

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 260.478 du 7 août 2024

A. 230.498/XIII-8.937

En cause : 1. **M.D.**,
 2. **F.D.**,
 ayant tous élu domicile chez
 M^e Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat,
 rue du Panier Vert 70
 1400 Nivelles,

 contre :

 la commune de Braine-l'Alleud,
 représentée par son collège communal,
 ayant élu domicile chez
 M^{es} Benoît HAVET et
 Gentsy GEORGE, avocats,
 rue de Bruxelles 51
 1400 Nivelles.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 23 mars 2020 par la voie électronique, les parties requérantes demandent l'annulation de la décision du 12 novembre 2019 par laquelle le collège communal de Braine-l'Alleud délivre à la société privée à responsabilité limitée (SPRL) My Office un permis d'urbanisme ayant pour objet la rénovation et la modification de l'affectation d'un immeuble de bureaux en immeuble de rapport, avec construction d'un niveau supplémentaire et conservation du rez-de-chaussée commercial, dans un bien sis à Braine-l'Alleud, place du Môle, 18.

II. Procédure

2. Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Julien Lejeune, auditeur adjoint 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 9 février 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 14 mars 2024.

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

M^e Juliette Vansnick, *loco* M^e Frédéric Van Den Bosch, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M^e Bénédicte Hendrickx, *loco* M^{es} Benoît Havet et Gentsy George, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendues en leurs observations.

M. Julien Lejeune, auditeur adjoint, 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 30 mars 2016, la SPRL My Office introduit auprès de l'administration communale de Braine-l'Alleud une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la rénovation et la modification de l'affectation d'un immeuble de bureaux – occupé par la poste de Braine-l'Alleud – en immeuble de rapport, avec construction d'un niveau supplémentaire et conservation du rez-de-chaussée commercial, sur un bien sis place du Môle, 18 à Braine-l'Alleud, cadastré 4^{ème} division, section E, n° 1133.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles, adopté par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981, et en zone de centre historique au schéma de structure communal, devenu le schéma de développement communal (SDC), adopté le 27 février 2012.

Le 19 avril 2016, selon le mémoire en réponse, la commune de Braine-l'Alleud informe la demanderesse de permis du caractère incomplet du dossier de demande. Le 29 juin 2016, elle notifie à la demanderesse de permis la réception du dossier complet. La demande est transmise au fonctionnaire délégué.

4. Diverses instances sont consultées sur la demande de permis.

En sa séance du 29 août 2016, le collège communal émet un avis préalable favorable au projet.

L'avis du fonctionnaire délégué est réputé favorable par défaut.

5. Le 21 novembre 2016, la partie adverse octroie le permis d'urbanisme sollicité.

6. L'arrêt n° 241.102 du 23 mars 2018 (ECLI:BE:RVSCE:2018:ARR.241.102) suspend, selon la procédure d'extrême urgence, l'exécution du permis d'urbanisme précité.

7. En sa séance du 2 juillet 2018, le collège communal de Braine-l'Alleud décide de retirer le permis d'urbanisme attaqué.

8. A la suite de ce retrait, la demanderesse de permis dépose des pièces complémentaires, à savoir une « seconde note explicative complémentaire » datée du 10 juillet 2018, un « feuillet explicatif » constitué de plans datés du 29 mai 2018 et contenant notamment une étude d'ombrage, et un reportage photographique « complémentaire à la note explicative » du 10 juillet 2018. Elle dépose également une note explicative et des plans complémentaires, datés du 19 janvier 2019.

9. Une enquête publique est organisée du 20 mars au 4 avril 2019. Elle donne lieu à plusieurs réclamations et une pétition.

10. Selon l'acte attaqué, le collège communal procède, lors de la séance du 16 avril 2019, à un premier examen de la demande de permis. Au terme de cet examen, l'autorité estime pouvoir délivrer le permis, sous réserve d'une modification de la terrasse d'agrément projetée au deuxième étage.

Des plans modificatifs datés du 2 octobre 2019 sont transmis le 10 octobre 2019 par la demanderesse de permis.

11. Le 12 novembre 2019, la partie adverse octroie le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse des parties requérantes

A. Requête en annulation

12. Les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 116, § 6, et 284 à 289 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de l'article D.66 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, du principe de l'effet utile de l'enquête publique, du principe de bonne administration et du devoir de minutie, ainsi que d'erreurs de droit et de fait, de l'absence, l'insuffisance et l'inadéquation des motifs, et de l'erreur manifeste d'appréciation.

13. Dans une première branche, ils font valoir que le dossier de demande de permis et les documents complémentaires sont erronés et lacunaires, en sorte que la partie adverse n'a pas pu statuer en pleine connaissance de cause ni apprécier l'intégration et la compatibilité du projet avec son environnement et a, partant, commis une erreur manifeste d'appréciation. Ils soulignent que certaines des lacunes ont été dénoncées lors de l'enquête publique et dans leur recours en annulation introduit contre le permis du 21 novembre 2016 depuis lors retiré, ce qui en aggrave l'irrégularité, vu leur influence importante sur le sens de la décision.

14. À propos de la demande de permis d'urbanisme, ils relèvent que le reportage photographique y annexé est incomplet, dès lors qu'il ne permet pas de rendre compte de la configuration des lieux ni de la perte d'ensoleillement qu'ils subissent. Ils font grief à la partie adverse de considérer que le projet litigieux ne cause aucune nuisance pour le voisinage, alors qu'à leur estime, il ressort à l'évidence des plans joints à l'acte attaqué et des photographies qu'ils produisent, que cette appréciation est inexacte, en termes de perte de vues, de sentiment d'enfermement, de nuisances sonores, d'ensoleillement et de perte d'intimité.

Par ailleurs, ils exposent que les lacunes du dossier de demande ont faussé l'appréciation de l'auteur de l'acte attaqué en tant qu'il affirme que la construction d'un niveau supplémentaire permet au bâtiment concerné de s'aligner sur la hauteur des bâtiments situés de part et d'autre du projet, alors que, d'une part, la rue Cloquet est en pente descendante – ce qui implique que le nouvel étage projeté est plus élevé que le deuxième étage de l'immeuble voisin – et que, d'autre

part, les photographies qu'ils déposent démontrent que l'ajout de cet étage a pour effet de priver de tout ensoleillement deux pièces de vie du premier requérant.

15. Concernant les notes complémentaires des 10 juillet 2018 et 19 janvier 2019 transmises par la bénéficiaire du permis, ils considèrent que leurs lacunes, erreurs et imprécisions ont induit la partie adverse en erreur dans son appréciation de l'impact du projet sur leurs habitations en termes de vue et d'ensoleillement. Ils se réfèrent à un rapport d'expertise établi à leur demande qui conclut au caractère tronqué de l'étude sur laquelle la partie adverse s'est fondée et à l'incidence majeure du projet sur le bien de la seconde requérante en termes de vues et de perte d'ensoleillement, compte tenu de l'absence, dans les modélisations, de l'écran brise-vue projeté, du nombre limité des prises de vue qui n'éclairent pas sur le préjudice réel subi, et de l'incomplétude de l'étude d'ensoleillement dans sa représentation des plages horaires. Ils contestent la prétendue absence de perte de luminosité engendrée par les pare-vues et le garde-corps projetés, alors que, selon eux, le rapport d'expert précité et les photographies produites notamment lors de l'enquête publique démontrent le contraire. Ils constatent que ces aménagements n'empêchent pas une perte d'intimité, vu la création de baies respectivement de deux et trois fenêtres, et qu'ils modifient le cadre actuel et les vues dont dispose la seconde requérante, créant une forme « d'enfermement » de son bien.

16. Par ailleurs, ils rappellent avoir mis en évidence, lors du premier recours en annulation, les lacunes affectant la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, en termes de mobilité, de stationnement et, pour la seconde requérante, de nuisances sonores. Ils observent qu'à défaut de complément apporté à la notice, celle-ci demeure incomplète et lacunaire.

Ils reprochent à la notice d'évaluation des incidences de ne pas examiner l'impact du projet sur la mobilité et le stationnement, alors qu'ils considèrent qu'à l'évidence, il est négatif sur la zone concernée. Outre l'augmentation du charroi générée par l'affectation commerciale du rez-de-chaussée, ils estiment que les quatre grands logements en projet auront une incidence importante sur la circulation de la zone et en termes de places de stationnement, dès lors que le projet lui-même ne peut proposer que trois – en réalité deux – emplacements de parking, impliquant un besoin supplémentaire de places de stationnement sur une voie publique déjà saturée. Ils infèrent de la lacune décelée dans la notice que l'appréciation de la partie adverse a été faussée, en tant qu'elle considère que le trafic et le besoin en stationnement engendrés par le projet seront absorbés par la rue Cloquet, pourtant étroite, à sens unique et n'offrant qu'une possibilité réduite de parking, et les voiries avoisinantes, dont les parkings existants sont déjà saturés et payants. Ils concluent que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en affirmant que

le stationnement proposé par le projet est suffisant et que l'impact de celui-ci sur la mobilité sera « extrêmement limité, voire inexistant ».

Enfin, sur les nuisances sonores alléguées, ils mettent en exergue le fait que la terrasse projetée, vu sa localisation, causera d'importantes nuisances sonores au détriment de la seconde requérante, et que c'est à nouveau l'incomplétude de la notice d'évaluation des incidences relative aux incidences du projet sur le voisinage immédiat, qui a faussé l'appréciation de la partie adverse dans sa prise de décision.

17. Dans la deuxième branche, ils font grief à la partie adverse de se fonder principalement sur des plans modificatifs et des documents complémentaires déposés à l'initiative de la bénéficiaire du permis, dont une partie n'a pas été soumise à de nouvelles mesures particulières de publicité ni à de nouveaux avis, en méconnaissance de l'article 116, § 6, du CWATUP.

D'une part, ils constatent qu'aucun élément ne permet de vérifier que la partie adverse a autorisé le dépôt de plans modificatifs. D'autre part, ils font valoir qu'à supposer que ce dépôt a été autorisé, les plans modificatifs déposés le 10 octobre 2019 n'ont pas été soumis à une enquête publique, alors qu'à leur lecture, ils ont exercé une influence importante sur la décision prise par la partie adverse, de sorte que le principe de l'effet utile de l'enquête publique a été méconnu. Ils ajoutent qu'ayant modifié le projet de manière importante, les plans auraient dû être soumis à de nouveaux avis, d'autant que le fonctionnaire délégué n'a pas émis d'avis lorsqu'il a été consulté.

18. En une troisième branche, ils contestent le caractère adéquat de la motivation de l'acte attaqué, déplorant le caractère stéréotypé de nombreux motifs.

D'une part, reproduisant divers motifs de l'acte attaqué, ils considèrent qu'il s'agit de formules creuses ne permettant pas de comprendre pourquoi la partie adverse s'estime pleinement informée sur la compatibilité du projet avec le voisinage et sur ses impacts potentiels sur l'environnement, alors que le rapport d'expertise qu'ils déposent atteste le contraire. Ils remettent en cause l'affirmation selon laquelle « le projet s'intègre dans le cadre bâti et non bâti en ce qu'il crée un "sky-line" cohérent avec les bâtiments environnants », en tant qu'elle semble reprendre des considérations émises par la demanderesse de permis elle-même et est démentie par le rapport d'expertise précité. Ils pointent encore d'autres passages de l'acte attaqué qui, à leur estime, se bornent à des affirmations de principe ou stéréotypées qui ne sont étayées par aucun élément probant. Ils en déduisent qu'il n'est pas démontré que l'adoption de l'acte attaqué a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

D'autre part, à propos des incidences du projet sur le stationnement et la mobilité, ils font valoir que la motivation de l'acte attaqué se fonde sur une analyse erronée. Ils indiquent que les trois emplacements de parking projetés, dont un emplacement pour personnes à mobilité réduite (PMR), sont insuffisants pour satisfaire les quatre logements en projet et qu'aménagés « en enfilade », ils ne permettent en réalité que le parking de deux véhicules, dont un PMR. Ils ajoutent que, compte tenu de la configuration des lieux, le garage n'est accessible qu'en marche arrière, impliquant de nombreuses manœuvres pouvant s'avérer complexes. Ils font grief à la partie adverse de se contenter de présenter la situation, sans avoir égard à la configuration particulière du parking et aux dangers qu'elle présente pour la mobilité et les futurs occupants.

Enfin, ils reprochent à l'acte attaqué de ne comporter aucune motivation relative aux besoins de stationnement qu'implique le projet, au regard de l'espace commercial et de bureaux qui est maintenu.

B. Mémoire en réplique

19. En réplique sur la première branche, ils insistent sur la teneur du rapport d'expertise établi à leur demande qui démontre que le projet litigieux a un impact significatif sur leurs biens en termes d'ensoleillement tandis que l'étude produite par la bénéficiaire de l'acte attaqué est lacunaire sur ce point. Ils considèrent que les photographies jointes à leur requête démontrent que la partie adverse n'a pas correctement apprécié les nuisances du projet sur le voisinage immédiat, au regard de la localisation des pare-vues, garde-corps et baies, du parking insuffisant et du non-alignement par rapport aux bâtiments voisins. Au rebours de la thèse de la partie adverse, ils maintiennent notamment que, vu la pente descendante de la rue, la construction d'un étage supplémentaire dépassera le bien de la seconde requérante et que le pare-vue est insuffisant pour empêcher une perte d'intimité.

Ils précisent qu'il ne peut leur être reproché de s'appuyer sur un rapport d'expert postérieur à la délivrance du permis litigieux puisqu'ils n'ont eu accès aux derniers plans qu'après celle-ci, à défaut de l'organisation d'une enquête publique les concernant.

20. Au sujet de la deuxième branche, ils maintiennent qu'à défaut de délibération du collège communal, il n'est pas établi que la partie adverse a autorisé le dépôt de plans modificatifs et contestent qu'il s'agisse de plans

« complémentaires » soumis à un régime distinct de celui prévu par les mécanismes légaux visés au moyen.

21. Sur la troisième branche, ils précisent que les passages cités en termes de requête illustrent le fait que la partie adverse n'a pas analysé le projet dans ses spécificités mais s'est contentée de reprendre les justifications du bénéficiaire du permis ou de renvoyer à des considérations générales.

Au sujet des emplacements de stationnement, ils constatent que la partie adverse admet que le projet ne peut en prévoir davantage, alors que leur nombre projeté est déjà insuffisant pour absorber les besoins générés par le projet, et qu'elle mentionne des parkings – « Fortemps » et « Goête » – qui n'existent plus ou sont saturés. Ils en infèrent que le permis devait être refusé, d'autant que le service Police avait émis des réserves quant à ce. Ils maintiennent leur critique concernant la configuration des places de parking prévues « en enfilade » et impliquant une marche arrière pour s'y garer.

Ils contestent qu'à défaut de modification, la partie adverse ne devait pas analyser, dans le cadre du projet, les besoins du rez-de-chaussée commercial en termes de stationnement.

C. Dernier mémoire

22. Dans leur dernier mémoire, sur la première branche, ils critiquent les photographies jointes à la demande de permis qui ne permettent pas d'appréhender correctement les circonstances dans lesquelles le projet s'implante, notamment en ce qui concerne le niveau supplémentaire autorisé, entraînant prétendument un alignement du bâtiment litigieux sur la hauteur des bâtiments sis de part et d'autre. Renvoyant aux photographies jointes à la requête, ils maintiennent que le nouvel étage projeté est plus élevé que le deuxième étage de l'immeuble voisin – de plus de 3 mètres en raison de la pente descendante de la rue – et ne s'aligne pas sur celui-ci.

Concernant le grief portant sur la perte d'ensoleillement, ils insistent sur le caractère lacunaire des notes complémentaires établies par la demanderesse de permis et sur l'erreur qu'elles contiennent en ce que le nouvel étage haut de 3 mètres est présenté comme posé directement sur la toiture existante du deuxième étage, alors que le projet prévoit de surélever celle-ci, augmentant donc la hauteur globale du bâtiment. Ils ajoutent que, chez le premier requérant, les pièces de vie en façade sont également privées d'ensoleillement mais qu'un tel impact n'a été analysé ni dans la demande de permis ni par la partie adverse lors de l'instruction de la demande.

Se fondant sur le rapport d'expertise qu'ils déposent, ils précisent que les baies de la seconde requérante donnant sur le bâtiment litigieux ne se situent pas à l'Ouest mais à l'Est et reçoivent de la lumière dès le lever du soleil, et que son appartement ne dispose pas de baie à l'Ouest tandis que celles situées au Nord ne reçoivent pas de soleil.

Sur les difficultés de stationnement dans la rue Cloquet, ils déposent de nouveaux reportages photographiques démontrant, selon eux, la saturation des places de parking.

Ils déduisent de ce qui précède que la partie adverse n'a pas pu décider en parfaite connaissance de cause en ce qui concerne le projet dont elle était saisie.

23. Sur la deuxième branche, ils contestent qu'on puisse déduire de la motivation de l'acte attaqué un accord tacite du collège communal sur le dépôt de plans modificatifs par la demanderesse de permis. Ils font valoir qu'aux termes de l'article 116, § 6, du CWATUP, cet accord doit être exprès et, à tout le moins, antérieur au dépôt, ce qui n'est démontré en l'espèce pour aucun des trois plans déposés.

Concernant leur intérêt à la critique, ils soutiennent que, même si les plans ont été modifiés dans l'optique de répondre à leurs objections, les modifications apportées au projet ne sont pas suffisantes, que le projet continue d'impacter significativement leur situation et que l'irrégularité du dépôt des plans est susceptible d'influencer le sens de la décision attaquée puisque, sans eux, la partie adverse n'aurait vraisemblablement pas octroyé le permis.

24. Sur la troisième branche, ils précisent que le garage a été déserté par les services de la Poste en raison de la difficulté d'y accéder, davantage encore depuis l'installation du système de chauffage et de climatisation en 2011. Ils persistent dans leur critique exposée en réplique et portant sur les parkings publics Fortemps et Goëtte, qui ne vient que compléter des arguments déjà présents dans la requête.

IV.2. Examen

A. Première branche

25. Les lacunes d'un dossier de demande de permis ou les erreurs entachant les documents qui l'accompagnent ne sont de nature à affecter la légalité

du permis délivré que si l'autorité a été induite en erreur ou n'a pas pu se prononcer en pleine connaissance de cause du fait de ces lacunes ou de ces erreurs. En d'autres termes, ces défauts ne doivent en principe entraîner l'annulation de l'autorisation que si cette dernière a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant été complètement et exactement informée ni par le dossier de demande de permis ni d'une autre manière. Ainsi, les inexactitudes ou carences éventuelles du dossier de demande de permis peuvent être palliées par d'autres informations ou déduction.

C'est en principe à celui qui dénonce de tels défauts qu'il appartient de rendre raisonnablement plausible que ceux-ci ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande et qu'en leur absence, elle aurait pu être amenée à prendre une décision différente.

Par ailleurs, tout acte administratif doit reposer sur des motifs matériels exacts, pertinents et admissibles en droit qui doivent ressortir du dossier administratif. L'administration n'a cependant pas l'obligation de répondre à chacune des objections au cours de la procédure qui a conduit à l'élaboration de l'acte attaqué. Il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels l'autorité se fonde et que l'administré y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de ses observations.

26. En ce qui concerne le caractère lacunaire allégué du dossier déposé par la bénéficiaire du permis, aux termes de l'article 288, alinéa 1^{er}, 3^o, b), du CWATUP, applicable, en vertu de l'article 287, 1^o, du même code, aux demandes de permis d'urbanisme visant à « transformer une construction ou partie de construction attenante à une autre construction ou installation au sens de l'article 84, § 1^{er}, 5^o, pour autant que l'emprise au sol soit au maximum doublée », *quod est*, le demandeur de permis doit notamment joindre à sa demande les pièces suivantes :

« un reportage photographique qui permet la prise en compte du contexte urbanistique et paysager dans lequel s'insère le projet et qui contient au minimum :

i. deux prises de vues, l'une à front de voirie, montrant la parcelle et les immeubles la jouxtant, l'autre montrant la ou les parcelles en vis-à-vis de l'autre côté de la voirie;

ii. au moins trois prises de vues afin de visualiser les limites du bien concerné et les constructions voisines ».

En l'espèce, conformément à la disposition précitée, le reportage photographique annexé à la demande de permis comporte trois photographies prises à front de voirie représentant l'immeuble visé par le projet, où ses limites sont

identifiables, neuf photographies représentant les immeubles voisins jouxtant le projet, qui incluent ceux sis de l'autre côté des voiries adjacentes, dont l'habitation du premier requérant, ainsi que deux photographies représentant les immeubles voisins du projet, dont celui où habite la seconde requérante, prises depuis le toit de l'immeuble objet de la demande.

27. Les requérants reprochent au dossier de demande d'être incomplet, au motif qu'en ce qui concerne la configuration des lieux, le reportage photographique ne rend pas complètement compte de l'impact négatif du projet sur leurs bâtiments respectifs, en termes de vues et d'ensoleillement. Cependant, le reportage photographique critiqué ne saurait être erroné ou lacunaire sur ce point, puisque, par définition, il est destiné à représenter la situation existante du bien concerné, avant réalisation des aménagements projetés. Pour la même raison, il n'est pas démontré concrètement que les photographies jointes au dossier de demande ont faussé l'appréciation de l'autorité compétente quant à l'impact du niveau supplémentaire projeté, en termes de perte d'ensoleillement au détriment du premier requérant.

À ces égards, les requérants ne soutiennent pas que le bâtiment existant considéré est représenté de manière inexacte par le reportage photographique du dossier de demande qu'ils critiquent.

28. Sur le deuxième grief, s'appuyant sur un rapport d'architecte établi à leur demande, les requérants font grief aux notes complémentaires précitées des 10 juillet 2018 et 19 janvier 2019 d'avoir induit la partie adverse en erreur en termes de perte de vues et d'ensoleillement, eu égard aux inexactitudes, lacunes et imprécisions qu'elles contiennent.

Les éléments figurant dans le dossier de demande de permis d'urbanisme doivent permettre à l'autorité de se faire une représentation exacte des lieux. Il reste qu'aucune disposition du CWATUP n'imposait, en l'espèce, d'y joindre une étude d'ensoleillement.

Cela étant, si l'étude d'ensoleillement contenue dans le document du 19 janvier 2019 ne prend pas en compte l'écran brise-vue translucide prévu avant la modification de son emplacement dans les plans modificatifs du 2 octobre 2019, elle en évoque toutefois l'effet d'ombrage éventuel sur le bâtiment de la seconde requérante, de la manière suivante :

« seul l'écran brise-vue pourra générer un complément d'ombrage mais uniquement durant les premières heures du matin. L'écran brise-vue est envisagé en vitrage translucide, ce qui permet de laisser passer la lumière ».

Il apparaît par ailleurs dans le « feuillet explicatif » constitué de plans datés du 29 mai 2018. En tout état de cause, le projet a fait l'objet de plans modificatifs en octobre 2019, où le pare-vue se situe plus en retrait que sur les plans initiaux sur la base desquels les études d'ensoleillement précitées ont été réalisées.

Sur ce point, l'acte attaqué contient notamment les considérations suivantes :

« que seul l'écran brise-vue pourra générer un complément d'ombrage mais cet ombrage sera, d'une part, observé uniquement durant les premières heures du matin et, d'autre part, limité étant donné que l'écran est envisagé en vitrage translucide;

[...]

Considérant qu'un pare-vue de 1,90 m de haut sera placé à la limite ainsi créée de la terrasse afin d'éviter les vues chez la voisine; que cette manière de procéder permettra d'éviter toute perte de luminosité et de vues depuis le bâtiment situé à l'Ouest ».

Ces appréciations n'apparaissent pas manifestement erronées en ce qui concerne l'impact du pare-vue projeté en termes d'ensoleillement sur le bien de la seconde requérante.

Pour le surplus, en tant que les requérants font valoir que les angles de vue choisis dans la modélisation des études d'ensoleillement ne représentent pas leur préjudice réel, le grief est imprécis et, partant, irrecevable, à défaut d'établir en quoi ils ne sont pas représentatifs de la réalité.

29. Par ailleurs, les requérants font en substance grief aux études d'ensoleillement de ne pas prendre en considération les heures du matin durant lesquelles la seconde requérante bénéficie du meilleur ensoleillement.

L'étude d'ensoleillement contenue dans la note complémentaire du 19 janvier 2019 aborde l'impact du projet sur l'immeuble de la seconde requérante en termes d'ensoleillement les 21 mars, 21 juin, 21 septembre et 21 décembre à 9 heures, 11 heures, 13 heures et 15 heures, tandis que les études d'ensoleillement contenues dans le « feuillet explicatif » déjà cité et le rapport photographique complétant la note explicative du 10 juillet 2018 concernent respectivement les 17 avril et 16 octobre, à 9 heures, 11 heures et 14 heures. Il s'en déduit que ces études n'abordent pas la question avant 9 heures, alors que, selon le rapport produit par les requérants, une perte d'ensoleillement serait subie dès 6 heures 30.

Cependant, il convient d'avoir égard aux motifs suivants de l'acte attaqué :

« Considérant, par ailleurs, que le projet n'aura qu'un impact limité en ce qui concerne l'ensoleillement des voisins actuels; qu'une étude d'ensoleillement, datée du 10.07.2018, a en effet été déposée suite à l'arrêt précité du Conseil d'État suspendant le précédent permis d'urbanisme; qu'une seconde étude d'ensoleillement particulièrement complète du 19.01.2019 a été déposée;

Considérant que l'autorité compétente s'estime pleinement informée quant à la perte d'ensoleillement engendrée par le projet; que l'étude d'ensoleillement contenue dans la note explicative complémentaire du 19.01.2019 démontre que le projet n'engendre une perte d'ensoleillement qu'en ce qui concerne le 3^e étage de l'immeuble situé rue Cloquet, 7; qu'en outre, cette perte d'ensoleillement n'est causée qu'en début de matinée, jusqu'à 11 h au plus tard; qu'au solstice d'hiver, aucun impact n'est observé; qu'au solstice d'été, l'impact est limité à la partie inférieure des baies de la chambre et du hall de nuit de cet étage situé face au projet et ce, jusqu'à 10 h du matin; qu'aux équinoxes, une perte d'ensoleillement est observée en début de matinée mais que celle-ci est dégressive de sorte que l'ensoleillement des baies sera total à partir de 11 h; que le projet de rehaussement, par son recul de 4 mètres, n'apportera aucun ombrage complémentaire significatif; que seul l'écran brise-vue pourra générer un complément d'ombrage mais cet ombrage sera, d'une part, observé uniquement durant les premières heures du matin et, d'autre part, limité étant donné que l'écran est envisagé en vitrage translucide; qu'enfin, les pièces de vies principales (salon, cuisine, salle à manger) ne subiront aucune perte d'ensoleillement;

Considérant, au regard de ce qui précède, que l'impact du projet en ce qui concerne l'ensoleillement n'est pas anormal compte tenu de sa situation en zone urbaine dense ».

Il en résulte que la partie adverse n'a pas été induite en erreur quant aux plages horaires durant lesquelles l'immeuble de la seconde requérante subit une perte d'ensoleillement en raison du projet, à savoir une perte limitée en raison du vitrage translucide projeté, en début de matinée, jusqu'à 11 heures au plus tard et, plus précisément, « durant les premières heures du matin ».

Face à ce constat, dès lors que le projet s'implante dans une zone d'habitat, principalement destinée à la résidence, et qu'une telle affectation ne permet pas à un requérant riverain de revendiquer un droit au maintien immuable des avantages dont il dit bénéficier notamment en termes d'ensoleillement, la partie adverse a pu considérer, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, que le projet n'est pas incompatible avec le voisinage en tant qu'il « s'inscrit dans une zone urbaine dense » et qu'il vise « la construction de “la ville sur la ville” », et que son impact sur l'ensoleillement voisin est admissible.

30. Quant aux critiques portant sur le caractère erroné et inadéquat allégué des motifs de l'acte attaqué quant à l'impact du projet en termes de luminosité et eu égard aux pare-vues et garde-corps projetés, il ressort de ce qui précède que la partie adverse a pris en compte l'incidence de ceux-ci en termes d'ensoleillement dans son appréciation de la demande de permis, qui n'est pas manifestement erronée.

Par ailleurs, en ce qui concerne l'impact du projet sur les vues depuis les immeubles des requérants, plus particulièrement l'habitation de la seconde requérante, l'acte attaqué est motivé comme il suit :

« Considérant que le projet ne modifie pas la situation existante en ce qui concerne les vues du logement situé au deuxième étage de l'immeuble voisin; qu'en revanche, le projet engendre une perte de vues pour le logement situé au troisième étage; qu'il convient toutefois de relever que les vues existantes ne sont que partielles et ne donnent que pour partie sur le mur existant du projet et ensuite sur les toits et les parties hautes des immeubles alentours; que, par ailleurs, les baies impactées sont principalement celles donnant sur une chambre et un hall de circulation, qui ne sont pas des pièces de vie proprement dites; que, depuis les pièces de vie, ce logement dispose de larges baies tant en façade avant qu'en façade arrière;

Considérant, au regard de ce qui précède, que l'impact du projet au niveau des vues n'est pas inapproprié compte tenu, d'une part, de la configuration des lieux et, d'autre part, de sa situation en zone urbaine dense ».

Les requérants ne démontrent pas que, ce décidant, la partie adverse commet une erreur manifeste d'appréciation. En estimant, au rebours de l'acte attaqué, que le cadre actuel et les vues de la seconde requérante sont « entièrement » modifiés par les aménagements projetés, les requérants invitent en réalité le Conseil d'État à substituer son appréciation du projet contesté à celle de l'administration, ce qui ne se peut. Pour le surplus, la partie adverse ne considère pas que seules les baies d'une chambre et d'un hall de circulation sont impactées en termes de vues par le projet litigieux mais elle indique qu'il s'agit des pièces « principalement » impactées, tandis que, « depuis les pièces de vies, ce logement dispose de larges baies tant en façade avant qu'en façade arrière ».

Quant aux vues créées par le projet vers l'immeuble de la seconde requérante, l'acte attaqué développe les considérations suivantes :

« Considérant qu'en ce qui concerne les vues, les logements prévus par le projet disposeront de baies vers la rue Cloquet; que le projet prévoit le rétrécissement de certaines baies existantes au rez-de-chaussée et au premier étage du bâtiment situé rue Cloquet; que les vues vers les bâtiments situés en face de ces baies ne sont pas modifiées;

Considérant qu'en ce qui concerne la création d'un niveau supplémentaire, quatre baies sont créées donnant vers la rue Cloquet; qu'en outre, une ouverture est prévue sur le côté de cet étage permettant d'accéder à la terrasse; qu'un garde-corps en verre pincé d'une hauteur de 110 cm est placé sur le côté de la terrasse longeant la rue Cloquet et qu'un pare-vue translucide d'une hauteur de 190 cm est installé sur le côté droit et à l'arrière de la terrasse;

Considérant que ce système permet d'éviter de créer des vues vers les habitations voisines et permet de la sorte tant aux habitants actuels qu'aux habitants futurs de conserver leur intimité ».

En se bornant à affirmer une perte d'intimité dans le chef de la seconde requérante, due à la création projetée de baies de plusieurs fenêtres, les requérants ne démontrent pas que les considérants ci-avant reproduits procèdent d'une erreur manifeste d'appréciation commise par l'auteur de l'acte attaqué.

31. Sur le troisième grief relatif aux lacunes affectant, à l'estime des requérants, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, celle-ci mentionne « 4 emplacements couverts sur le domaine privé », étant entendu qu'un emplacement a ensuite été supprimé dans le plan complémentaire du 18 janvier 2019, ce que constate l'acte attaqué qui précise que l'un d'eux est réservé aux personnes à mobilité réduite.

Sur l'impact du projet en termes de mobilité et de stationnement, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que trois emplacements de stationnement sont créés au sous-sol de l'immeuble; que bien que le projet prévoit la création de quatre appartements, celui-ci se situe en plein centre de Braine-l'Alleud; que la rue Cloquet dispose d'emplacements de stationnement; que plusieurs parkings se situent à proximité du projet, à savoir les parkings Fortemps, Goëtte, Saint-Étienne et Grand-Place; que le projet est situé à 400 mètres de la gare de Braine-l'Alleud et de l'arrêt de différentes lignes de bus TEC; que le projet prévoit en outre des emplacements vélos en sous-sol; que partant le projet promeut la mobilité douce; que l'emplacement du projet et le projet lui-même offrent toutes les facilités de déplacement autres que la voiture personnelle;

[...]

Considérant que le projet prévoyait initialement quatre places de stationnement au sous-sol; que, toutefois, vu la configuration des lieux et afin de se conformer au règlement relatif à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, la demandeuse a produit des plans complémentaires dans lesquels elle propose de rassembler deux emplacements initialement prévus pour n'en faire qu'un seul accessible aux personnes à mobilité réduite; qu'au vu de la disposition interne du bâtiment, il n'est pas possible de prévoir plus d'emplacements de stationnement privés;

Considérant que le projet a été étudié afin de pouvoir aménager au sous-sol le plus grand nombre de places de stationnement; qu'à cette fin, le cloisonnement existant est éliminé et les silencieux de la pompe à chaleur alimentant les bureaux de la Poste sont déplacés;

Considérant que la disposition du sous-sol impose aux véhicules d'entrer dans le parking en marche arrière; que cette manière de procéder, déjà utilisée antérieurement par les véhicules de la Poste, permet la sortie du parking en toute sécurité, le véhicule sortant se trouvant dès lors dans le sens de circulation de la rue Cloquet, rue à sens unique;

Considérant qu'un des logements, à savoir le logement existant, ne disposera pas d'emplacement de stationnement privé; que toutefois, le projet prévoit des emplacements vélos; que le projet est situé en plein centre de la commune desservi en transports en commun et à proximité de la gare de Braine-l'Alleud permettant de rejoindre les grandes villes telles que Bruxelles ou Charleroi;

Considérant que le trafic engendré par le projet peut être absorbé par les voiries existantes;

Considérant que les emplacements de stationnement prévus par le projet sont suffisants; que le projet n'aura dès lors qu'un impact extrêmement limité, voire inexistant, sur la mobilité ».

Il n'apparaît pas de ce qui précède que, sur la question du stationnement, la partie adverse a statué en méconnaissance de cause sur le projet ou été manifestement induite en erreur par les lacunes de la notice d'évaluation des incidences, telles qu'alléguées par les requérants.

Ceux-ci sont en défaut d'établir que la zone dans laquelle s'implante le projet est d'ores et déjà saturée en termes de stationnement. La circonstance que les treize places de parking de la rue Cloquet – outre un emplacement PMR – et celles des rues avoisinantes sont régulièrement toutes occupées, n'a rien de surprenant en « zone urbaine dense » et n'est pas *a priori* l'indice de problèmes de parcage récurrents, susceptibles d'être aggravés par le projet litigieux. Pour rappel, celui-ci ne prévoit que trois logements de deux ou trois chambres destinés à un ménage, en sus d'un appartement existant, pour lesquels sont prévus des emplacements de parking privés. Pour le surplus, les requérants ne contestent pas sérieusement les considérations de l'acte attaqué relatives à la situation du projet en plein centre de la commune et aux facilités de mobilité douce qu'offrent les environs.

32. Quant au caractère lacunaire allégué de la notice d'évaluation des incidences en matière de nuisances sonores, celle-ci comporte les indications suivantes :

- « e) Le projet pourra-t-il provoquer des nuisances sonores pour le voisinage ?
Oui, mais limitées à la durée des travaux
° de quel type ?
Lors du chantier : utilisation de matériel de chantier et d'engins de chantier
° de façon permanente ou épisodique ?
Épisodique : passage d'engins de chantier durant la durée des travaux.

[...]

- j) Compatibilité du projet avec les voisinages (présence d'une école, d'un hôpital, d'un site Natura 2000, d'une réserve naturelle, d'une réserve forestière, etc.).

Parfaite compatibilité :

Le chancre deviendrait un ensemble de logement qui tente de répondre aux attentes de toutes les parties : tant celles du maître d'ouvrage en tant que principal concerné que les autorités communales ou le voisinage, premiers concernés par les nuisances engendrées par cette parcelle en partie abandonnée présentant une apparence des plus austère.

Au niveau des matériaux, le projet est un mélange entre le respect du cadre environnant (toiture plate, crépi clair...) et la volonté de faire transparaître la

réflexion énergétique (= amélioration des performances par l'utilisation de crépi sur isolant en façade avant et/ou de doublages thermiques au droit des murs mitoyens périphériques) et architecturale entourant ce projet (= boîte en zinc prépatiné et lucarnes épurées pour le côté plus contemporain) ».

Il résulte de l'extrait qui précède que les éventuelles nuisances sonores générées par l'occupation des appartements projetés, notamment l'utilisation de la terrasse, n'y sont pas abordées. Elles sont cependant évoquées dans la note complémentaire du 10 janvier 2018 qui mentionne ce qui suit :

« [L]a terrasse ne pourrait être source de nuisances sonores dépassant celles auxquelles on doit s'attendre dans un milieu urbain. La terrasse n'est prévue que pour les occupants de l'appartement pouvant accueillir trois personnes et ne sera occupée que de manière limitée ».

Au sujet d'éventuelles nuisances sonores, l'acte attaqué est motivé comme il suit :

« Considérant que le projet ne provoque pas de nuisances sonores; que la terrasse projetée au troisième étage n'est prévue que pour les occupants de l'appartement; que le projet se situe en centre urbain; que le lieu n'est pas destiné à accueillir un espace de détente ouvert au public; que la terrasse prévue ne sera occupée que de manière limitée; que tout habitant d'un centre urbain doit s'attendre à des nuisances raisonnables du voisinage ».

Ces appréciations n'apparaissent pas manifestement erronées en ce qui concerne l'incidence de la terrasse sur le voisinage en termes de nuisances sonores. Il n'est pas démontré que la partie adverse a statué en méconnaissance de cause sur cette question ou a été induite en erreur par les informations dont elle disposait pour décider.

La première branche du premier moyen n'est fondée en aucun de ses griefs.

B. Deuxième branche

33. L'article 116, § 6, du CWATUP dispose comme suit :

« Préalablement à la décision du collège communal, le demandeur peut, moyennant l'accord de celui-ci, produire des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences ou d'étude d'incidences sauf si les modifications envisagées trouvent leur fondement dans l'étude d'incidences.

Le cas échéant, le collège communal peut soumettre les plans modificatifs, le complément de notice d'évaluation préalable ou d'étude d'incidences à de nouvelles mesures de publicité et à l'avis de la commission communale et des services et commissions visés au paragraphe 1^{er}. Le collège communal en informe le demandeur ».

Cette disposition n'interdit pas à l'autorité de modifier, d'initiative ou à la suite d'une démarche du demandeur, l'objet de la demande, pour autant que ces modifications ne soient pas fondamentales ou qu'elles tendent à répondre aux réclamations et observations émises au cours de la procédure administrative. Dans un tel cas, il n'est pas nécessaire de réitérer les mesures d'instruction de la demande.

Par ailleurs, l'accord du collège communal portant sur le dépôt de plans modificatifs ne doit pas nécessairement être formel mais peut ressortir de l'attitude de l'autorité au cours de l'instruction de la demande de permis.

34. En l'espèce, postérieurement au retrait, le 2 juillet 2018, du permis d'urbanisme du 21 novembre 2016 dont l'exécution a été suspendue par l'arrêt précité du 23 mars 2018, la demanderesse de permis a déposé des plans intitulés « feuillet explicatif – 29/05/2018 – suivant arrêt 23/03/2018 » prévoyant notamment un pare-vue translucide et non opaque, des plans du 18 janvier 2019 dessinant trois emplacements de parking au lieu de quatre et des plans du 2 octobre 2019 déplaçant le pare-vues et réduisant la surface de la terrasse extérieure du second étage.

35. À propos des plans modificatifs déposés en suite de l'arrêt de suspension n° 241.102 du 23 mars 2018, l'acte attaqué contient notamment les considérations suivantes :

« Considérant qu'il ressort de l'arrêt susmentionné du Conseil d'État que le permis était entaché d'illégalité, celui-ci n'étant pas adéquatement motivé en ce qui concerne la compatibilité du projet avec le voisinage;

[...]

Considérant que la SPRL My office a déposé les documents complémentaires suivants :

- une note explicative datée du 10.07.2018 intitulée “Seconde note explicative complémentaire”, accompagnée de plans datés du 29.05.2018 et intitulés chacun “Feuillet explicatif”
- une note explicative datée du 19.01.2019, intitulée “Note explicative complémentaire à la note du 10.07.2018 suite au retrait du PU 2016/PU049”, accompagnée de plans complémentaires datés du 18.01.2019;

Considérant que le collège communal s'estime pleinement informé sur la demande en ce qui concerne la compatibilité du projet avec le voisinage;

[...]

Considérant [...] que l'installation d'un pare-vue translucide permet en outre d'éviter une perte de luminosité vers les logements existants et situés rue Cloquet, n° 7;

[...]

Considérant que le collège communal a procédé, lors de la séance du 16.04.2019, à un premier examen de la demande;

Considérant qu'au terme de cet examen, dans un souci de rencontrer une réclamation, le collège communal a estimé que le permis serait délivré, sauf toutefois pour ce qui concerne la réalisation de la terrasse d'agrément du deuxième étage qui sera réduite de sa partie extérieure à partir du coin des façades Sud et Ouest du logement prévu à cet étage jusqu'à l'angle formé par la façade Est et la prise de lumière encastrée dans celle-ci du bâtiment voisin (situé à l'Ouest);

Considérant qu'un pare-vue de 1,90 m de haut sera placé à la limite ainsi créée de la terrasse afin d'éviter les vues chez la voisine; que cette manière de procéder permettra d'éviter toute perte de luminosité et de vues depuis le bâtiment situé à l'Ouest;

Considérant que la demandeuse a communiqué au collège communal des plans modifiant la terrasse à l'étage; que ces plans ont été réceptionnés le 10.10.2019; qu'ils respectent les conditions imposées;

Considérant que ces modifications ne sont pas fondamentales et tendent à répondre aux réclamations et observations émises au cours de la procédure administrative; que, dans un tel cas, il n'est pas nécessaire de réitérer les mesures d'instruction de la demande;

[...]

Considérant que le projet prévoyait initialement quatre places de stationnement au sous-sol; que, toutefois, vu la configuration des lieux et afin de se conformer au règlement relatif à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, la demandeuse a produit des plans complémentaires dans lesquels elle propose de rassembler deux emplacements initialement prévus pour n'en faire qu'un seul accessible aux personnes à mobilité réduite; qu'au vu de la disposition interne du bâtiment, il n'est pas possible de prévoir plus d'emplacements de stationnement privés ».

36. D'une part, en décidant de retirer le permis d'urbanisme du 21 novembre 2016 dont l'exécution a été suspendue par le Conseil d'État, la partie adverse a admis le constat d'illégalité de l'acte, tel que formulé *prima facie* dans l'arrêt de suspension, eu égard, en substance, à sa motivation inadéquate en ce qui concerne « la situation de voisinage et la compatibilité du projet avec celui-ci ». Le retrait de l'acte contesté impliquait nécessairement, dans le cadre de la réfection de l'acte, la modification des plans relatifs à la demande de permis pour répondre à la critique de légalité ainsi retenue. Dans ces conditions, le collège communal n'a pas seulement marqué son accord sur le dépôt de plans modificatifs mais il les a sollicités.

D'autre part, l'acte attaqué émane d'une autorité communale et constitue un acte authentique faisant foi jusqu'à inscription de faux. À défaut de contestation, les constatations qui y sont consignées doivent être tenues pour conformes à la réalité. Il résulte à l'évidence des extraits de l'acte attaqué ci-avant reproduits que le collège communal a marqué son accord pour le dépôt des plans modificatifs précités, puisqu'il en fait état, en mentionne, pour certains, la date de réception, les prend en compte et motive sa décision notamment sur la base de leur teneur. Dès lors que

l'autorité peut modifier l'objet de la demande dont elle est saisie, notamment à la suite d'une démarche du demandeur et pour répondre aux observations émises en cours de procédure, le fait qu'en l'espèce, l'accord du collège communal n'est formalisé que dans l'acte attaqué, est sans incidence sur la légalité de celui-ci.

37. Sur le second grief, l'enquête publique a principalement pour finalité de porter des informations à la connaissance de l'autorité et de permettre aux participants de formuler leurs observations et réclamations en connaissance de cause sur le projet présenté par le demandeur de permis. Il en va de même s'agissant des instances consultées au cours de l'instruction de la demande de permis. Partant, il n'est pas nécessaire de recommencer l'enquête publique ou de consulter à nouveau les instances compétentes à l'occasion de la réfection d'un permis d'urbanisme annulé par le Conseil d'État ou retiré en suite d'un arrêt ordonnant la suspension de son exécution, lorsque le projet n'a fait l'objet d'aucune modification depuis ces annulation ou retrait, que les compléments d'information ont pour seul objet de répondre aux lacunes constatées dans l'arrêt ou que les modifications ne sont pas fondamentales. Les réclamants conservent la possibilité, le cas échéant, de contester à l'occasion d'un recours dirigé contre la nouvelle décision, la teneur ou l'exactitude des éléments d'information complémentaire sur la base desquels elle a été prise, et de démontrer que ceux-ci ont induit l'autorité en erreur ou ne lui permettaient pas de statuer en connaissance de cause.

38. En l'espèce, les plans datés du 29 mai 2018 visent à répondre à l'arrêt de suspension du 23 mars 2018 qui, *prima facie*, a considéré qu'initialement, l'impact du projet en termes de pertes d'ensoleillement n'a pas été apprécié en pleine connaissance de cause par la partie adverse. L'avis du fonctionnaire délégué ne devait donc pas être à nouveau sollicité.

La modification apportée au projet par les plans datés du 18 janvier 2019 n'est pas fondamentale et l'avis du fonctionnaire délégué ne devait pas non plus être à nouveau demandé, puisqu'elle tend à remplacer deux des quatre places de parking initialement prévues par un emplacement de stationnement plus large, accessible aux PMR, tout en laissant inchangée la superficie totale des emplacements prévus dans le garage privatif.

Les plans du 2 octobre 2019, quant à eux, prévoient un recul de l'implantation du pare-vue projeté par rapport à l'appartement de la seconde requérante et, partant, la réduction de la terrasse extérieure du second étage, cette modification visant à répondre aux critiques émises par cette voisine immédiate lors de l'enquête publique. En conséquence, il n'y avait pas lieu de recommencer celle-ci ni de requérir un nouvel avis du fonctionnaire délégué.

La deuxième branche du premier moyen n'est fondée en aucun de ses griefs.

C. Troisième branche

39. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, 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. L'étendue de la motivation requise est proportionnelle à l'importance de la décision prise.

Un permis d'urbanisme doit notamment 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.

40. En l'espèce, les motifs de l'acte attaqué que les requérants qualifient de creux ou stéréotypés sont les suivants :

« Considérant que le collège communal s'estime pleinement informé sur la demande en ce qui concerne la compatibilité du projet avec le voisinage;

[...]

Considérant [...] que, dès lors, l'autorité est suffisamment éclairée sur les impacts que le projet est susceptible de causer sur l'environnement;

[...]

Considérant [...] que le projet s'intègre dans le cadre bâti et non bâti en ce qu'il crée un *skyline* cohérent avec les bâtiments environnants [...];

[...]

Considérant que le projet est dès lors opportun dans cette zone; qu'il met en valeur un bâtiment ornemental et vise la rénovation d'un bâtiment sous-utilisé; que le projet est dès lors approprié à cet endroit;

[...]

Considérant que le projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux et s'intègre de manière harmonieuse dans le tissu urbain du quartier;

[...]

Considérant que les emplacements de stationnement prévus par le projet sont suffisants; que le projet n'aura dès lors qu'un impact extrêmement limité, voire inexistant, sur la mobilité ».

Cependant, les considérants ainsi critiqués sont tous suivis ou précédés de développements et précisions en fait dont ils annoncent la teneur ou tirent des conclusions. En tant que les requérants soutiennent que l'acte attaqué est motivé par ces formules creuses et stéréotypées, sans avoir égard aux motifs indissociables de celles-ci, qui leur donnent un contenu que le grief ne conteste pas, la troisième branche n'est pas fondée. En tant qu'en réplique, ils précisent que les passages précités ne sont pas isolés de leur contexte mais sont l'illustration du caractère inadéquat de la motivation de l'acte attaqué, le moyen est imprécis et, partant, irrecevable.

Pour le surplus, en renvoyant systématiquement au rapport d'expertise joint à la requête pour affirmer, au rebours de l'acte attaqué, que le projet n'est pas compatible avec leurs habitations, impacte l'environnement, ne s'intègre pas dans le cadre bâti et est contraire au bon aménagement des lieux, les requérants invitent en réalité le Conseil d'État à substituer son appréciation à celle que l'autorité compétente a portée sur la demande de permis d'urbanisme dont elle était saisie, ce pour quoi, juge de l'excès de pouvoir, il est sans compétence.

41. À propos du nombre d'emplacements de stationnement prévus, les requérants n'établissent pas concrètement que les places de parking projetées ne peuvent être utilisées simultanément, alors que, selon les plans, elles sont toutes accessibles, le cas échéant après une manœuvre en créneau.

Pour rappel, concernant l'accès au garage, l'acte attaqué indique ce qui suit :

« Considérant que la disposition du sous-sol impose aux véhicules d'entrer dans le parking en marche arrière; que cette manière de procéder, déjà utilisée antérieurement par les véhicules de la Poste, permet la sortie du parking en toute sécurité, le véhicule sortant se trouvant dès lors dans le sens de circulation de la rue Cloquet, rue à sens unique ».

En soutenant que les conditions d'accès au parking privatif sont en réalité dangereuses, les requérants tentent de substituer leur propre appréciation à celle de la partie adverse, dont le caractère manifestement erroné n'est pas établi, ce qui ne se peut.

Par ailleurs, sur les besoins globaux du projet en termes de stationnement, il résulte de l'examen du troisième grief de la première branche qu'il n'est pas démontré que la partie adverse a statué en méconnaissance de cause sur le projet ou que les motifs de l'acte attaqué sur ce point sont manifestement erronés, outre que les requérants restent en défaut d'établir que la zone considérée est d'ores et déjà saturée en termes de places de stationnement. En tant qu'en réplique et dans leur dernier mémoire, ils critiquent la prise en compte, dans l'acte attaqué, des parking Fortemps et Goëtte, l'argument est tardif et, partant, irrecevable.

La troisième branche du premier moyen n'est fondée en aucun de ses griefs.

42. Le premier moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

43. Les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles D.50, D.62, D.63, D.64, D.66 et 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, du principe de bonne administration et du devoir de minutie, ainsi que des erreurs de droit et de fait, et de l'erreur manifeste d'appréciation.

44. Ils font valoir que, fût-elle complétée par rapport au premier permis depuis lors retiré, la motivation de l'acte attaqué demeure creuse et stéréotypée, et ne reflète pas un examen circonstancié des incidences du projet sur l'environnement. Ils pointent que plusieurs aspects, pourtant essentiels pour apprécier l'intégration dans le cadre bâti et non bâti, ne sont pas abordés, telles les incidences sur la mobilité, les nuisances pour le voisinage et la nature de programme mixte – commerce et logements –. Ils ajoutent que l'acte attaqué est muet sur la nécessité ou non de réaliser une étude d'incidences sur l'environnement.

Rappelant la teneur du premier moyen et reprochant à la partie adverse d'avoir conclu au caractère complet de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, ils reviennent sur ses lacunes en ce qui concerne l'impact du projet sur la mobilité, le stationnement et le voisinage, qui ont empêché la partie adverse de disposer des éléments nécessaires pour apprécier correctement la compatibilité du projet avec son environnement. Ils répètent que les notes complémentaires susvisées

ne peuvent combler les lacunes de la notice, étant elles-mêmes lacunaires et erronées.

Par ailleurs, ils font grief à la notice de ne comporter aucune esquisse des principales solutions de substitution, au motif inexact et non étayé que, s'agissant de réaffectation, rénovation et création d'un niveau supplémentaire dans un bâtiment existant, de telles solutions ne sont pas envisageables. Ils estiment au contraire que plusieurs alternatives au projet existent afin d'en limiter les nuisances, à propos, par exemple, de la localisation de la terrasse, du nombre de logements, de la hauteur du bâtiment ou encore de l'accès et la capacité des parkings.

V.2. Examen

45. L'article D.66 du livre I^{er} du Code de l'environnement, alors applicable, dispose notamment comme il suit :

« § 1^{er}. Sans préjudice des articles 42 et 50 du CWATUP, l'évaluation des incidences, qu'il s'agisse de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ou de l'étude d'incidences, identifie, décrit et évalue de manière appropriée, en fonction de chaque cas particulier, les effets directs et indirects, à court, à moyen et à long terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur :

- 1° l'homme, la faune et la flore;
- 2° le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage;
- 3° les biens matériels et le patrimoine culturel;
- 4° l'interaction entre les facteurs visés aux 1°, 2° et 3°, du présent alinéa ».

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est un document qui doit permettre à l'autorité de refuser ou délivrer un permis en toute connaissance de cause quant aux incidences sur l'environnement du projet soumis à autorisation. Elle doit dès lors contenir des renseignements complets, précis et exacts. Les défauts dont elle serait affectée ne peuvent toutefois entraîner l'annulation de l'autorisation que si celle-ci a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant été complètement et exactement informée ni par la notice d'évaluation des incidences ni d'une autre manière. L'autorité peut en effet se fonder sur d'autres pièces du dossier administratif pour obtenir d'éventuelles informations manquantes, telles des pièces du dossier de la demande, les informations recueillies au cours de l'enquête publique et les avis recueillis dans le cadre de l'instruction de la demande. À cet égard, il appartient à celui qui dénonce les lacunes ou les insuffisances de la notice de démontrer que celles-ci ont été de nature à induire en erreur l'autorité administrative ou l'ont empêchée de statuer en connaissance de cause.

46. En l'espèce, il ressort de l'examen du premier moyen que les lacunes de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement telles que dénoncées par les requérants ne sont pas établies ou, à tout le moins, n'ont pas empêché l'autorité compétente de statuer en pleine connaissance de cause.

47. Par ailleurs, la motivation des permis et refus de permis imposée par l'article D.64 du livre I^{er} du même code, alors applicable, relativement à toutes les incidences d'un projet, notables ou non, et aux objectifs précisés à l'article D.50 auquel cette disposition renvoie est distincte de celle qui doit porter sur la nécessité d'imposer ou non une étude d'incidences prévue en principe au début de la procédure. Cette motivation constitue une formalité substantielle. Elle doit être proportionnelle 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 resteront acceptables pour le voisinage.

Si les clauses stéréotypées sont à proscrire, il n'en reste pas moins que l'obligation de motivation formelle est également fonction de la nature du projet envisagé, de son environnement, ainsi que, le cas échéant, des incidences notables sur l'environnement qui auraient été évoquées pendant l'instruction de la demande. Ainsi, notamment, une motivation spécifique à l'appréciation émise en application de l'article D.68 du livre I^{er} du Code de l'environnement ne peut être dissociée des autres motifs du permis d'urbanisme attaqué dont il peut ressortir que, malgré des considérations à l'apparence stéréotypée, l'autorité a effectivement examiné les incidences concrètes du projet qui lui est soumis.

48. En l'espèce, les requérants critiquent les motifs suivants qui, stéréotypés, ne permettent pas de déterminer si la partie adverse a réellement procédé à une évaluation des incidences sur l'environnement :

« Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

[...]

Considérant que la notice d'évaluation des incidences est suffisamment complète; que, dès lors, l'autorité est suffisamment éclairée sur les impacts que le projet est susceptible de causer sur l'environnement;

[...]

Considérant dès lors que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement a permis d'identifier, de décrire et d'évaluer de manière appropriée les effets directs et indirects, à court et à moyen terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;

Considérant que l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur la base de critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre I^{er} du Code de l'environnement, a été réalisé dans le cadre de cette notice permettant d'appréhender suffisamment ces incidences;

[...]

Considérant qu'il résulte des caractéristiques du projet, de son impact sur l'environnement pris au sens large et de sa localisation, qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement ».

À nouveau, les requérants isolent les motifs ainsi critiqués des considérations qui leur sont pourtant indissociables et précisent leur portée. Comme cela a été décidé dans le cadre du premier moyen, l'acte attaqué comporte une motivation formelle circonstanciée relative à l'impact du projet sur le voisinage, notamment en termes d'impact sur l'ensoleillement du bien voisin, de vues, de mobilité et de stationnement, qui ne paraissent pas manifestement erronés. Les motifs mis en exergue par le moyen ne peuvent être lus indépendamment du reste de la motivation formelle de l'acte attaqué. Pour le reste, les requérants n'exposent pas en quoi consistent les incidences du projet « quant au programme, visant un immeuble mixte de commerce et de logements ». Ce grief, imprécis, est irrecevable.

49. Quant à la nécessité ou non de réaliser une étude d'incidences sur l'environnement, l'article D.68, § 1^{er}, alors applicable, du livre I^{er} du Code de l'environnement dispose que lorsque le projet ne figure pas dans la liste des projets obligatoirement soumis à la réalisation d'une étude d'incidences, l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet ou recevable du dossier de demande examine, notamment à la lumière de la notice et en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, du même code, si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, ce qui implique que, saisie de la demande de permis, l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet et recevable du dossier de demande doit adopter une des trois attitudes décrites à l'article D.68, § 2, c'est-à-dire soit considérer que la demande et la notice ne contiennent pas les éléments permettant d'examiner si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, soit déclarer que le projet est susceptible d'avoir de telles incidences, soit enfin déclarer que le projet n'est pas susceptible d'avoir semblables incidences.

Il résulte de l'article D.68, § 1^{er} et § 2, alinéa 1^{er}, 3^o, que, dans la troisième hypothèse, l'autorité désignée doit prendre une décision explicite et motivée faisant apparaître les raisons pour lesquelles elle estime, au terme d'un « examen », que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement en ayant égard, notamment, à la notice et en faisant application des

critères de sélection pertinents qu'énumère l'article D.66, § 2. À défaut et conformément à l'article D.68, § 2, alinéa 6, les raisons concrètes de cette décision doivent à tout le moins ressortir de l'acte final par lequel elle se prononce sur la demande de permis, autrement qu'au moyen d'une clause de style, comme le serait une motivation qui ne dépasse pas l'énumération des critères et n'en fait pas l'application concrète aux caractéristiques du projet. Cet examen doit être fondé sur les critères pertinents en l'espèce et l'étendue nécessaire de cette motivation peut varier en fonction de la nature du projet et de l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer.

50. En l'espèce, en l'absence de décision explicite et motivée faisant apparaître les raisons pour lesquelles, lors de l'accusé de réception du dossier complet de demande, l'autorité a estimé que le projet ne nécessitait pas d'étude d'incidences sur l'environnement, il convient de rechercher si la décision finale attaquée contient la motivation exigée par l'article D.68, § 2, alinéa 6, précité.

À cet égard, les requérants font grief à l'acte attaqué de se limiter à indiquer « qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement ». Lue isolément, une telle motivation pour justifier la dispense d'étude d'incidences, indépendamment des particularités du dossier, paraît stéréotypée.

Cependant, prise dans sa globalité, la motivation formelle de l'acte attaqué comporte des motifs circonstanciés quant aux incidences du projet sur l'environnement. Ainsi, la partie adverse y relève et examine les incidences que le projet litigieux est susceptible d'avoir en termes de rejets gazeux, solides ou liquides et de déchets – et la manière dont ils seront traités –, de nuisances sonores, d'esthétique du site et d'intégration dans le bâti existant, de stationnement, de mobilité, en ce compris la mobilité douce, de consommation de ressources naturelles ou encore d'impact sur le voisinage, notamment en termes de vues et d'ensoleillement.

Au terme d'une longue description et d'une évaluation des « effets directs et indirects, à court et à moyen terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet » sur l'environnement, rendues possibles, aux termes de l'acte attaqué, par le caractère suffisamment complet de la notice d'évaluation des incidences, son auteur considère que « le projet rencontre de manière durable les besoins sociaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie et par l'utilisation parcimonieuse du sol, que le projet ne porte pas atteinte à la qualité du cadre de vie des habitants » et qu'il « n'est pas contraire au

bon aménagement des lieux et s'intègre de manière harmonieuse dans le tissu urbain du quartier ».

Il résulte de ce qui précède et d'une lecture d'ensemble de la motivation formelle de l'acte attaqué que celle-ci est suffisante au regard des caractéristiques du projet qu'elle circonscrit et permet de comprendre pourquoi, eu égard « [aux] caractéristiques du projet, [à] son impact sur l'environnement pris au sens large et [à] sa localisation », son auteur a considéré que le projet ne nécessitait pas la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement.

51. Enfin, l'article D.67, § 3, du livre I^{er} du Code de l'environnement, tel qu'applicable en l'espèce, prévoit notamment ce qui suit :

« La notice d'évaluation des incidences ou l'étude d'incidences comportent au minimum les informations suivantes :
[...]
4° une esquisse des principales solutions de substitution qui ont été examinées par l'auteur d'étude d'incidences ou par le demandeur et une indication des principales raisons du choix de ce dernier, eu égard aux effets sur l'environnement ».

La notice d'évaluation des incidences ayant vocation à permettre à l'autorité de statuer en pleine connaissance de cause quant aux incidences d'un projet sur l'environnement, les termes « esquisse » et « principales » indiquent que l'étude des alternatives ne doit pas être détaillée et ne doit pas viser toutes les alternatives envisageables. Il s'impose seulement que soient esquissées les principales solutions de substitution qui ont été examinées par le demandeur de permis et indiquées les principales raisons de son choix eu égard aux effets sur l'environnement.

L'absence d'une esquisse des principales solutions de substitution envisagées doit être traitée comme une lacune du dossier de demande mais n'entraîne l'annulation du permis que si elle n'a pas permis à l'autorité de statuer en connaissance de cause. À cet égard, si l'autorité compétente doit tenir compte de la notice pour apprécier les incidences du projet, elle peut aussi se fonder sur d'autres pièces du dossier pour obtenir d'éventuelles informations manquantes, telles les pièces du dossier de la demande. En outre, il appartient en principe à celui qui dénonce de tels défauts de rendre raisonnablement plausible que ceux-ci ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande. Tel n'est notamment pas le cas lorsque le grief allégué n'indique pas quelle alternative aurait dû être examinée de manière concrète et ne l'a pas été.

52. En l'espèce, concernant l'esquisse des principales solutions de substitution, l'acte attaqué contient les considérations suivantes :

« Considérant que l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur la base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre I^{er} du Code de l'environnement a été réalisé dans le cadre de cette notice permettant d'appréhender suffisamment ces incidences;

Considérant qu'en effet, au vu de sa localisation en zone d'habitat, de l'occupation des sols existants (centre urbain dense), ainsi que du fait qu'il s'agisse d'un projet mixte visant du logement et du commerce, le projet constitue une charge acceptable pour le milieu urbain et pour la qualité de vie dans le quartier;

Considérant qu'aucune solution de substitution ne figure dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que, toutefois, s'agissant d'un projet visant la réaffectation, la rénovation et la création d'un niveau supplémentaire sur le bâtiment existant, aucune solution de substitution n'aurait pu être envisagée ».

À cet égard, la rubrique de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est complétée comme suit :

« Le projet au vu de son implantation et de son impact volumétrique réduit ne nécessite pas l'élaboration d'esquisses alternatives. La formalisation du projet présenté découlant naturellement de la prise en compte des paramètres urbanistiques du contexte environnant, des attentes du maître d'ouvrage et des souhaits de la commune ».

À propos de l'objet de la demande de permis, la notice présente les « principales caractéristiques » du projet et ses effets sur l'environnement suivants :

« Rénovation et modification d'affectation d'un immeuble de bureaux en immeuble de rapport avec construction d'un niveau supplémentaire et conservation du rez-de-chaussée commercial.

[...]

C'est l'immeuble type année 60/70, constituant actuellement un chancre qui fait l'objet de modifications majeures de sorte à améliorer tant son organisation/accessibilité intérieure que son apparence extérieure.

[...]

La construction d'un niveau supplémentaire s'apparente à une construction neuve et a pour but de régulariser le *skyline*.

[...]

i) Intégration au cadre bâti et non bâti : risque d'un effet de rupture dans le paysage naturel ou par rapport aux caractéristiques de l'habitat traditionnel de la région ou du quartier [...]

Il nous paraissait donc important de travailler le front bâti dans son ensemble en recréant un *skyline* cohérent avec les volumétries environnantes.

Le bâtiment des années 60/70 sert d'articulation entre la toiture à versants imposante de la partie ornementale et le bâtiment voisin présentant une toiture plate.

[...]

→ *Skyline* cohérent qui uniformise, malgré la différence de hauteur, le front bâti de la rue ».

53. Il résulte de ce qui précède que la notice d'évaluation des incidences n'est pas muette sur les principales solutions de substitution au projet litigieux, requises par l'article D.67, § 3, du livre I^{er} du Code de l'environnement, mais indique qu'il n'y a pas lieu de les examiner et pour quelles raisons. L'autorité décidante s'est ralliée aux explications avancées et a considéré qu'aucun examen ne pouvait être effectué quant à ce, au regard de l'absence d'alternative envisageable compte tenu de la localisation des travaux projetés dans le bâtiment existant concerné par la demande.

Les contraintes environnementales liées au projet sont patentes en ce qui concerne son implantation et les travaux prévus de rénovation, modification de l'affectation et conservation du rez-de-chaussée commercial, puisqu'elles ne sauraient être retrouvées, de manière comparable, sur un autre site. Elles peuvent raisonnablement constituer des paramètres à prendre en considération pour conclure, sur ce point, à l'absence de solutions de substitution.

Par ailleurs, aux termes de la présentation du projet rappelée ci-dessus, la construction d'un niveau supplémentaire participe, pour l'auteur du projet, des caractéristiques principales de celui-ci, afin d'obtenir la meilleure intégration possible au front bâti par la création d'un « *skyline* cohérent avec les volumétries environnantes ». Cette mention permet d'établir que la demanderesse de permis a cherché la meilleure configuration pour son projet compte tenu du contexte urbanistique, dans un but d'uniformisation du front bâti de la rue. Cela suffit à satisfaire au prescrit de l'article D.67, § 3, du livre I^{er} du Code de l'environnement. En outre, la suppression du niveau supplémentaire projeté, évoquée dans la requête, n'aurait pas constitué une solution de substitution au projet mais une modification de l'objet même de la demande de permis, dont les contraintes ou potentialités n'auraient pu être adéquatement comparées avec celles du projet litigieux.

Pour le surplus, la configuration de la terrasse du nouvel étage consiste en soi en une alternative au projet, puisqu'elle a été modifiée au cours de l'instruction de la demande à l'initiative du collège communal, à la suite d'un premier examen de la demande, précisément aux fins de réduire les incidences du projet sur l'immeuble voisin. Enfin, il résulte de l'examen du premier moyen que la partie adverse n'a pas statué en méconnaissance de cause quant à l'accès et la capacité des parkings et leurs effets éventuels sur l'environnement.

En conséquence, l'absence de solution de substitution visant à réduire l'impact du projet sur le voisinage immédiat n'a pas eu pour conséquence

d'empêcher l'auteur de l'acte attaqué de statuer en toute connaissance de cause sur cet aspect.

54. Le deuxième moyen n'est fondé en aucun de ses griefs.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

55. Les requérants prennent un troisième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de motivation interne des actes administratifs, du principe de bonne administration et du devoir de minutie, du principe de l'effet utile de l'enquête publique, ainsi que des erreurs de droit et de fait, de l'insuffisance, de l'absence et de l'inadéquation des motifs, et de l'erreur manifeste d'appréciation.

56. Ils renvoient aux premier et deuxième moyens et répètent que la motivation de l'acte attaqué n'est pas adéquate et ne permet pas de comprendre pourquoi, malgré les critiques émises sur le projet lors du premier recours, le permis attaqué a été délivré. Ils rappellent que l'enquête publique a donné lieu à plusieurs réclamations et font grief à l'acte attaqué de ne viser que certains des griefs ainsi formulés et d'en écarter certains sur la base de motifs erronés ou inadéquats. Ils s'appuient à nouveau sur le rapport d'expertise rédigé à leur demande qui corrobore, à leur estime, la pertinence des critiques formulées lors de l'enquête publique.

VI.2. Examen

57. En tant que le moyen renvoie aux critiques formulées dans le cadre des premier et deuxième moyens, ceux-ci ont été jugés non fondés, de sorte que le troisième moyen l'est également sur ce point.

Pour le surplus, l'exposé d'un moyen d'annulation requiert non seulement de désigner la règle de droit qui est méconnue à l'estime de la partie requérante, mais aussi la manière dont elle a été violée par l'acte attaqué. Tel n'est pas le cas en l'espèce, en tant que les requérants se bornent à soutenir que « de manière générale, la motivation de l'acte attaqué n'est pas adéquate », qu'à tort, « l'acte attaqué ne vise que certains des griefs soulevés » dans leurs réclamations ou qu'il y répond de manière erronée, sans autre développement. À cet égard, le moyen est imprécis et, partant, irrecevable.

VII. Quatrième moyen

VII.1. Thèse des parties requérantes

A. Requête en annulation

58. Les requérants prennent un quatrième moyen de la violation des articles 116, § 6, et 123 du CWATUP, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration et du devoir de minutie, ainsi que des erreurs de droit et de fait, de l'insuffisance, de l'absence et de la contradiction dans les motifs, et de l'erreur manifeste d'appréciation.

59. Ils considèrent que la condition à laquelle est subordonné l'octroi du permis attaqué, qui impose que « la terrasse d'agrément du deuxième étage soit réduite de sa partie extérieure à partir du coin des façades Sud et Ouest du logement prévu à cet étage jusqu'à l'angle formé par la façade Est et la prise de lumière encastrée dans celle-ci du bâtiment voisin (situé à l'Ouest) et qu'un pare-vue de 1,90 m de haut soit placé à la limite ainsi créée », est imprécise, dès lors qu'il est difficile de comprendre comment la terrasse doit être modifiée et dans quelle proportion elle doit être réduite. De même, ils estiment que l'exécution de cette condition laisse trop de place à l'appréciation de la bénéficiaire du permis, en ne prévoyant pas le type de pare-vue qu'il convient de placer. Ils font valoir qu'une telle condition nécessite le dépôt postérieur de plans modificatifs pour prévoir la réduction de la terrasse et le placement du pare-vue, ce qui ne se peut.

Ils ajoutent que si les plans modificatifs qu'implique la condition litigieuse sont ceux déposés le 10 octobre 2019, l'acte attaqué est incompréhensible, son dispositif imposant une modification du projet déjà prévue avant son adoption. Ils y voient également une violation de l'article 116, § 6, du CWATUP, puisqu'il n'apparaît pas que le dépôt de ces plans modificatifs a été autorisé ni qu'ils ont été soumis à de nouvelles enquête publique et consultations.

B. Dernier mémoire

60. Dans leur dernier mémoire, ils soutiennent qu'il n'y a pas de doute sur le fait que le permis sollicité est octroyé « sous réserve » que la condition précisée dans le dispositif soit respectée et que celle-ci est irrégulière. À supposer qu'elle ne devait pas être imposée puisqu'elle est déjà prévue dans les plans modifiés, ils insistent sur un manque de diligence et de minutie dans le chef de la partie adverse, dès lors qu'il est erroné et incompréhensible que l'acte attaqué impose une modification du projet litigieux déjà prévue avant son adoption.

VII.2. Examen

61. L'article 123, alinéa 1^{er}, du CWATUP dispose comme suit :

« Les permis visés aux articles 117, 118, 121 et 127 peuvent être refusés pour les motifs, être assortis de conditions ou consentir les dérogations au présent titre ».

Il est constant que les conditions qui assortissent un permis d'urbanisme doivent être précises et limitées quant à leur objet, et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. Elles ne peuvent laisser place à une appréciation dans leur exécution ni quant à l'opportunité de s'y conformer ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Ainsi, elles ne peuvent pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise.

62. L'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, du dispositif de l'acte attaqué est libellé comme suit :

« Le permis d'urbanisme sollicité [...] est octroyé, sous réserve que la terrasse d'agrément du deuxième étage soit réduite de sa partie extérieure à partir du coin des façades Sud et Ouest du logement prévu à cet étage jusqu'à l'angle formé par la façade Est et la prise de lumière encastrée dans celle-ci du bâtiment voisin (situé à l'Ouest) et qu'un pare-vue de 1,90 m de haut soit placé à la limite ainsi créée ».

Au préalable, la motivation formelle de l'acte attaqué comporte les considérations suivantes :

« Considérant que le collège communal a procédé, lors de la séance du 16.04.2019, à un premier examen de la demande;

Considérant qu'au terme de cet examen, dans un souci de rencontrer une réclamation, le collège communal a estimé que le permis serait délivré, sauf toutefois pour ce qui concerne la réalisation de la terrasse d'agrément du deuxième étage qui sera réduite de sa partie extérieure à partir du coin des façades Sud et Ouest du logement prévu à cet étage jusqu'à l'angle formé par la façade Est et la prise de lumière encastrée dans celle-ci du bâtiment voisin (situé à l'Ouest);

Considérant qu'un pare-vue de 1,90 m de haut sera placé à la limite ainsi créée de la terrasse afin d'éviter les vues chez la voisine; que cette manière de procéder permettra d'éviter toute perte de luminosité et de vues depuis le bâtiment situé à l'ouest;

Considérant que la demandeuse a communiqué au collège communal des plans modifiant la terrasse à l'étage; que ces plans ont été réceptionnés le 10.10.2019; qu'ils respectent les conditions imposées;

Considérant que ces modifications ne sont pas fondamentales et tendent à répondre aux réclamations et observations émises au cours de la procédure administrative; que, dans un tel cas, il n'est pas nécessaire de réitérer les mesures d'instruction de la demande ».

63. Il ressort de ce qui précède que la réduction de la terrasse extérieure du second étage visée au dispositif de l'acte attaqué a été décrite dans des plans modificatifs déposés préalablement à l'octroi du permis litigieux – et non suscités par celui-ci –, et que cette modification a donc été intégrée à la demande de permis d'urbanisme elle-même, sur la base de laquelle la partie adverse a statué. En conséquence, l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, du dispositif de l'acte attaqué n'assortit pas celui-ci d'une condition mais constitue un rappel des modifications apportées au projet au cours de l'instruction du dossier soumis à la partie adverse et à l'initiative de celle-ci « dans un souci de rencontrer une réclamation ».

Pour le reste, comme exposé dans le cadre de la deuxième branche du premier moyen, le moyen n'est pas fondé en tant qu'il est pris de la violation de l'article 116, § 6, du CWATUP.

64. Le quatrième moyen manque en fait.

VIII. Indemnité de procédure

65. La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

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

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie adverse, à la charge des parties requérantes, à concurrence de 385 euros chacune.

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, à concurrence de 10 euros chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 400 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 200 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 7 août 2024, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,
Lionel Renders,
Laure Demez,
Simon Pochet,

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

Le Greffier,

Le Président,

Simon Pochet

Colette Debroux