

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 248.744 du 26 octobre 2020

A. 226.976/XIII-8536

En cause :

1. **PENSON** Nicolas,
 2. **BERGER** Sandrine,
- ayant tous deux élu domicile chez
M^{es} Matthieu GUIOT et
Donatien BOUILLIEZ, avocats,
chaussée de Louvain 431 F
1380 Lasne,

contre :

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

Parties intervenantes :

1. **SLADDEN** Jérôme,
 2. **SALIERES** Morgane,
- ayant tous deux élu domicile
rue du Manoir 2
1360 Perwez.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite par la voie électronique le 14 décembre 2018, Nicolas Penson et Sandrine Berger demandent l'annulation de l'arrêté du Ministre de l'Environnement et l'Aménagement du territoire du 15 octobre 2018 octroyant sur recours à Jérôme Sladden et Morgane Salières un permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition de volumes et l'agrandissement d'une habitation unifamiliale sur un bien sis à La Hulpe, rue de la Grotte, n° 46, et cadastré section B, n° 292b.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 29 janvier 2019, Jérôme Sladden et Morgane Salières ont demandé à être reçus en qualité de parties intervenantes.

L'arrêt n° 243.557 du 30 janvier 2019 a accueilli la requête en intervention introduite par Jérôme Sladden et Morgane Salières et rejeté la demande de suspension, introduite selon la procédure d'extrême urgence, contre la même décision. Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite le 15 février 2019 par les parties requérantes.

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.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 17 juillet 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 8 octobre 2020 à 11 heures.

M^{me} Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Donatien Bouilliez, avocat, comparaissant pour les parties requérantes et M^e Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la partie adverse, 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 utiles à l'examen de la cause

3. Les faits utiles à l'examen de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 243.557 du 30 janvier 2019. Il y a lieu de s'y référer.

IV. Deuxième moyen

IV.1. Thèse des parties requérantes

4. Les requérants prennent un moyen, le deuxième de la requête, de la violation du devoir de minutie, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur de droit, de l'erreur de fait, de la contradiction dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

5. Après un rappel des motifs de l'acte attaqué ayant trait à l'impact du projet sur les parcelles voisines, ils exposent que, dans l'état actuel des choses, leur terrain est séparé de celui du projet par un mur de clôture « en escalier », ce qui permet de conserver un apport de lumière suffisant et de ne pas créer de sentiment d'écrasement tout en conservant leur intimité et celles des occupants de l'habitation objet de l'acte attaqué, et que, de l'autre côté de ce mur, aucune construction n'est directement attenante à celui-ci, la remise à démolir se situant en effet à environ 1,50 mètre du mur.

6. Ils font valoir qu'en revanche, l'extension projetée aura pour effet de rehausser la hauteur du mur séparatif sur les deux tiers environ de la profondeur de leur jardin et portera la hauteur de la construction mitoyenne à 3,40 mètres environ par rapport à leur jardin. Ils contestent qu'une telle hauteur puisse être qualifiée de « faible », en sorte que l'extension ne s'apparentera pas à un mur de clôture. Ils précisent que le guide communal d'urbanisme (GCU) dispose qu'un mur de clôture ne peut avoir une hauteur dépassant 1,80 mètre à partir du niveau naturel du sol.

De même, ils soutiennent qu'il ne peut être considéré, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, que la construction litigieuse aura une profondeur « réduite », alors que l'extension projetée aura une profondeur d'environ 7 mètres et dépassera la profondeur de la zone bâissable autorisée par le GCU. Ils s'appuient sur la décision de refus du collège communal et l'avis de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM). Ils indiquent que le collège communal, la CCATM et eux-mêmes dans leur réclamation, ont indiqué que la hauteur de l'annexe projetée sera problématique, occasionnera un effet d'écrasement et un sentiment d'enfermement, et que la rehausse sera trop importante. Ils considèrent que la motivation de l'acte attaqué sur ce point ne permet

pas de comprendre concrètement les raisons pour lesquelles l'avis de la CCATM et leur réclamation ont été écartés.

Ils concluent que la motivation de l'acte attaqué est entachée d'erreur, la rehausse (plus d'1,50 mètre sur la quasi-totalité du mur de séparation) ne pouvant pas être qualifiée de faible ni comparée à un mur de clôture, et la profondeur de la construction ne pouvant être considérée comme étant « réduite ».

7. En réplique, ils ajoutent que la profondeur du volume secondaire autorisé par l'acte attaqué s'étendra sur les deux tiers de la profondeur de leur jardin et qu'elle ne peut, partant, être qualifiée de profondeur « réduite ». Ils précisent que si le projet prévoit la démolition de volumes annexes qui s'étendaient au-delà de l'emprise de bâtisse du volume secondaire projeté, ces volumes annexes n'étaient cependant pas attenants à leur propriété mais situés en retrait de celle-ci, non accolés au volume principal des parties intervenantes et laissaient donc un espace libre de toute construction au niveau du premier tiers de leur jardin, de sorte que le volume secondaire en projet, directement accolé au volume principal et attenant à leur mur de clôture, ne peut y être comparé.

Par ailleurs, ils voient une nouvelle erreur manifeste d'appréciation de la partie adverse dans le fait que l'acte attaqué mentionne que le demandeur de permis a déposé une étude d'ensoleillement démontrant l'impact réduit du projet sur l'ombrage. Sur ce point, ils renvoient au troisième moyen.

8. Dans leur dernier mémoire, après avoir justifié la recevabilité du grief relatif à l'étude d'ensoleillement invoqué en réplique, ils insistent sur le fait que le projet vise la construction d'un nouveau volume secondaire attenant au volume principal existant, que cela aura pour effet de prolonger le bâtiment principal des parties intervenantes sur quasiment toute la longueur de leur jardin et que le volume secondaire créé sera en outre implanté sur la limite de propriété de leur bien, de sorte que le fait que les anciens volumes annexes soient « remplacés » par le volume secondaire projeté n'a pas pour effet de réduire la profondeur de construction de l'habitation des parties intervenantes mais, au contraire, en augmente l'impact sur les parcelles voisines, dont la leur.

En ce qui concerne la hauteur de la construction, ils soulignent que leur terrain se situe en contrebas de celui du projet et qu'à cet égard, il ne ressort pas de la motivation de l'acte attaqué que la partie adverse a tenu compte de la situation spécifique des lieux, alors que, compte tenu de cette différence de niveau, l'impact du projet est plus important que ce qu'expose l'acte attaqué lorsqu'il indique que l'extension en projet s'apparente à un « mur de clôture ».

IV.2. Thèse de la partie adverse

9. La partie adverse indique que le permis doit être envisagé dans sa globalité. Elle rappelle qu'il s'agit de la démolition d'une annexe située à une distance oscillant entre 1,50 mètre et 1 mètre de la propriété des requérants et d'une véranda, et de la construction d'une extension. Elle s'appuie sur les plans du permis pour appréhender l'impact du projet au départ de la propriété des requérants et considère, sur cette base, que l'auteur de l'acte attaqué a pu légitimement et sans verser dans l'erreur manifeste, prendre en considération l'impact négatif du bâtiment en projet sur la parcelle voisine, soit l'augmentation de la hauteur par rapport aux murs préexistants, mais également son impact positif, étant une réduction de la profondeur bâtie. Elle estime que l'examen des plans permet de constater une quasi compensation entre ce qui préexistait et ce qui est autorisé.

Elle observe que l'acte attaqué ne soutient pas que la construction sera de nul effet sur la parcelle des requérants et qu'en indiquant que l'extension projetée est « la moins dommageable pour le voisinage », son auteur est conscient que la construction occasionne un dommage aux requérants mais qu'il considère que celui-ci est admissible. Elle réfute toute erreur manifeste d'appréciation. Elle estime qu'il a été porté une attention particulière et un examen minutieux sur la demande. Elle ajoute que l'acte attaqué permet également aux requérants de comprendre pourquoi leurs objections n'ont pas été retenues et pourquoi l'auteur de l'acte s'est écarté de l'avis de la CCATM.

10. Dans son dernier mémoire, la partie adverse expose qu'ayant fondé le refus du permis en première instance, la hauteur du projet et son impact sur les propriétés voisines étaient au cœur de la saisine de l'autorité de recours, que l'erreur manifeste d'appréciation doit notamment se mesurer au regard des informations dont disposait ou non l'autorité au moment de statuer, qu'à ce propos, le dossier a été particulièrement bien documenté sur la problématique de la hauteur du projet et qu'il ne peut, dès lors, être considéré que la hauteur du mur, perçue au départ de la propriété des requérants, ne puisse être lue comme un mur de clôture par la partie adverse, sans qu'elle verse dans l'erreur manifeste d'appréciation.

Elle admet que l'acte fait référence à la « faible hauteur » de l'extension mais estime que cette appréciation ne peut être disjointe du projet global et qu'à cet égard, l'acte attaqué identifie clairement l'objet des réclamations comme portant notamment sur une « rehausse importante et impensable des mitoyens en zone de jardins », sur le souhait d'une réduction substantielle de la hauteur et de la profondeur de l'annexe projetée et sur son lourd impact sur les propriétés voisines.

Elle conclut que « l'autorisation octroyée par la partie adverse est documentée et intervient en parfaite connaissance de cause de telle sorte que la référence à la faible "hauteur de l'extension s'apparente à un mur de clôture depuis les parcelles voisines" doit être exclue de l'erreur manifeste d'appréciation ».

IV.3. Thèse des parties intervenantes

11. Les parties intervenantes confirment que le mur de leur annexe est un peu plus haut que 3 mètres. Elles insistent toutefois sur la réduction de la profondeur bâtie et l'érection d'une construction neuve, qui donnera un meilleur rendu depuis les parcelles voisines. Elles ajoutent que plusieurs habitations du même clos ont des avancées dont les murs ont aussi une hauteur de plus de 3 mètres et que le mur des requérants attendant à leur annexe fait lui-même presque 3 mètres pour descendre ensuite en escalier. Elles expliquent qu'avec l'aide de l'architecte, le projet a été pensé afin de minimiser au maximum les impacts pour les voisins, notamment en enterrant l'annexe sur cinquante centimètres par rapport au point zéro. Elles rappellent que le Conseil d'État, en rejetant la demande en suspension d'extrême urgence, n'a pas considéré que la construction amènerait un réel préjudice.

IV.4. Examen

12. En tant que le mémoire en réplique invoque un grief nouveau concernant l'étude d'ensoleillement que l'acte attaqué mentionne, le moyen se confond avec le troisième moyen. Il n'y a pas lieu de l'examiner séparément.

13. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

En principe, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises ont été formulées, le permis délivré ne

peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

Par ailleurs, l'acte attaqué a, en l'espèce, été adopté sur recours en réformation et n'est pas de nature juridictionnelle. Son auteur n'est pas tenu de réfuter, point par point, les motifs qui fondent la décision qu'il réforme pourvu que la motivation de cet acte permette aux parties requérantes de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité de recours ne partage pas l'appréciation de la première autorité quant à l'opportunité d'accorder le permis d'urbanisme sollicité.

À cet égard, l'appréciation du bon aménagement des lieux relève de l'opportunité de l'action administrative. Le Conseil d'État, qui est le juge de la légalité, ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative et ne peut que sanctionner l'erreur manifeste d'appréciation. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée; tout doute doit être exclu.

14. En l'espèce, dans sa décision de refus du 9 mai 2018, le collège communal expose notamment les critiques suivantes quant au projet litigieux :

« [...] Considérant que le programme proposé est trop important eu égard à la largeur de la parcelle; que les différents écarts du projet en sont le témoin; Considérant que de ce programme trop important résulte notamment une profondeur bâissable excessive et injustifiée à cet endroit; qu'un des objectifs du RCU ayant acquis valeur de GCU est de laisser les intérieurs d'îlots libres de toute construction; que la démolition des annexes existantes répond à cet objectif mais que la reconstruction d'un volume secondaire d'une telle profondeur s'en écarte; que le projet présente en effet une profondeur bâtie nettement supérieure à celle du bâti voisin; que le projet ne tient pas compte du bâti environnant; [...] Considérant que les rehausses des murs mitoyens engendreront des nuisances pour les propriétés voisines: perte d'ensoleillement, sentiment d'enferment,... et ce, malgré que le volume soit enterré de 50 cm par rapport au niveau naturel du sol. [...] ».

L'avis du 20 septembre 2018 de la CCATM contient notamment les considérations suivantes :

« - Que ce projet engendre des rehausses importantes, voire énormes pour certains membres, des murs mitoyens.

- Qu'il s'avance trop profondément dans la parcelle et enferme les parcelles voisines.
- Qu'il y aurait lieu de réduire la profondeur du bâti projeté et les rehausses ».

Dans leur réclamation du 1^{er} octobre 2018, les requérants émettent des critiques analogues à celles ci-avant exposées.

L'acte attaqué est, quant à lui, notamment motivé comme il suit :

« [...] Considérant que la parcelle est la plus étroite dans le contexte bâti existant; Considérant qu'au regard de la configuration de la parcelle, l'extension projetée est la seule possible et la moins dommageable pour le voisinage; qu'en effet, la profondeur de construction est réduite; que la faible hauteur de l'extension s'apparente à un mur de clôture depuis les parcelles voisines; Considérant, par ailleurs, que le demandeur a déposé une étude d'ensoleillement permettant de démontrer que l'impact au niveau de l'ombrage sera particulièrement réduit. [...] ».

15. En ce qui concerne la longueur de l'annexe projetée, l'avancée de celle-ci sera moins longue que les constructions préexistantes et elle présentera une longueur de 6,06 mètres depuis la façade arrière du bien des parties requérantes.

Les requérants ne démontrent pas que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation quant à l'impact de l'agrandissement autorisé du fait de sa profondeur, quand bien même il s'écarte de la position arrêtée par le collège communal et la CCATM. Au demeurant, cette question avait également fait l'objet d'une appréciation favorable de la part de la commission d'avis sur les recours et de la direction juridique, des recours et du contentieux.

La motivation précitée permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité a estimé pouvoir admettre la profondeur de l'annexe visée par le projet litigieux, malgré les prises de position divergentes intervenues précédemment.

À cet égard, le moyen n'est pas fondé.

16. Par ailleurs, l'annexe litigieuse a une hauteur de 2,7 mètres à son point culminant par rapport au niveau naturel du sol du terrain des parties intervenantes, sachant qu'elle sera enterrée de 50 centimètres par rapport à ce même niveau.

Si une telle hauteur peut apparaître, en soi, limitée, il convient toutefois de vérifier dans quelle mesure l'auteur de l'acte attaqué a pu appréhender

correctement son impact sur la situation des requérants, cette question ayant été spécifiquement visée à plusieurs reprises lors de l’instruction de première instance.

À cet égard, aux termes de l’acte attaqué, « la faible hauteur de l’extension s’apparente à un mur de clôture depuis les parcelles voisines ».

Cependant, il ressort des plans de la demande de permis que l’annexe autorisée par l’acte attaqué formera un mur à la mitoyenneté entre le bien des parties intervenantes et des requérants d’une hauteur, depuis le bien de ceux-ci, d’environ 3,16 mètres au niveau de la terrasse, jusqu’à environ 4 mètres à l’extrême fin de l’annexe litigieuse.

Il ressort de l’article 5.2, § 2, de la partie 1 « Prescriptions relatives à l’ensemble du territoire communal » du GCU que les clôtures en zone urbanisable « n’excède pas 1,80 m de hauteur au total, hauteur calculée à partir du niveau naturel du sol ». Partant, un dispositif d’une hauteur telle que celle autorisée par l’acte attaqué ne peut manifestement pas être considéré comme s’apparentant à un simple « mur de clôture ». Une telle appréciation est constitutive d’une erreur manifeste d’appréciation et la motivation de l’acte attaqué ne fait pas apparaître à suffisance les raisons admissibles pour lesquelles son auteur a estimé pouvoir s’écarter des remarques émises par le collège communal, la CCATM et les requérants dans leur réclamation, quant à l’impact de la hauteur de l’annexe sur la situation de ces derniers.

Dans cette mesure, le moyen est fondé.

V. Troisième moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

17. Les requérants prennent un moyen, le troisième de la requête, de la violation des articles D.IV.40, D.VIII.6 et D.VIII.15 du Code du Développement territorial (CoDT), du devoir de minutie, de l’effet utile de l’annonce de projet, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, de l’erreur de droit, de l’erreur de fait, et de l’erreur manifeste d’appréciation.

18. Ils constatent qu’en réponse aux griefs concernant la perte d’ensoleillement sur leur parcelle, l’acte attaqué indique que « le demandeur a déposé une étude d’ensoleillement permettant de démontrer que l’impact au niveau de l’ombrage sera particulièrement réduit ». Ils observent qu’il ressort de la motivation de l’acte attaqué que cette étude d’ensoleillement a été portée à la

connaissance de la partie adverse dès l'audition devant la commission d'avis sur les recours. Ils font valoir que le dossier consultable à la commune ne comportait pas une telle étude et qu'ainsi, à défaut d'étude d'ensoleillement dans le dossier administratif, l'acte attaqué est entaché d'une erreur dans les motifs de fait et n'est pas adéquatement motivé. Ils estiment qu'à tout le moins, l'auteur de l'acte attaqué a violé son devoir de minutie en ne récoltant pas les informations nécessaires pour prendre sa décision en parfaite connaissance de cause.

19. Ils exposent qu'à supposer qu'une étude d'ensoleillement figure dans le dossier administratif, *quod non*, elle n'a pas été soumise à l'avis de la CCATM ni à celui du collège communal et qu'en outre, elle ne faisait pas partie du dossier consultable durant l'annonce de projet, alors que, vraisemblablement, elle était connue de la partie adverse avant la réalisation de cette mesure de publicité.

Or, estiment-ils, une telle étude d'ensoleillement peut être qualifiée de complément de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, de sorte qu'elle devait figurer dans le dossier consultable lors de l'annonce de projet, en application des articles D.VIII.6, alinéa 5, et D.VIII.15, § 1^{er}, alinéa 2, 3^o, du CoDT. Ils considèrent qu'en l'absence d'une pièce aussi fondamentale, sur laquelle repose d'ailleurs une partie de la motivation de l'acte attaqué, l'annonce de projet n'a pas eu d'effet utile, les requérants n'ayant pu faire valoir leurs observations en parfaite connaissance de cause et n'ayant pas eu l'occasion, le cas échéant, de remettre en question l'étude d'ensoleillement.

20. En réplique, ils indiquent n'avoir pu prendre connaissance de l'« étude d'ensoleillement » que suite au dépôt du dossier administratif par la partie adverse, en sorte que le grief nouveau ci-après exposé est recevable.

Ils font valoir que cette pièce, qui consiste en un courriel d'un architecte répondant à une demande des bénéficiaires du permis, ne peut être qualifiée d'étude d'ensoleillement dès lors qu'il ne contient que des informations générales non étayées par des données concrètes prises sur le terrain. Ils estiment que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant le contraire.

En tout état de cause, ils observent que, selon le courriel, le projet aura bien un impact sur leur habitation en termes d'ombrage et contestent la manière de procéder de l'expert qui se borne à utiliser les caractéristiques de la parcelle des intervenants et de leur habitation pour relativiser la perte d'ensoleillement qu'ils subiront. Ils font ainsi valoir qu'il y a lieu de tenir compte de la situation existante, qu'il ne peut leur être reproché que leur habitation ne se situe pas à front de voirie et

que leur jardin soit situé en contrebas du terrain litigieux, et qu'il importe peu que leur habitation ait également un impact en termes d'ombrage sur les parcelles voisines, ceci ne dispensant pas l'auteur de l'acte attaqué d'examiner l'impact concret du projet sur leur habitation.

Ils estiment que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation en se fondant sur le courriel en question pour considérer que le projet n'aura qu'un impact réduit sur leur habitation en termes d'ombrage.

Pour le surplus, ils réitèrent les critiques de la requête.

21. Dans leur dernier mémoire, ils ajoutent que la seule solution concrète retenue par l'auteur du courriel pour réduire l'impact du projet en termes d'ombrage, à savoir une rehausse de 50 centimètres de leur propre terrain, ne pouvait pas être prise en compte puisqu'il s'agit d'une solution ne pouvant être mise en œuvre par les bénéficiaires du permis. Pour le surplus, ils insistent à nouveau sur les raisons pour lesquelles le courriel litigieux aurait dû faire partie du dossier soumis à annonce de projet.

V.2. Thèse de la partie adverse

22. La partie adverse répond que le dossier de demande de permis ne contenait pas d'étude d'ensoleillement, sachant qu'elle n'a jamais considéré les représentations 3D y étant reprises comme constituant une telle étude.

Elle rappelle que le refus de la demande de permis d'urbanisme en première instance a notamment été justifié par une perte d'ensoleillement induite par le projet litigieux. Elle est d'avis qu'il n'est dès lors pas anormal que les demandeurs de permis aient estimé utile d'adresser à l'autorité de recours les informations qui leur avaient été communiquées en mars 2018 par le spécialiste en matière d'ensoleillement qu'ils avaient consulté. Elle estime que les requérants n'établissent pas que lesdites informations seraient erronées ou insuffisantes en telle sorte que les conclusions qu'en a tiré l'auteur de l'acte attaqué devraient être revues.

Elle soutient que le grief invoqué dans la requête est une pétition de principe qui consiste à soutenir que, dès qu'une pièce nouvelle intègre le dossier, elle devrait être soumise à enquête. Elle estime une telle approche insuffisante. Elle fait valoir que le dépôt de cette pièce était possible sans nouvelle notice d'incidences ni annonce de projet dès lors qu'elle repose sur les observations faites par le collège communal dans son refus de permis. Elle ajoute que les parties requérantes ne

démontrent pas que les considérations faites sur l'impact du projet en matière d'ensoleillement sont fausses ou irrelevantes.

23. Dans son dernier mémoire, elle ajoute que si le courriel litigieux ne correspond pas à une « étude d'ensoleillement » telle que le Conseil d'État a l'habitude d'en connaître, il n'en ressort pas moins qu'il s'agit d'un document qui examine l'impact du projet sur les propriétés avoisinantes, que la dénomination « étude d'ensoleillement » n'est pas un concept protégé qui imposerait un contenu spécifique et qu'elle n'a donc pas versé dans l'erreur manifeste d'appréciation en qualifiant le document d'étude d'ensoleillement.

En ce qui concerne le contenu du document, elle considère qu'elle a pu considérer qu'il apportait une réponse aux craintes formulées par le voisinage et que, s'il est exact que les éléments permettant de relativiser l'impact d'ombrage sont tirés des caractéristiques de la maison des requérants, ces éléments ont permis à la partie adverse de porter sur le projet une appréciation éclairée.

V.3. Thèse des parties intervenantes

24. Les parties intervenantes confirment avoir sollicité les informations en termes d'ensoleillement à la suite des craintes émises par les requérants sur ce point. Elles reproduisent les conclusions de l'expert consulté et tirent de ces échanges de courriels que les requérants ne seront pas impactés de manière à justifier une étude d'ensoleillement. Elles observent que les requérants eux-mêmes n'ont pas jugé utile de faire une étude d'ensoleillement ou du moins les démarches à cette fin. Elles rappellent qu'en extrême urgence, il a semblé qu'une telle étude était inutile pour un projet comme le leur.

V.4. Examen

25. Sur la recevabilité du moyen, ce n'est qu'à la suite de la réception du dossier administratif qu'il a pu apparaître clairement aux requérants ce que visait l'étude d'ensoleillement mentionnée dans l'acte attaqué et qu'ils ont pu prendre connaissance des échanges de courriels litigieux. Partant, ils sont admissibles à former des critiques à l'encontre de leur contenu au stade du mémoire en réplique.

Le troisième moyen est recevable, en ce compris les arguments développés en réplique.

26. L'acte attaqué mentionne que « les demandeurs versent au dossier une étude d'ensoleillement qui tend à démontrer que le projet aura un impact faible

en termes d'ombrage ». L' « étude d'ensoleillement », à laquelle il est ainsi fait référence, consiste en un échange de courriels entre les parties intervenantes et l'architecte et urbaniste consulté, afin de solliciter la réalisation d'une étude d'ombrage.

Dans le courriel du 5 mars 2018, l'expert s'exprime comme il suit :

« L'étude d'ombrage serait appropriée si elle mettait en évidence un impact flagrant sur une fonction où l'ensoleillement est une nécessité (locaux destinés à la résidence, parc public, zone de culture...). Dans votre cas, même si toute construction a un impact en termes d'ombrage, une étude de ce type semble un peu démesurée. L'annexe occasionnera de toute façon un surcroît d'ombre portée vers la parcelle voisine, mais il faut la relativiser :

- Si la parcelle B288 m était bâtie à front de la rue de Genval, l'impact serait au moins identique
- Si la hauteur de la maison voisine a effectivement un niveau de plus que les autres bâtisses dans la rue de la Grotte, alors c'est cette maison qui impacte le plus les jardins alentours par son ombre
- Si vos voisins augmentaient le niveau de leur jardin de 50 cm, le préjudice exprimé aurait quasiment disparu.

[...]. ».

Il ne ressort pas du courriel précité une quelconque analyse permettant de considérer que l'impact en termes d'ensoleillement du projet sera faible sur la propriété des requérants. En effet, l'architecte se limite à exposer des circonstances qui auraient pu ou pourraient limiter la perte d'ensoleillement et de luminosité et à évoquer l'impact de la construction des requérants sur les constructions voisines, toutes considérations qui sont étrangères à l'examen concret de l'impact du projet sur la situation de la maison voisine.

En conséquence, l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que les informations contenues dans ce courriel, seul élément pris en compte sur ce point, tendent à démontrer que l'impact en termes de perte d'ensoleillement du projet est faible pour les requérants.

Dans cette mesure, le troisième moyen, tel qu'énoncé pour la première fois dans le mémoire en réplique, est fondé.

27. Par ailleurs, l'article D.VIII.6, alinéa 5, du CoDT énonce ce qui suit :

« Le dossier soumis à annonce de projet peut être consulté gratuitement à l'administration communale, aux heures d'ouverture des bureaux, et aux conditions visées aux articles D.VIII.15 et D.VIII.16. Toute personne peut obtenir des explications relatives au projet auprès de la personne désignée à cette fin ».

L'article D.VIII.15 du même Code dispose comme suit :

« § 1^{er}. Sans préjudice de l'article D.VIII.16, le dossier soumis à enquête publique comprend le projet de plan, périmètre, schéma, ou guide, ou la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2.
Le dossier comporte le cas échéant :
[...]
3° le complément à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ».

Compte tenu de leur portée limitée, les échanges de courriels entre l'architecte et urbaniste et les parties intervenantes ne revêtent pas le caractère de pièce « fondamentale » ou « essentielle » que les requérants leur prêtent et ne peuvent être qualifiés de complément à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement. Au demeurant, la démarche des parties intervenantes de réaliser une étude d'ombrage, laquelle n'a pas abouti, tendait à répondre aux remarques émises durant l'instruction administrative de première instance.

À cet égard, le troisième moyen ne peut être accueilli.

28. Il résulte de ce qui précède que les deuxième et troisième moyens sont partiellement fondés, ce qui suffit à entraîner l'annulation de l'acte attaqué.

VI. Indemnité de procédure

29. Les requérants sollicitent une indemnité de procédure « dans les limites fixées par l'article 30/1, § 2, alinéa 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État ». Il y a lieu de faire droit à leur demande et de leur accorder une indemnité de procédure de 840 euros conformément à l'article 67, § 2, du règlement général de procédure.

VII. Remboursement

30. Les dépens sont à mettre à la charge des parties adverse et intervenantes.

Ces dépens comprenaient le droit de rôle de 200 euros par partie requérante ainsi que la contribution de 20 euros par partie requérante, telle que prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure.

Toutefois, par un arrêt n° 22/2020 du 13 février 2020, la Cour constitutionnelle a annulé, dans le cadre d'un recours en annulation de la loi du 19 mars 2017 « instituant un fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne » et de la loi du 26 avril 2017 « réglant l'institution d'un fonds budgétaire

relatif à l'aide juridique de deuxième ligne en ce qui concerne le Conseil d'État et le Conseil du Contentieux des Étrangers », les mots « par partie requérante » dans l'article 4, § 4, alinéas 1^{er} et 3, de la loi du 19 mars 2017, inséré par l'article 2 de la loi du 26 avril 2017.

Dès lors, en vertu de l'effet *erga omnes* et rétroactif de cet arrêt d'annulation, il y a lieu d'ordonner le remboursement des contributions indûment perçues. En l'espèce, deux contributions de 20 euros.

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

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Ministre de l'Environnement et l'Aménagement du territoire du 15 octobre 2018 octroyant sur recours à Jérôme Sladden et Morgane Salières un permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition de volumes et l'agrandissement d'une habitation unifamiliale sur un bien sis à La Hulpe, rue de la Grotte, n° 46, et cadastré section B, n° 292b.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 840 euros est accordée aux parties requérantes à la charge de la partie adverse.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 40 euros est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 1.100 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 800 euros et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 300 euros.

Article 3.

Les deux contributions de 20 euros indûment perçues seront remboursées aux parties requérantes par le service désigné au sein du Service public fédéral Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
26 octobre 2020 par :

Colette Debroux,
Anne-Françoise Bolly,
Luc Donnay,
Vanessa Wiame,

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

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa Wiame

Colette Debroux