CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 259.101 du 12 mars 2024

A. 229.907/XIII-8860

En cause : **B.O.**,
ayant élu domicile chez
M^e Sarah DELBEKE-VROMAN, avocat,
avenue Baudouin de Constantinople 2
7000 Mons,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de l'Aurore 52
1000 Bruxelles,

Partie intervenante:

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

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 3 janvier 2020 par la voie électronique, la partie requérante sollicite l'annulation de la décision du 4 novembre 2019 par laquelle le fonctionnaire délégué octroie à la société privée à responsabilité limitée **(**SPRL**)** Gilmo un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une résidence pour personnes handicapées sur un bien sis rue du Grand Pré à Hantes-Wihéries.

Par une requête introduite le 13 janvier 2020 par la voie électronique, la partie requérante a demandé la suspension de l'exécution du même acte.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 13 février 2020, la SPRL Gilmo a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

L'arrêt n° 247.910 du 25 juin 2020 (ECLI:BE:RVSCE:2020:ARR.247.910) a accueilli la requête en intervention introduite par la SPRL Gilmo, rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite le 30 juin 2020 par la partie requérante.

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

M^me^ Virginie Rolin, 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 requérante et adverse ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 8 janvier 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 15 février 2024.

M^me^ Laure Demez, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e^ Nicolas Duchatelet, *loco* M^e^ Sarah Delbeke-Vroman, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e^ Gabriele Weisgerber, *loco* M^e^ Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Virginie Rolin, auditeur, a été entendue 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

3. Les fait utiles à l'examen de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 247.910 du 25 juin 2020. Il convient de s'y référer.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

4. Le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration et du devoir de minutie, ainsi que de l'insuffisance, de la contradiction et de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et, à titre subsidiaire, de la violation de l'article D.IV.14 du Code du développement territorial (CoDT) et de l'incompétence de l'auteur de l'acte.

En une première branche, il déduit de l'article D.IV.22, 7°, b), du CoDT qu'un centre d'hébergement des personnes handicapées relève d'office de la notion d'activité à finalité d'intérêt général et donc de la notion d'établissement communautaire.

Il précise que l'admissibilité en zone d'habitat à caractère rural des activités secondaires visées à l'alinéa 2 de l'article D.II.25 du Code précité suppose la réunion de deux conditions : d'une part, ces activités ne peuvent mettre en péril la destination principale de la zone et, d'autre part, elles doivent être compatibles avec le voisinage. Il rappelle le prescrit de l'article 2.2.1.5 du schéma de développement communal (SDC) de la commune d'Erquelinnes, relatif à la zone d'habitat à caractère rural.

Il soutient qu'en l'espèce, la construction projetée d'une résidence de jour et de nuit pour personnes handicapées relève de la catégorie prévue à l'article D.IV.22, 7°, b), du CoDT et doit être considérée comme un établissement communautaire, ce qu'admet l'auteur de l'acte attaqué qui justifie sa compétence sur cette base. Il lui reproche cependant d'avoir considéré, dans le même temps, que le projet est conforme au plan de secteur et au SDC au motif qu'il consiste en de la résidence. Estimant qu'un même établissement ne peut relever simultanément des notions d'équipement communautaire et de résidence, il en déduit que les motifs de

l’acte attaqué sont entachés de contradiction. Il relève que la destination de logement du projet demeure accessoire par rapport à son caractère communautaire et qu’un tel établissement comporte des caractéristiques le distinguant d’une habitation classique en termes de charroi et de stationnement, ce qui justifie de vérifier sa compatibilité avec le voisinage.

Il reproche à l’auteur de l’acte attaqué d’avoir commis une erreur manifeste d’appréciation en considérant que la fonction résidentielle de l’établissement projeté impliquait automatiquement sa conformité à la zone d’habitat à caractère rural. Il estime qu’à suivre cette thèse, tout établissement communautaire qui comporte une dimension résidentielle est d’office conforme à la zone d’habitat ou à la zone d’habitat à caractère rural, sans que l’autorité délivrante ne doive procéder à un examen de la compatibilité de l’établissement avec le voisinage.

Il fait enfin grief à l’auteur de l’acte attaqué de ne pas avoir vérifié l’existence de zones de service public et d’établissement communautaire à proximité de la parcelle concernée, soit des zones plus propices au développement d’un tel projet. Il en déduit qu’il n’a pas statué en parfaite connaissance de cause.

En une seconde branche, qu’il soulève à titre subsidiaire, il expose que, s’il fallait suivre la thèse de l’auteur de l’acte attaqué selon laquelle le projet relève de la résidence, il était alors incompétent pour adopter l’acte attaqué en application de l’article D.IV.14 du CoDT.

B. Le mémoire en réplique

5. Le requérant considère que les faits de l’arrêt n° 245.587 du 1er octobre 2019 sont différents du cas d’espèce, dans la mesure où des logements de transit sont destinés exclusivement à la résidence et que leur nature d’établissement communautaire relève uniquement du caractère public de l’autorité qui les gère et non de leurs caractéristiques particulières, au contraire d’un home pour personnes handicapées. En revanche, il estime qu’un home comporte une vocation résidentielle accessoire par rapport au caractère communautaire de l’établissement. Il soutient qu’un tel établissement comporte des caractéristiques qui le distinguent nettement d’une habitation classique ou d’un logement de transit. Il est d’avis que les motifs de l’acte attaqué sont contradictoires et ambigus et que l’autorité a commis une erreur manifeste d’appréciation en considérant que la fonction résidentielle de l’établissement projeté impliquait automatiquement sa conformité à la zone d’habitat à caractère rural.

IV.2. Examen

A. Examen de la seconde branche

6. La seconde branche vise la compétence de l'auteur de l'acte attaqué. Elle est examinée en premier lieu.

L'article D.IV.14, alinéa 1er, du CoDT est libellé comme suit :

« Le collège communal de la commune sur le territoire de laquelle sont projetés les actes et travaux statue sur les demandes de permis et délivre les certificats d'urbanisme n° 2 :
1° soit sans avis préalable du fonctionnaire délégué ;
2° soit sur avis préalable du fonctionnaire délégué ;
3° soit sur avis conforme du fonctionnaire délégué ».

L'article D.IV.22 du même code vise les projets pour lesquels le fonctionnaire délégué est compétent pour délivrer le permis, par exception à la compétence de principe dévolue au collège communal en vertu de la disposition précitée.

L'article D.IV.22, alinéa 1er, 7°, du CoDT dispose ce qui suit :

« Le permis est délivré par le fonctionnaire délégué lorsqu'il concerne, en tout ou en partie, des actes et travaux :
[…]
7° relatifs aux constructions ou équipements destinés aux activités à finalité d'intérêt général qui suivent :
[…]
b) centres d'accueil, de revalidation ou d'hébergement des personnes handicapées ;
[…] »

Le considérant de l'acte attaqué sur la compétence de son auteur est libellé comme suit :

« Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.22, 7° du Code, le fonctionnaire délégué est compétent en ce qui concerne la construction de centres d'hébergement pour personnes handicapées au sens de l'article D.IV.22, 7°, d) du Code ; que cette activité a une finalité d'intérêt général en ce que l'accueil et le service à la personne handicapée relève d'une mission publique, assurée par la collectivité quand bien même la demande concrète de permis émane d'une personne privée ; que, par conséquent, le Fonctionnaire délégué est l'autorité compétente ».

Il ressort de l'article D.IV.22, alinéa 1er, 7°, du CoDT que le projet litigieux, qui consiste en la construction d'une résidence de jour et de nuit pour personnes handicapées, est repris dans les activités à finalité d'intérêt général relevant de la compétence du fonctionnaire délégué pour la délivrance du permis.

Cette compétence dérogatoire du fonctionnaire délégué, également en présence d'un projet mixte, exclut la compétence de principe du collège communal prévue par l'article D.IV.14 du CoDT. Elle s'applique de plein droit, à l'exclusion de celle du collège communal, dès que les conditions sont réunies, ce qui n'est pas contesté en l'espèce.

Par ailleurs, le projet litigieux ne relève pas du régime d'exception prévu à l'article R.IV.22-3 du CoDT qui liste les activités à finalité d'intérêt général, parmi celles énumérées à l'article D.IV.22, alinéa 1er, 7°, de ce code, qui demeurent de la compétence du collège communal en vertu de l'article D.IV.22, alinéa 3, du CoDT lorsque le projet porte en partie sur de tels actes et travaux.

Il s'ensuit que la seconde branche du premier moyen manque en droit et n'est pas fondée.

B. Examen de la première branche

7. 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.

Le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. En revanche, le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à 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 prudente et placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

Enfin, le devoir de minutie, principe général de bonne administration, oblige l'autorité à procéder à une recherche minutieuse des faits, à récolter les renseignements nécessaires à la prise de décision en pleine connaissance de cause et après avoir raisonnablement apprécié tous les éléments utiles à la résolution du cas d'espèce.

8. La zone d'habitat à caractère rural est définie à l'article D.II.25 du CoDT, dont les deux premiers alinéas sont libellés comme suit :

« La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles ainsi qu'à leurs activités de diversification déterminées par le Gouvernement en application de l'article D.II.36, § 3.

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

L'article D.II.25 du CoDT pose trois conditions pour qu'une activité autre puisse s'implanter dans une zone d'habitat à caractère rural. Il faut qu'il s'agisse d'une des activités que la disposition énumère, que l'activité ne mette pas en péril les destinations principales de la zone que sont la résidence et l'exploitation agricole, et qu'elle soit compatible avec le voisinage. Il en résulte que, lorsque l'autorité administrative autorise de telles activités, elle doit vérifier ces trois conditions. En vertu de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, cet examen doit apparaître dans les motifs de l'acte. Tel n'est pas le cas lorsque l'autorité qui délivre le permis d'urbanisme n'examine pas de manière concrète l'absence de mise en péril de la destination principale de la zone et sa compatibilité avec le voisinage. Tandis que l'examen de la première condition s'opère *in abstracto*, la seconde requiert quant à elle une appréciation *in concreto* au vu non pas de la construction projetée en tant que telle mais bien de l'activité étrangère aux destinations principales de la zone d'habitat à caractère rural qu'abritera la construction. L'examen de ces deux conditions doit faire l'objet d'une motivation spéciale dans le permis d'urbanisme attaqué. Enfin, l'appréciation de l'activité et de la construction envisagées s'effectue par rapport à l'ensemble de la zone. Les fonctions principales de celle-ci doivent pouvoir être remplies quel que soit l'endroit de la zone considérée, sous peine d'aboutir à une modification de fait d'une partie de la zone.

En tout état de cause, le projet doit être admissible au regard du bon aménagement des lieux, ce qui doit ressortir à suffisance de la motivation de l'acte en vertu de la loi du 29 juillet 1991 précitée. Le bon aménagement des lieux est une notion évolutive qui 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'incidence inacceptable 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. L'appréciation du bon aménagement des lieux relève de l'opportunité de l'action administrative.

9. La compétence de l'auteur de l'acte attaqué se fonde sur l'article D.IV.22, alinéa 1er, 7°, b), du CoDT. Le projet litigieux relève ainsi de la catégorie des actes et travaux relatifs à des « constructions ou équipements destinés aux activités à finalité d'intérêt général ». L'article D.II.26, § 1er, du CoDT définit la zone de services publics et d'équipements communautaires dans les termes suivants :

> « § 1er. La zone de services publics et d'équipements communautaires est destinée aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général.
> Elle ne peut comporter que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire un besoin social assuré par une personne publique ou une personne privée à laquelle les pouvoirs publics ont confié la réalisation d'un projet. Elle peut également comporter des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général ».

Compte tenu du libellé de l'article D.IV.22, alinéa 1er, 7°, du CoDT, de celui de l'article D.II.26, § 1er, du code précité et de la volonté de clarification exprimée par le législateur lors des travaux préparatoires du CoDT (*Doc. Parl. W.*, sess. ord. 2015-2016, n° 307/1, p. 45), les activités à finalité d'intérêt général listées à l'article D.IV.22, alinéa 1er, 7°, relèvent de la catégorie, plus large, des équipements communautaires. Ceux-ci sont repris parmi les activités secondaires énumérées à l'alinéa 2 de l'article D.II.25 du même Code et, partant, qui sont admissibles en zone d'habitat à caractère rural pour autant qu'ils ne mettent pas en péril les destinations principales de la zone que sont la résidence et l'exploitation agricole, et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

10. Quant au respect du plan de secteur, l'acte attaqué est motivé comme suit :

> « Considérant que le projet est un établissement destiné à accueillir des personnes handicapées tant de jour que de nuit ; qu'il est, dès lors, destiné à la résidence de ces personnes ; que cette fonction résidentielle est conforme aux dispositions de l'article D.II.25 ;
>
> […]
>
> […] qu'en termes de compatibilité avec le voisinage, l'activité exercée est une activité résidentielle et ne saurait mettre en péril parce qu'il s'agirait de personnes déficientes, la fonction d'habitat présente et à laquelle le projet participe ; que comme il l'est précisé *supra* le projet est conforme au plan de secteur et au schéma de développement communal de par sa fonction de résidence ».

Il ressort des motifs précités qu'après s'être déclaré compétent sur la base de l'article D.IV.22, alinéa 1er, 7°, du CoDT, le fonctionnaire délégué a

considéré que le projet litigieux présentait également une fonction résidentielle conforme aux dispositions de l'article D.II.25 de ce code.

La notion de résidence, visée à l'alinéa 1er de l'article D.II.25 du CoDT comme l'une des destinations principales de la zone d'habitat à caractère rural, est à interpréter dans un sens large. La caractéristique principale de la résidence est la stabilité des personnes dans les lieux. En l'espèce, il ressort de l'objet de la demande de permis litigieuse et des éléments du dossier que le bâtiment en projet est destiné à accueillir un maximum de 32 personnes souffrant d'un handicap, lesquelles sont réparties en quatre unités de vie. Le personnel encadrant se compose d'éducateurs de jour et de nuit, d'infirmiers et d'aides-soignants. Des services (pédicure, coiffeur, médecin généraliste ou éventuellement spécialiste, kiné, logopède, …) sont mis ponctuellement à disposition des résidents via des prestataires externes. Un service traiteur est également prévu. Tel que décrit, le projet, qui concerne un établissement de séjour collectif, relève de la fonction résidentielle de la zone.

Les arguments invoqués par le requérant ne sont pas de nature à remettre en cause la qualification de « résidence » attribuée au projet litigieux.

Dès lors que le projet litigieux porte sur une activité résidentielle trouvant sa place dans la zone d'habitat à caractère rural en vertu de l'alinéa 1er de l'article D.II.25 du CoDT, il n'appartenait pas à l'autorité délivrante de vérifier s'il mettait ou non en péril les destinations principales de la zone puisqu'il en relève, ni de vérifier le respect des conditions ressortant de l'alinéa 2 de cette disposition.

Pour autant, la compatibilité du projet litigieux avec le voisinage devait être appréciée par l'autorité dans le cadre de son examen de l'admissibilité du projet au regard du bon aménagement des lieux, ce qu'elle a fait en l'espèce en tenant compte des circonstances concrètes entourant le projet, sa localisation précise, son environnement et son ampleur.

Par ailleurs, rien n'empêche un même établissement de relever simultanément des notions d'équipement communautaire et de résidence en sorte que les motifs de l'acte attaqué ne sont pas entachés de contradiction. En effet, les qualifications d'équipements communautaires et de résidence ne sont pas exclusives l'une de l'autre.

Enfin, le requérant n'identifie pas la base légale sur laquelle repose son grief suivant lequel la partie adverse aurait dû vérifier l'existence de zones de services publics et d'équipements communautaires situées à proximité de la parcelle concernée, ces zones étant plus propices au développement du projet litigieux.

Il résulte de ce qui précède que la motivation de l'acte attaqué précitée est suffisante et adéquate. Elle n'est pas non plus révélatrice d'une erreur manifeste d'appréciation.

Il s'ensuit que la première branche du premier moyen n'est pas fondée.

11. Le premier moyen n'est pas fondé en ses deux branches.

V. Premier grief du cinquième moyen

V.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

12. Le requérant prend un cinquième moyen de la violation des articles D.II.25, alinéa 2, D.IV.13 et D.IV.53, alinéa 1er, du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe du bon aménagement des lieux et des principes de bonne administration, dont le devoir de minutie, ainsi que de l'erreur de droit et de fait dans les motifs, de l'insuffisance dans les motifs, du défaut d'examen complet des circonstances de la cause et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Il soutient que l'autorité devait examiner le projet au regard des circonstances urbanistiques locales et du bon aménagement des lieux, tel que prévu par les articles D.II.25, alinéa 2, et D.IV.53 du CoDT, pour conclure à la compatibilité du projet avec le voisinage. A cet égard, il considère que l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation en estimant que le projet était compatible avec le voisinage en termes d'intégration dans le cadre bâti et de bon aménagement des lieux alors que son incompatibilité ressort clairement des circonstances urbanistiques locales.

Il invoque plusieurs griefs à l'appui de ce moyen.

Le premier grief est pris de la perte d'ensoleillement et de la perte de vue. Il rappelle que la bénéficiaire du permis a produit à l'appui de sa demande de permis une étude d'ensoleillement. Il considère que le permis attaqué est entaché d'une inexactitude lorsqu'il énonce que, selon cette étude, seul le bâtiment voisin de droite sera impacté par l'ombre portée du projet alors que, toujours selon cette étude, son bâtiment, situé en face du projet, sera également impacté. Il estime que cette inexactitude constitue une erreur de fait dans les motifs qui a pu empêcher l'autorité

de statuer en parfaite connaissance de cause et d'exercer adéquatement son pouvoir d'appréciation. Il considère également que l'étude d'ensoleillement précitée est lacunaire ou, à tout le moins, insuffisante dès lors qu'elle appréhende toutes les heures d'une journée sur une seule image de simulation, ce qui rend la compréhension et la lecture des résultats particulièrement laborieuses, voire impossibles, et qu'elle ne permet pas de connaître le créneau horaire durant lequel le projet est susceptible d'impacter son habitation. Il la compare avec l'étude d'ensoleillement qu'il produit. Il en déduit que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas statué en parfaite connaissance de cause. A son estime, ce dernier a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que la perte d'ensoleillement sera subie uniquement très tôt le matin. Il relève que les pièces de vie, en façade avant de son habitation, sont situées au Nord-Est et bénéficient actuellement d'une luminosité limitée, de sorte que le projet est de nature à aggraver sa situation et à engendrer un préjudice lié à sa qualité de vie. Il ajoute que ce préjudice sera également économique dès lors que son habitation comporte des panneaux solaires sur le toit de son garage, situé en façade avant. Il estime que l'autorité a également commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant qu'il s'agit d'un trouble normal de voisinage. Il expose enfin que le projet engendre une perte de vue considérable depuis des pièces de vie de son habitation, notamment au lever du soleil.

B. Le mémoire en réponse

13. De manière générale, la partie adverse reproche au requérant de tenter de substituer son appréciation à celle de l'administration, ce qu'il ne peut faire, sauf à démontrer une erreur manifeste d'appréciation, non rapportée en l'espèce.

Elle relève encore que les irrégularités dénoncées dans le moyen ou les insuffisances contenues dans l'étude d'ensoleillement doivent être telles que l'autorité a été induite en erreur sur le projet, ce qui n'est pas établi.

Elle souligne enfin que la motivation de l'acte attaqué doit contenir une réponse quant à l'intégration du projet dans le cadre bâti et à la compatibilité de l'activité projetée avec le voisinage et démontrer que l'autorité a procédé à un tel examen sans commettre d'erreur. Elle estime que ces différents aspects ont été rencontrés par l'auteur de l'acte attaqué. Elle relève qu'il en est ainsi concernant notamment les remarques liées à l'ombrage et à la perte d'ensoleillement. Elle considère que ces motifs justifient à suffisance la compatibilité du projet avec le bâti environnant et répondent aux griefs vantés par le requérant.

C. La requête et le mémoire en intervention

14. Dans sa requête en intervention, la partie intervenante expose que, dès lors que le projet litigieux consiste en de la résidence et qu'il relève par conséquent du champ d'application de l'alinéa 1er de l'article D.II.25 du CoDT, les conditions visées à l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la compatibilité avec le voisinage et la non mise en péril des destinations principales de la zone, ne doivent pas être remplies. Elle en déduit que l'auteur de l'acte attaqué n'était pas tenu de procéder à un examen de ces conditions et qu'à cet égard, le moyen manque en droit et en fait.

A son estime, il s'impose néanmoins de s'assurer que le projet respecte le bon aménagement des lieux. Concernant la perte d'ensoleillement et la perte de vue, elle déduit des conclusions de l'étude d'ensoleillement annexée à la demande de permis, laquelle fait état de l'impact du projet sur le bâtiment situé en face de la parcelle en cause, que l'autorité était parfaitement informée des effets du projet en termes d'ensoleillement lorsqu'elle a statué. Elle soutient que l'affirmation contenue dans l'acte attaqué selon laquelle c'est le bâtiment voisin « de droite » qui sera touché relève de l'erreur matérielle et ne peut prêter à confusion sur l'intention de l'autorité, laquelle visait la maison « d'en face ». Elle relève qu'aucune pièce du dossier ne démontre un impact sur la maison de droite, ce qui atteste à suffisance, selon elle, que l'autorité a entendu viser la maison du requérant, située face au projet. Elle en infère que cette erreur de plume ne peut être considérée comme une erreur de fait dans l'appréciation des circonstances locales. Elle conteste l'affirmation selon laquelle l'étude d'ensoleillement qu'elle a fournie est lacunaire et relève que les conclusions de cette étude ne diffèrent pas de celles de l'étude du requérant, toutes deux soulignant des pertes d'ensoleillement limitées. Elle en déduit que l'acte attaqué n'est pas entaché d'illégalité lorsqu'il considère que la perte d'ensoleillement se produira « sur une courte période et très tôt le matin » et, qu'à tout le moins, il ne ressort pas de l'examen effectué par l'autorité que celle-ci a eu une mauvaise perception de la situation. Elle est d'avis que les allégations du requérant selon lesquelles ses pièces de vie et ses panneaux solaires seront impactés par le projet sont dénuées de tout fondement et ne sont pas étayées. Concernant la perte de vue invoquée, elle relève que le requérant ne dispose d'aucun droit acquis au maintien de la vue dont il dispose actuellement sur la campagne, les parcelles visées par le projet étant affectées en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur et, partant, constructibles. Elle ajoute que les préjudices invoqués, tant en termes d'ensoleillement que de vue, sont les mêmes que si le projet consistait en l'implantation de trois habitations unifamiliales classiques et allègue qu'ils tirent

leur origine de l'affectation planologique des parcelles, urbanisées tôt ou tard par des constructions destinées au logement. Elle en déduit que l'autorité n'a pas commis une erreur manifeste d'appréciation, ni méconnu le principe de bon aménagement des lieux.

Dans son mémoire en intervention, elle confirme que l'auteur de l'acte attaqué constate un impact sur le seul bâtiment de droite alors qu'en réalité, comme en attestent les pièces du dossier, seule l'habitation du requérant, située face au projet, sera impactée dans des proportions minimes. Elle ajoute que ceci est confirmé par le fait qu'une épaisse haie d'essences régionales et de cyprès se dresse entre la parcelle visée par le projet et l'habitation de droite. Elle soutient que, lorsqu'il a statué, l'auteur de l'acte attaqué a examiné les deux études d'ensoleillement présentes au dossier et a nécessairement compris que les impacts en termes d'ensoleillement concernaient exclusivement l'habitation du requérant et non le bâtiment de droite, lequel est à peine représenté sur l'étude produite à l'appui de la demande, dans la mesure où il ne subit aucun impact. Elle estime que l'autorité disposait dès lors d'une représentation de la situation de fait suffisamment claire et précise pour statuer, la référence au « bâtiment de droite » consistant en une erreur de plume. Elle ajoute que le requérant reste en défaut de démontrer en quoi une telle erreur de plume a empêché l'autorité de statuer en toute connaissance de cause. Elle affirme enfin ne pas percevoir en quoi son étude d'ensoleillement est moins « lisible » que celle du requérant et que si toutes les « ombres » figurent sur la même image de synthèse, on peut aisément déterminer la période à laquelle se rapporte chaque ombre. Elle en déduit que la lecture des résultats est compréhensible et ne souffre d'aucune ambiguïté et qu'il n'existe pas de contradiction entre les études.

D. Le mémoire en réplique

15. Le requérant considère que la partie intervenante se trompe lorsqu'elle précise que le fonctionnaire délégué a examiné les deux études d'ensoleillement, celle qu'elle produit ayant été réalisée après la délivrance de l'acte attaqué en décembre 2019. Il estime que c'est également à tort que la partie intervenante expose que l'autorité a nécessairement jugé que l'impact en termes d'ensoleillement concernait son habitation, notamment parce que l'habitation de droite est à peine représentée dans l'étude. Il relève qu'une telle affirmation est fausse dès lors que l'habitation de droite apparait sur chaque schéma de l'étude. Il indique que, sur le schéma représentant le mois de janvier, diverses ombres sont représentées, notamment au niveau de l'habitation de droite, ce qui a pu semer la confusion dans le chef du fonctionnaire délégué. Il ajoute que l'étude produite par l'auteur de projet est clairement peu lisible et soutient que les conclusions des deux

études sont contradictoires, l'étude produite à l'appui de la demande de permis concluant à une perte d'ensoleillement de son habitation uniquement durant l'hiver et très tôt le matin et celle qu'il a déposée concluant à une ombre portée durant au moins 7 mois (septembre à mars) et jusqu'à parfois 11h30 du matin. Enfin, il rappelle la présence de panneaux solaires sur le toit de son garage, en façade avant, et produit le relevé de production d'énergie ainsi que les certificats verts en découlant. Il en déduit un préjudice sur sa qualité de vie et un préjudice économique important.

V.2. Examen

16. L'article D.IV.13 du CoDT contient les conditions générales dans lesquelles il peut être dérogé au plan de secteur. Elles sont libellées comme suit :

« Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme si les dérogations :

1° sont justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé ;

2° ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application ;

3° concernent un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

En l'espèce, il résulte de l'examen du premier moyen que le projet litigieux, en tant qu'activité résidentielle, est admissible en zone d'habitat à caractère rural sur la base de l'alinéa 1er de l'article D.II.25 du CoDT. Dans ces conditions, l'acte attaqué ne viole pas l'alinéa 2 de cette disposition qui ne s'applique pas en l'espèce. *A fortiori*, le projet litigieux ne dérogeant pas au plan de secteur, l'acte attaqué ne viole pas non plus l'article D.IV.13 de ce code.

17. Tout acte administratif à portée individuelle satisfait aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, lorsqu'il fait l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit être claire, complète, précise, pertinente et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

En vertu de la loi du 29 juillet 1991 précitée, un permis d'urbanisme doit énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible notamment au regard du bon aménagement des lieux. Une telle

obligation d'examen du projet au regard des circonstances urbanistiques locales et du bon aménagement des lieux découle également de l'article D.IV.53, alinéa 3, du CoDT qui précise ce qui suit :

« Outre la compatibilité avec le contenu du plan de secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols, des schémas, permis d'urbanisation et guides, le permis ou le refus de permis est fondé sur les circonstances urbanistiques locales et peut être fondé notamment sur les motifs et conditions mentionnés dans la présente section ».

Si le contrôle du Conseil d'Etat sur la matérialité des faits et leur qualification est complet, le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, en effet, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et du requérant quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

Par ailleurs, juge de l'excès de pouvoir, le Conseil d'Etat opère un contrôle de la légalité de l'acte administratif au moment où l'autorité statue. Il s'ensuit que les pièces postérieures à l'adoption de l'acte attaqué doivent, en principe, être écartées des débats dès lors qu'elles n'ont pas été connues de son auteur. Ce n'est que s'il est démontré que l'autorité aurait dû connaître de telles informations au jour de l'adoption de sa décision que le Conseil d'Etat peut y avoir égard pour apprécier la légalité de l'acte attaqué, sous réserve du respect du contradictoire.

18. En l'espèce, concernant plus particulièrement le grief pris de la perte d'ensoleillement, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« qu'au vu des remarques liées à l'ombrage et à la perte d'ensoleillement, l'auteur de projet a fourni une étude d'ombrage ; que celle-ci conclut que seul le bâtiment voisin de droite serait impacté par le projet et ce sur une courte période et très tôt le matin ».

Ce faisant, l'acte attaqué contient une erreur dès lors qu'il résulte de la conclusion de l'étude d'ombrage produite par le demandeur de permis que ce n'est pas le bâtiment voisin de droite mais le bâtiment en face de la parcelle, soit le bâtiment du requérant, qui sera impacté par le projet. Cette conclusion est en effet libellée comme suit :

« Nous pouvons conclure que sur l'ensemble des périodes d'ensoleillement prises en considération, nous pouvons constater que l'ombrage projeté par le futur bâtiment aura très peu d'impact sur les bâtiments existants.

Excepté durant l'hiver où le bâtiment en face de la parcelle est impacté très tôt le matin par l'ombre portée du futur projet, la majorité des ombres portées pour les autres périodes sont dirigées vers l'arrière de la parcelle où il n'y a pas d'habitation ».

Une telle erreur ne peut pas être qualifiée de simple erreur matérielle ou d'erreur de plume. En effet, l'étude d'ombrage est particulièrement peu lisible. Elle appréhende toutes les heures d'une journée sur une seule image de simulation, ce qui rend la compréhension et la lecture des résultats particulièrement laborieuses, voire impossibles. Elle ne permet pas de connaître le créneau horaire durant lequel le projet est susceptible d'impacter l'habitation du requérant. Ce manque de lisibilité ne permet pas de vérifier l'exactitude de la conclusion de l'étude. Il est également potentiellement à la source de l'erreur commise par le fonctionnaire délégué. À cet égard, outre le bâtiment en projet, cinq autres bâtiments figurent sur la simulation, sans qu'il soit évident de comprendre quel est le bâtiment visé par l'auteur de l'acte attaqué, lorsqu'il vise le « bâtiment voisin de droite ».

Par ailleurs, les conclusions de l'étude d'ensoleillement, réalisée à la demande du requérant et postérieure à l'acte attaqué, corroborent le grief dès lors qu'elles contredisent celles de l'étude produite à l'appui de la demande de permis lorsqu'elle conclut que l'impact du projet litigieux en termes d'ensoleillement sur l'habitation du requérant pourra s'étendre jusque 9h30 au mois de mars, 10h30 au mois de septembre et 11h30 au mois de décembre et ne sera donc pas limité aux mois d'hiver et à « très tôt le matin ».

Il résulte de ce qui précède que le fonctionnaire délégué ne disposait pas d'informations suffisamment claires et précises lui permettant d'apprécier pleinement l'impact du projet sur l'ensoleillement des bâtiments situés aux alentours du projet et qu'il n'a, en conséquence, pas adéquatement motivé l'acte attaqué sur ce point.

Le grief pris de l'impact du projet sur l'ensoleillement de l'habitation du requérant est fondé.

19. Le cinquième moyen est fondé dans la mesure qui précède.

VI. Autres moyens

20. Les autres moyens, s'ils étaient fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

VII. Indemnité de procédure

21. La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

Est annulée la décision du 4 novembre 2019 par laquelle le fonctionnaire délégué octroie à la SPRL Gilmo un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une résidence pour personnes handicapées sur un bien sis rue du Grand Pré à Hantes-Wihéries.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie requérante, 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 550 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 400 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 12 mars 2024, par la XIIIe chambre du Conseil d'État, composée de :

Luc Donnay,	conseiller d'État, président f.f.,
Lionel Renders,	conseiller d'État,
Laure Demez,	conseiller d'État,
Simon Pochet,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Simon Pochet Luc Donnay