment et vu l'important dénivelé qui existe par rapport aux terrains situés dans le chemin du Ry, la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de savoir si l'impact du nouveau bâtiment sur la perte d'intimité par rapport aux autres habitations du chemin du Ry a été étudié et analysé par les parties adverses (l'acte attaqué ne s'intéressant qu'à la situation du restaurant exploité par la société MACANO); en n'analysant la question des troubles que dans le chef de la S.P.R.L. MACANO et non par rapport aux autres habitations du chemin du Ry, l'acte attaqué ne répond pas aux éléments dénoncés par les parties requérantes dans leurs réclamations;
- en ce qui concerne le grief relatif à la tardiveté de certains arguments développés dans le mémoire en réplique, les parties requérantes se réfèrent à ce qu'elles ont exposé ci-dessus dans le cadre de la discussion du premier moyen.

VI.2. Examen

L'autorité qui délivre un permis d'urbanisme ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son adoption. Il suffit que sa décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation.

Dans leur requête en annulation, les requérants reprochent à l'acte attaqué de ne pas répondre à leurs réclamations en ce que celles-ci concernaient, d'une part, la densité des habitations (les requérants soutiennent que le considérant selon lequel "la partie du terrain situé à front de chaussée se doit de proposer une densité plus forte" est stéréotypé) et, d'autre part, les nuisances que le projet engendrerait en termes de sentiment d'étouffement et de perte de "privacité".

L'acte attaqué contient une réponse aux réclamations relatives à la densité. Le considérant critiqué par les parties requérantes doit être replacé dans son contexte. Il s'énonce comme suit :

" Considérant que le terrain est situé à front d'une chaussée qui est une des entrées principales de la ville et à front de laquelle se développe une urbanisation plus dense où une habitation unifamiliale paraît désuète et inappropriée;

Considérant par contre que du côté du chemin du Ry, le quartier revêt un caractère tout à fait rural, identifié par une voirie très étroite et pavée, une ancienne ferme, et une urbanisation en ordre ouvert avec une faible densité;

Considérant qu'entre ces deux types d'urbanisation, la partie du terrain situé à front de la chaussée se doit de proposer une densité plus forte;

Considérant que la densité proposée est acceptable au vu de l'implantation du bien".

Ce considérant révèle une analyse précise de la situation et une appréciation de ce que constitue le bon aménagement des lieux au regard de l'autorité. Aucune erreur de fait n'est établie quant à la première. La seconde relève du pouvoir discrétionnaire et aucune erreur manifeste d'appréciation n'est établie. La motivation est suffisante, l'autorité ne pouvant être tenue de formuler les motifs de ses motifs.

En ce qui concerne le sentiment d'étouffement et de perte de "privacité", l'acte attaqué réserve le développement suivant :

" Considérant que la partie droite du bâtiment est plus basse et présente un faîte d'environ 1 mètre au-dessus de celui de droite (garage Masset), que de l'autre côté

le faîte surplombe d'environ 4,5 m le faîte du restaurant, que toutefois celui-ci se trouve à une distance de plus de 18 mètres; que cette distance permet de préserver ce voisin des nuisances".

Il résulte de ces motifs que l'auteur de l'acte attaqué s'est préoccupé des nuisances dénoncées par les requérants dans leurs réclamations et que ceux-ci y trouvent des réponses suffisantes à leurs préoccupations.

Quant aux autres griefs, en renvoyant aux développements de la première branche du moyen contenus dans leur mémoire en réplique, les requérants se heurtent aux mêmes objections de tardiveté que celles qui ont été retenues lors de l'examen du premier moyen.

Le second moyen n'est pas fondé.

VII. L'indemnité de procédure

La seconde partie adverse demande une indemnité de procédure au montant de base. Il y a lieu de la lui allouer à la charge des parties requérantes.

L'article 67 de l'arrêté du Régent déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État dispose comme suit :

" § 2. Le montant de base, minimum ou maximum visé au paragraphe 1^{er} est majoré d'une somme correspondant à 20 pourcents de ce montant si le recours en annulation est assorti d'une demande de suspension ou de mesures provisoires, ou si la demande de suspension ou de mesure provisoire est introduite sous le bénéfice de l'extrême urgence et est accompagnée d'un recours en annulation".

Il y a lieu de lui accorder le montant ainsi majoré à la charge des parties requérantes.

PAR CES MOTIFS
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Le désistement d'instance de Marie-Claire BEAULOYE est décrété.

Article 2.

Il est donné acte à Alain LARTIGUE de la reprise d'instance.

Article 3.

La requête en annulation est rejetée.

Article 4.

Une indemnité de procédure de 840 euros est attribuée à la seconde partie adverse à la charge de Pierre MOREELS, d'Alain LARTIGUE et de la société privée à responsabilité limitée MACANO, à concurrence de 280 euros chacun.

Les autres dépens liquidés à la somme de 1.350 euros sont laissés à la charge des parties requérantes à concurrence de 400 euros à la charge de Pierre MOREELS, de 200 euros à la charge de Marie-Claire BEAULOYE, de 200 euros à la charge d'Alain LARTIGUE et de 400 euros à la charge de la société privée à responsabilité limitée MACANO, ainsi qu'à concurrence de 150 euros à la charge de la société privée à responsabilité limitée URBANECO.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-et-un juin deux mille dix-huit par :

Simone GUFFENS,
Michel PÂQUES,
Anne-Françoise BOLLY,
Xavier DUPONT,

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

Le Greffier,

Le Président,

Xavier DUPONT.

Simone GUFFENS.