CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRESIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE

A R R Ê T

n^o^ 252.971 du 14 février 2022

A. 234.336/XIII-9369

En cause : 1. **HUART** Pierre-Yves,
2. **LECLERCQ** Elodie,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e^ Pierre ROUSSEAUX, avocat,
rue Neuve 45
6061 Montignies-sur-Sambre,

contre :

1. **la ville de Fontaine-l'Éveque,**
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 à responsabilité limitée HBJ INVEST,
ayant élu domicile chez
M^e^ Philippe HERMAN, avocat,
rue T'Serclaes de Tilly 49-51
6061 Montignies-Sur-Sambre.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 13 août 2021, Pierre-Yves Huart et Élodie Leclercq demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de « la décision prise le 22 novembre 2016 par le collège communal de la ville de Fontaine-l'Évêque, octroyant un permis d'urbanisme à Donato Mignone pour la construction de quatre habitations jumelées à Forchies-La-Marche, rue Dassonville » et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 1er octobre 2021, la société à responsabilité limitée (SRL) HBJ Invest demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Une note d'observations et le dossier administratif ont été déposés par la seconde partie adverse.

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Par une ordonnance du 27 décembre 2021, les parties ont été convoquées à l'audience du 3 février 2022 et le rapport leur a été notifié.

Mme Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

Me David Fesler, *loco* Me Pierre Rousseaux, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me Philippe Herman, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section, 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. Le 4 février 2021, la SRL HBJ Invest acquiert un ensemble de parcelles de terrain en nature de jardin avec les constructions y érigées, étant un bâtiment rural et un garage, sis rue Dassonville, n° 21 à Forchies-la-Marche et cadastré section B, nos 0108T4P0000, 0108Z4P0000, 0108H5P0000, 0108N5P0000, pour une contenance de 15 ares 40 centiares.

Ces biens appartenaient auparavant à la société anonyme (SA) Domi, représentée par Donato Mignone, décédé le 23 mars 2020.

Ils sont situés en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par un arrêté royal du 10 septembre 1979.

4. Le 9 juin 2016, Donato Mignone, agissant pour le compte de la SA Domi, introduit auprès de l'administration communale de Fontaine-l'Évêque une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de quatre habitations jumelées rue Dassonville à Forchies-la-Marche, sur des parcelles cadastrées section B, n^{os} 108z4, 108t4, 108h5 et 108n5.

Le projet consiste également en la démolition d'un garage et d'une remise existant sur la parcelle.

Le 12 juillet 2016, un accusé de réception de dossier complet est délivré à Donato Mignone. La demande est dispensée de la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement.

5. Une enquête publique est organisée du 13 juillet au 27 août 2016 sur la base de l'article 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). Elle donne lieu à deux réclamations, l'une d'elles émanant notamment des anciens occupants de l'habitation où résident les requérants.

Le 4 octobre 2016, le collège communal de Fontaine-l'Évêque émet un avis favorable conditionnel, estimant notamment qu'il y a lieu de décaler les deux habitations du milieu à concurrence de cinq mètres vers l'arrière afin d'aménager des places de stationnement à l'avant et de placer une citerne de minimum 5.000 litres par logement.

Le 10 novembre 2016, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable, préconisant, quant à lui, l'alignement continu le long de la voirie.

6. En sa séance du 22 novembre 2016, le collège communal délivre à Donato Mignone le permis d'urbanisme sollicité pour la construction des quatre habitations jumelées sur la parcelle cadastrée section B n° 108z4.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

7. La requête en intervention introduite par la SRL HBJ Invest, propriétaire des parcelles où le projet s'implante et bénéficiaire actuelle du permis contesté, est accueillie.

V. Recevabilité

V.1. Thèse des parties requérantes

8. Les requérants exposent qu'ils n'ont pu valablement prendre connaissance de l'existence du permis d'urbanisme contesté qu'à la suite des opérations de mesurage constatées le 16 juin 2021, qu'à partir de cette date, ils ont fait preuve de la plus grande diligence afin de consulter l'acte attaqué le plus rapidement possible et que la prise de connaissance du contenu de celui-ci est intervenue le 5 juillet 2021. À leur estime, cette date marque le point de départ du délai dont ils disposent pour faire valoir leurs droits à l'encontre du permis délivré.

Ils ajoutent qu'en leur qualité de propriétaire de l'habitation voisine du projet litigieux pour le premier requérant et de résidents, pour les deux, ils disposent de l'intérêt *ratione personae* requis pour introduire le présent recours.

V.2. Thèse de la seconde partie adverse

9. La seconde partie adverse fait valoir que le permis attaqué est daté du 22 novembre 2016, que le premier requérant expose avoir acquis son immeuble le 25 octobre 2018 et que la requête unique est datée du 13 août 2021, soit un peu moins de cinq ans après la délivrance du permis.

Elle conteste l'intérêt des requérants au recours, dès lors qu'il apparaît que les travaux n'ont pas commencé et que le bénéficiaire du permis n'a pas demandé la prorogation du permis, de telle sorte qu'à défaut de prorogation, le permis sera périmé avant l'audience en suspension.

V.3. Thèse de la partie intervenante

10. La partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité déduite de la tardiveté du recours. Elle constate que le premier requérant déclare avoir acquis son bien par un acte authentique du 25 octobre 2018, que la bonne foi imposait au vendeur de l'informer de l'existence d'un permis autorisant la

construction de quatre habitations jumelées en face du bien vendu et que, la bonne foi étant présumée, le requérant a ainsi été informé du projet autorisé avant la date précitée, de sorte qu'il n'a pas fait diligence pour prendre connaissance de l'acte attaqué.

V.4. Examen

11. Sur la fin de non-recevoir *ratione temporis*, l'auditeur rapporteur a demandé au conseil des requérants de communiquer le texte intégral de l'acte authentique du 25 octobre 2018 par lequel le premier requérant a acquis la propriété de l'habitation sise à Forchies-la-Marche, rue Dassonville, n° 58.

Ce document a été transmis par un courrier du 7 décembre 2021. Aucune des dispositions de l'acte notarié n'a trait à l'existence d'un permis d'urbanisme autorisant la construction de quatre habitations jumelées en face du bien vendu. L'intervenante n'établit pas que les requérants en ont eu dûment connaissance avant les opérations de mesurage que ceux-ci disent avoir constatées le 16 juin 2021.

L'exception n'est pas accueillie.

12. Sur l'exception d'irrecevabilité relative à l'absence d'intérêt à agir dans le chef des requérants, l'article 86 du CWATUP prévoyait un délai de péremption du permis d'urbanisme de deux ans à dater de son envoi dans l'hypothèse où les travaux n'ont pas commencé de manière significative.

En l'espèce, à la date de l'entrée en vigueur du Code du développement territorial (CoDT), le 1er juin 2017, le permis délivré le 22 novembre 2016, n'était pas périmé.

En vertu de l'article D.IV.118 dudit Code, les permis d'urbanisme non visés par l'article D.IV.25 et non périmés à la date de l'entrée en vigueur du Code se périment selon les articles D.IV.84 à D.IV.87.

Aux termes de l'article D.IV.84, § 1er, du CoDT, le permis d'urbanisme est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi. En l'espèce, le délai de péremption n'était pas atteint au jour de l'introduction de la requête unique le 13 août 2021. Or, l'article D.IV.87 du même Code dispose comme suit :

« Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, à savoir de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis

devant le Conseil d'État ou qu'une demande d'interruption des travaux autorisés par le permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis ou la DGO4 pour les permis délivrés par le Gouvernement notifie au bénéficiaire le début et la fin de période de suspension du délai de péremption ».

Il résulte de ce qui précède que l'exception d'irrecevabilité précitée ne peut être accueillie.

VI. Débats succincts

13. L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts étant d'avis que le recours est non fondé.

VII. Moyen unique

VII.1. Thèse des parties requérantes

14. Les requérants prennent un moyen unique de la violation des articles D.50 et D.52 à D.68 du Livre I^{er} du Code de l'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs de l'acte et de l'erreur manifeste d'appréciation, en ce que la partie adverse a octroyé le permis d'urbanisme attaqué sans tenir compte de l'intégration du projet dans le cadre bâti et non bâti environnant, ni de sa compatibilité avec le voisinage.

15. Ils considèrent que l'auteur de l'acte attaqué juge à tort que « le projet s'intègre au contexte bâti » et que, ce faisant, il ne tient pas correctement compte de l'intégration du projet dans son environnement immédiat, notamment au regard de leur habitation. Ils exposent que ledit projet, qui est situé au sud-ouest de leur résidence et comporte un gabarit plus important, générera une perte de luminosité et d'ensoleillement à l'intérieur de l'habitation, évaluée par l'étude réalisée à leur demande à une perte moyenne annuelle d'ensoleillement direct à 20 pourcents par rapport à la situation actuelle. Ils considèrent que, si la partie adverse estimait que le projet litigieux était admissible au regard du bon aménagement des lieux, elle devait, à tout le moins, en rendre compte dans la motivation de l'acte attaqué, *quod non*.

À leur estime, la notice d'évaluation des incidences jointe à la demande de permis est lacunaire, le demandeur n'ayant pas analysé l'intégration du projet au cadre bâti et non bâti environnant, ni sa compatibilité avec le voisinage, de sorte que l'autorité n'a pas pu statuer en parfaite connaissance de cause. Ils font grief à celle-ci

de ne pas avoir agi comme toute autorité normalement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances, en n'exigeant pas une étude de luminosité et d'ensoleillement ou, à tout le moins, en ne demandant pas que la notice d'évaluation des incidences soit complétée sur ce point. Ils estiment que la motivation de l'avis favorable du fonctionnaire délégué ne permet pas de pallier les manquements de la décision attaquée quant à ce, dès lors que celui-ci est particulièrement concis et que la partie adverse a choisi de s'en écarter en ce qui concerne l'implantation du projet. Ils concluent qu'en délivrant l'acte attaqué sans s'assurer de l'absence d'impact du projet, l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation.

Ils rappellent, jurisprudence à l'appui, que le seul fait de respecter les prescriptions applicables ne dispense pas l'autorité d'avoir égard au bon aménagement des lieux et à la compatibilité du projet avec le voisinage.

VII.2. Examen

16. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme, comme tout acte administratif individuel au sens de l'article 1er de cette loi, 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. La motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'étendue de la motivation requise est proportionnelle à l'importance de la décision prise.

Ainsi, notamment, un permis d'urbanisme doit énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui le délivre estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux. Cette notion se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidences inacceptables de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait. L'autorité qui accorde le permis se doit d'exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié.

17. L'article D.64 du Livre Ier du Code de l'Environnement, tel qu'applicable, dispose, quant à lui, que « le permis et le refus de permis doivent être motivés en regard notamment des incidences sur l'environnement et des objectifs précisés à l'article 50 ». La motivation requise constitue une formalité substantielle.

Elle doit être proportionnée à la nature du projet en question. Il faut notamment que la motivation de l'acte et les conditions qui l'assortissent permettent de s'assurer que l'autorité compétente a régulièrement vérifié que, compte tenu des aménagements prévus, les nuisances éventuelles resteront dans des limites acceptables pour le voisinage.

18. En l'espèce, le permis d'urbanisme attaqué relève que le projet pour lequel il est délivré tend à la construction en zone d'habitat de quatre maisons d'habitation jumelées, d'une hauteur sous corniche de 5,70 mètres en façade avant et que par sa volumétrie et ses matériaux, il s'intègre au contexte bâti. Il ressort des plans de la demande qu'il s'agit en façade avant d'une maison R+1+C. L'avis du fonctionnaire délégué, que l'acte attaqué reproduit, constate que le contexte urbanistique est essentiellement constitué d'habitations mitoyennes de type R+1+C à toiture à deux pans parallèles à la voirie, comme dans le projet litigieux. Ce constat est confirmé par le plan illustrant le contexte urbanistique annexé à la demande de permis. Les maisons en projet sont destinées à être implantées le long d'une voirie équipée. Il ressort des cartes et photographies accompagnant la demande de permis qu'il existe des maisons (ou des garages) en face et à droite comme à gauche du terrain litigieux.

L'acte attaqué répond aux objections qui ont été formulées au cours de l'enquête publique et ayant trait aux problèmes de circulation et de stationnement dans la rue, à la zone humide en fond de parcelle et à une clôture non destinée à soutenir des terres. Son dispositif impose une condition tendant à décaler les deux habitations du milieu de cinq mètres vers l'arrière, afin de faciliter le stationnement des véhicules. Les réclamations déposées au cours de l'enquête publique ne dénonçaient pas de problème résultant de la perte d'ensoleillement au préjudice de l'habitation des requérants.

20. Sur ce point, les requérants produisent un rapport d'étude d'ensoleillement qui analyse les ombrages générés par le projet sur la façade à rue de leur maison. L'étude conclut ce qui suit :

« Sur les quatre dates étudiées, c'est donc durant les deux équinoxes et le solstice d'hiver que l'effet d'ombre portée est le plus marqué. Pendant les équinoxes, la façade est ombrée (au moins partiellement) durant une grande partie de l'après-midi, lors du solstice d'hiver, cet ombrage est présent presque toute la journée, soit de 10h30 à 16h30, heure du coucher du soleil. La situation s'améliore entre les équinoxes et le solstice d'été, date à laquelle le projet n'a pas d'impact en termes d'ombrage sur l'habitation considérée ici.

Le second point de cette analyse nous a permis de comprendre l'évolution quantitative de l'ombrage dû au projet. Nous avons décelé une perte (moyenne) de 649 h d'ensoleillement direct par an, ce qui correspond à une différence de 20 % entre les deux situations. Ce pourcentage ne tient compte que de la lumière

incidente, l'ensoleillement diffus (indirect) n'est pas pris en compte dans le calcul ».

Il résulte des projections réalisées par l'étude qu'à l'équinoxe de printemps, le projet implique un ombrage progressif à partir de 15 heures 10 jusqu'à 18 heures, qu'au solstice d'été, il n'a pas d'impact, qu'à l'équinoxe d'automne, il y a un ombrage progressif à partir de 16 heures et une partie de la façade est plongée dans l'ombre à 18 heures et qu'au solstice d'hiver, une partie de la façade avant est ombrée à 12 heures et, à 15 heures, la façade est plongée dans l'ombre jusqu'au coucher du soleil. Une section 2 de l'étude est consacrée au soleil incident sur la façade.

Il y a lieu de relever que la façade avant de la maison des requérants est orientée sud-ouest, et donc fortement ensoleillée en situation actuelle. Au vu des projections précitées, la partie basse de la façade est plus impactée par le projet que la partie haute et il appert que la partie basse de la façade est percée d'une porte d'entrée et d'une porte de garage sans qu'il soit allégué que des pièces de vie donnent sur cette partie de la façade.

Les incidences du projet en termes de luminosité, s'agissant de constructions au gabarit semblable à celui des habitations voisines, apparaissent donc comme étant dues à la configuration des lieux, telle notamment une voirie très étroite, et comme ne présentant pas un caractère *a priori* anormal, vu la zone d'habitat dans laquelle le projet s'inscrit. Partant, il ne peut être reproché à l'auteur de l'acte attaqué, en l'absence de réclamation quant à ce, de ne pas s'être saisi d'office de la question, d'autant que toute perte de luminosité ou d'ensoleillement dans un milieu urbanisé ne constitue pas en soi un motif justifiant le refus du permis d'urbanisme.

21. Par ailleurs, l'objet d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est d'indiquer à l'autorité les effets prévisibles d'un projet sur l'environnement, afin qu'elle puisse 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. Ses lacunes éventuelles ne peuvent affecter la légalité de la décision qui se fonde sur elle, que si elles ont empêché l'autorité de statuer en connaissance de cause ou l'ont induite en erreur, *quod non* si l'autorité a pu également se fonder sur d'autres éléments du dossier administratif pour obtenir d'éventuelles informations manquantes.

Le contenu de la notice est régi par les articles D.66 et D.67 du Livre I^{er} du Code de l'environnement et l'article R.55 et l'annexe VI du même Code, tels qu'alors applicables.

En l'espèce, le demandeur de permis a rempli les rubriques de la notice relatives à l'intégration au cadre bâti et non bâti ainsi qu'à la compatibilité du projet avec le voisinage, indiquant notamment l'absence d'incompatibilité avec le voisinage puisque le projet est construit en zone d'habitat. Les rubriques précitées n'imposent pas d'apporter des renseignements exprès quant à l'incidence du projet sur l'ensoleillement des habitations voisines. Pour le surplus, le moyen ne précise pas en quoi d'éventuelles lacunes affectant les renseignements donnés dans la notice ont été de nature à empêcher la première partie adverse de statuer en connaissance de cause ou l'ont induite en erreur.

22. L'acte attaqué reproduit l'avis du fonctionnaire délégué, dont il ne s'écarte qu'en ce qui concerne l'alignement des deux maisons situées au centre. Le fonctionnaire délégué, comme le collège communal, estime que le projet est de nature à s'intégrer dans le contexte bâti et non bâti, notamment au terme de la motivation suivante :

« Considérant que l'ensemble projeté, par sa localisation (dans une zone destinée à l'urbanisation), son implantation (à front de voirie pour les logements "centraux" de type 2 façades et en recul de 1.70 m par rapport à la voirie pour les logements "satellites" de type 3 façades tous les 4, d'une profondeur de 12 m hors leur terrasse arrière respective), sa volumétrie (gabarits de type R + 1+ C côté voirie, gabarits de type R + 2 + C côté jardins) et les matériaux sélectionnés à sa mise en œuvre (parements en briques de type "WINERBERGER AGORA GRIS ARGENTE" de ton gris clair et/ou en briques de type "WIENEBERGER AGORA NOIR GRAPHITE" de ton gris foncé), est de nature à s'intégrer au contexte bâti et non bâti existant et ne compromet pas l'aménagement de la zone; qu'il respecte et tire parti du relief naturel du terrain; que nonobstant la légère courbe de la rue au droit du bien en objet, le projet respecte également l'alignement du front de voirie existant; que du stationnement existe en suffisance sur fonds propre, à savoir 4 garages individuels et 2 emplacements de stationnement à ciel ouvert; qu'ainsi, dans un souci d'harmonisation du front de bâtisse et, en dépit du souhait des riverains réclamants d'"avoir un recul de ces nouvelles habitations pour permettre aux 2 maisons centrales de stationner dans une allée de garage comme les 2 autres", l'alignement continu, existant de ce côté de la voirie, doit être bien évidemment maintenu ».

En précisant dans l'acte, après avoir reproduit l'avis favorable du fonctionnaire délégué, que « par sa volumétrie et ses matériaux, le projet s'intègre au contexte bâti », le collège communal, sauf en ce qui concerne l'alignement, suit et se rallie à cet avis dont les motifs peuvent, partant, être pris en considération pour justifier l'octroi du permis d'urbanisme.

23. Il résulte de ce qui précède que les requérants ne peuvent pas être suivis lorsqu'ils affirment que la première partie adverse a délivré le permis d'urbanisme sans tenir compte de l'intégration du projet dans le cadre bâti et non bâti environnant, ni de sa compatibilité avec le voisinage.

Le moyen unique n'est pas fondé, ce que des débats succincts suffisent à constater.

Les conclusions du rapport peuvent être suivies. Il n'y a dès lors pas lieu de statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la SRL HBJ Invest est accueillie.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge des parties requérantes.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 200 euros chacune, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le 14 février 2022 par :

Colette Debroux,	président de chambre,
Céline Morel,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Céline Morel Colette Debroux