

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 261.304 du 7 novembre 2024

A. 241.834/XIII-10.352

En cause :

1. **L.E.**,
2. **R.L.**,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e Eve MICHEL, avocat,
rue Mazy 64
5100 Jambes,

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 requérante en intervention :

**la société privée à responsabilité limitée BUREAU
D'ÉTUDES, CONSEIL, ORGANISATION ET
FORMATION**, en abrégé BECOF,
ayant élu domicile chez
M^e David PAULET, avocat,
avenue Prince de Liège 91/9
5100 Jambes.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 3 mai 2024 par la voie électronique, les parties requérantes demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de l'arrêté du 23 février 2024 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire retire la décision du 24 avril 2023 refusant de délivrer à la société privée à responsabilité limitée (SPRL) Bureau d'Études, Conseil, Organisation et Formation (Becof) un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation sur un bien sis rue sur les Roches à Bouge (Namur), cadastré Namur, 12^{ème} division, section C, n° 262Z, et octroie, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité par la

même société, ayant pour objet la construction d'une maison unifamiliale sur le même bien, et, d'autre part, l'annulation du même arrêté.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 10 juin 2024, la SPRL Becof demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

M^{me} Gaëlle Werquin, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 12 septembre 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 10 octobre 2024 et le rapport a été notifié aux parties.

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

M^e Eve Michel, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, M^e Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e David Paulet, avocat, comparaisant pour la partie requérante en intervention, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Gaëlle Werquin, 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 utiles à l'examen de la cause

3. Le 25 mai 2022, la requérante en intervention introduit auprès de la ville de Namur une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison unifamiliale sur un bien sis rue sur les Roches à Bouge, cadastré 12^{ème} division, section C, n° 262Z.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Namur, adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1986.

Le 14 juin 2022, la ville de Namur délivre un accusé de réception du dossier de demande complet.

4. Une annonce de projet est organisée du 29 août au 12 septembre 2022. Elle donne lieu à trois réclamations, dont celle des requérants.

Plusieurs instances émettent des avis sur la demande.

Le 18 octobre 2022, le collège communal de la ville de Namur remet un avis défavorable sur le projet.

5. Le 15 décembre 2022, le fonctionnaire délégué refuse, sur saisine, le permis d'urbanisme sollicité.

6. Le 20 janvier 2023, la requérante en intervention introduit un recours administratif auprès du Gouvernement wallon à l'encontre de ce refus.

7. Le 23 février 2023, la direction juridique, des recours et du contentieux notifie une première analyse du dossier.

L'audition devant la commission d'avis sur les recours (CAR) a lieu le 9 mars 2023. Le même jour, celle-ci émet un avis favorable.

Le 30 mars 2023, la direction juridique, des recours et du contentieux propose au ministre de l'Aménagement du territoire de refuser l'octroi du permis sollicité.

8. Le 24 avril 2023, le ministre de l'Aménagement du territoire refuse de délivrer le permis d'urbanisme.

Cette décision de refus fait l'objet d'un recours en annulation enrôlé sous le numéro G/A 240.550/XIII-10.193. En cette affaire, l'arrêt n° 260.272 du 26 juin 2024 a rouvert les débats et sursis à statuer.

9. Le 2 juin 2023, la requérante en intervention saisit les services du Médiateur. À l'issue d'une réunion tenue le 26 septembre 2023, le médiateur transmet au Gouvernement wallon une étude intitulée « Prospection géophysique », établie par le bureau Conseil en Géologie le 24 avril 2023, et l'invite à réexaminer la demande de permis d'urbanisme à la lumière de cette étude.

10. Le 23 février 2024, le ministre retire la décision de refus précitée du 24 avril 2023 et octroie le permis d'urbanisme sollicité, sous conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

11. La requête en intervention introduite par la SPRL Becof, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Premier moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

12. Les requérants prennent un premier moyen de la violation de l'article 1^{er} du Code du développement territorial (CoDT), des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, en ce compris la décision de prendre avec soin les décisions administratives, du principe de bon aménagement des lieux, ainsi que de l'erreur de fait, de droit et de l'erreur manifeste d'appréciation.

13. Ils reprochent à l'auteur de l'acte attaqué d'autoriser le projet sans disposer d'un complément d'information permettant de clarifier la situation quant aux servitudes existantes, alors qu'elle aurait dû constater qu'elle n'était pas suffisamment éclairée sur les éventuelles atteintes portées par le projet à des droits civils.

Ils exposent que l'autorité est parfaitement informée de l'existence de plusieurs servitudes grevant le terrain sur lequel le projet a été autorisé. Ils soulignent que, dans leur réclamation, ils ont établi que le projet menace deux servitudes conventionnelles, à savoir la servitude de passage autorisée en leur faveur et la servitude de vue selon laquelle aucune plantation s'élevant à une hauteur supérieure au niveau du pavement de la terrasse B du lot I ne peut être placée sur le lot II.

14. Quant à la servitude de passage, ils rappellent que le fonctionnaire délégué a refusé le permis d'urbanisme au motif qu'il n'était pas démontré que le projet ne portait pas atteinte à cette servitude et tant qu'un bornage contradictoire n'était pas réalisé, et que le collège communal a émis un avis défavorable, dans un sens similaire. Ils font grief à la partie adverse d'estimer, fût-ce prudemment, que la servitude de passage ne « semble » pas entravée, alors que la preuve du respect de

cette servitude n'est pas rapportée, aucun bornage n'étant déposé et les plans du projet ne déterminant pas l'emplacement de la construction et des abords par rapport à la servitude.

Ils considèrent que la problématique de la servitude impliquait que le dossier soit complété et qu'en l'absence d'un tel complément, la motivation formelle de l'acte attaqué est inadéquate et ne permet pas de s'assurer que son auteur a statué en connaissance de cause.

15. Quant à la servitude de vue, ils affirment que les brises-vues prévus par le projet consistent en l'implantation de verdure dont la hauteur dépasse le niveau de la terrasse B du lot I, sise sur leur parcelle. Ils reprochent à l'autorité, pourtant informée de l'existence de cette servitude, de ne pas en tenir compte, sans s'en expliquer, et d'octroyer le permis litigieux, en méconnaissance de celle-ci et du bon aménagement des lieux.

Ils concluent que le permis d'urbanisme aurait dû être refusé puisque leurs droits civils empêcheront sa mise en œuvre. Ils ajoutent que les brises-vues litigieux ont un impact négatif sur leur propriété, en tant qu'ils entraînent une perte de vue, et sont de nature à réduire sensiblement la luminosité sur leur terrasse.

V.2. Examen prima facie

16. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, 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 que celle-ci a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Par ailleurs, le Conseil d'État 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. Ainsi, hors l'erreur manifeste d'appréciation, il ne lui appartient pas d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et des parties requérantes quant au bon aménagement des lieux.

17. En vertu de l'article 144 de la Constitution, une contestation portant sur des droits civils relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire, de sorte qu'il n'appartient pas au Conseil d'État d'en connaître. Il est

constant que les permis d'urbanisme sont, en principe, délivrés sous réserve des droits civils des tiers et qu'une contestation portant dans ce cadre sur des droits civils relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire.

Si les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles la légalité d'une demande de permis doit être examinée, il est toutefois possible que la méconnaissance d'une règle de droit civil par le projet, indépendamment de sa conséquence en droit civil, soit la cause d'une mauvaise urbanisation. Dans ce cas, le litige de droit civil doit être pris en compte par l'administration saisie d'une demande d'autorisation quand il est connu de celle-ci au moment où elle statue et qu'elle peut estimer que son enjeu est de nature à entraver la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux.

Cette appréciation relève cependant de l'opportunité de l'action administrative qui échappe en principe au contrôle juridictionnel. Toutefois, sur demande d'un requérant, le Conseil d'État doit vérifier que l'exercice du pouvoir discrétionnaire n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. Le fait qu'un permis d'urbanisme soit délivré sous réserve des droits civils des tiers ne dispense pas l'autorité qui l'octroie d'effectuer un examen au moins sommaire de la conformité des projets aux normes de droit civil, dans le cadre de son appréciation de bon aménagement des lieux. Il y va, en effet, de la protection élémentaire des droits des administrés sur leur territoire.

18. L'article D.IV.26, § 2, alinéa 1^{er}, du CoDT, dispose notamment que « la demande de permis d'urbanisme ne doit pas justifier la possibilité pour le demandeur de mettre en œuvre le permis ».

L'article D.IV.77 du même code dispose, quant à lui, ce qui suit :

« Le permis d'urbanisme et le permis d'urbanisation définitif confèrent à leur titulaire, pour l'application du Code, des droits acquis sous réserve des dispositions du présent Titre et sans préjudice des droits civils des tiers ».

19. En l'espèce, dans leur lettre de réclamation du 8 septembre 2022 déposée lors de l'annonce de projet, les requérants ont fait valoir ce qui suit :

« Nous tenons à vous faire savoir que nous nous opposons catégoriquement au projet de construction du bâtiment de la S.P.R.L. Becof pour les raisons suivantes :

1) La situation de la servitude n'apparaît pas clairement sur le plan d'implantation.

Sur le plan communal du 15 septembre 1948 (annexe 1), l'alignement de notre façade arrière avec la limite de propriété donne le point A.

Si on réalise le même exercice sur le plan d'implantation (annexe 2), la servitude apparaît au point B qui correspond au point A de l'annexe 1. Nous constatons en analysant les plans et les échelles qu'une partie du bâtiment ainsi que l'aménagement des abords seraient construits partiellement sur la zone de servitude qui n'est pas une zone constructible.

[...]

- 6) Sur l'acte notarié du 15 septembre 1948, il est stipulé qu'aucune plantation devant s'élever à une hauteur supérieure du niveau de pavement de la terrasse B lot 1 ne pourra être faite sur le lot 2 (annexe 1). Dans le projet proposé, le brise-vue sur la terrasse à l'arrière du bâtiment est composé de plantations qui ne respectent pas cette règle. De plus, ce brise-vue entraînera quand même des vues directes sur les terrasses et zones de séjours des bâtiments voisins existants entraînant une perte d'intimité ».

Le plan de géomètre établi le 15 septembre 1948, constituant l'annexe 1 jointe à la lettre de réclamation susvisée, comporte trois lots parmi lesquels figurent les lots I et II concernés en l'espèce. Y sont notamment formulées les prescriptions suivantes à propos du lot II :

- « a) la partie teinte en brun constitue une servitude de passage au projet du lot I.
[...]
c) aucune plantation devant s'élever à une hauteur supérieure au niveau du pavement de la terrasse B lot I ne pourra être faite sur le lot II ».

20. L'acte attaqué contient notamment les considérations suivantes :

- « Considérant que la présente demande vise le même objet que précédemment ; que néanmoins, l'auteur de projet a avancé l'emprise de l'habitation afin d'aligner l'élévation avant du projet avec celle de l'habitation voisine de droite et de limiter les nuisances en termes de perte d'intimité ; que le projet prévoit des brises-vues végétalisés afin de limiter les vues ;

[...]

Considérant que l'annonce de projet a fait l'objet de réclamations ; que certains aspects des réclamations portent sur des craintes en ce qui concerne la servitude de passage existante ; qu'il semblerait qu'une partie du bâtiment et l'aménagement des abords seraient construits sur la zone de servitude ; qu'à l'analyse du plan du rez-de-chaussée, il s'avère qu'une petite partie de la toiture plate du car-port dépasse en porte à faux sur la servitude ; qu'il convient de constater que la servitude de passage n'est pas entravée ; que le droit civil des tiers est respecté ».

21. L'assiette formant la servitude de passage litigieuse, telle qu'identifiée sur le plan précité, n'est pas précisément transposée sur le plan d'implantation de la situation projetée déposé à l'appui de la demande de permis litigieuse. Pour autant, l'auteur de l'acte attaqué n'en ignorait ni l'existence ni la portée, dès lors que les requérants en ont fait état dans leur réclamation et y ont joint le plan la figurant. Par ailleurs, le plan d'implantation de la situation projetée figure le « muret [de] soutènement », repris sur le plan de géomètre établi le 15 septembre 1948, qui constitue, sur une partie de sa longueur, la limite sud de l'assiette de la

servitude précitée qui prend fin à la hauteur de la limite de propriété entre les lots I et II. La limite de la servitude de passage figure également sur la coupe B-B' en situation projetée jointe au dossier de demande.

Il résulte de ce qui précède que c'est en connaissance de cause que l'autorité délivrante a pu examiner la question de l'empiétement éventuel du projet sur l'assiette de la servitude de passage considérée. Le fait qu'elle use d'un conditionnel dans l'extrait de l'acte attaqué ci-avant reproduit ne témoigne pas *prima facie* d'un doute dans son chef, quant à l'absence d'atteinte portée par le projet à la servitude, mais consiste plutôt en un rappel de l'objection soulevée par les requérants dans leur réclamation, tandis que la partie adverse est affirmative lorsqu'après analyse du plan du rez-de-chaussée, elle conclut que « la servitude de passage n'est pas entravée ».

Les requérants ne démontrent pas que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur de fait ou une erreur manifeste d'appréciation en estimant que, si une partie de la toiture du car-port surplombe l'assiette de la servitude, ce surplomb n'y entrave cependant pas le passage.

22. Quant à la prescription relative à la hauteur maximale des plantations se situant sur le lot II, l'acte attaqué reproduit l'avis défavorable du collègue communal du 18 octobre 2022, qui indique notamment ce qui suit :

« Considérant que l'implantation de l'habitation a été avancée par rapport au certificat d'urbanisme n° 2 [...] afin d'aligner la façade avant du projet sur celle de l'habitation voisine de droite et limiter les nuisances en termes de perte d'intimité ; que le projet prévoit par ailleurs des brises-vues végétalisés de part et d'autre de la terrasse située en surplomb afin d'éviter toutes vues gênantes vers les zones de jardin voisines ;

Rappelant toutefois que les plantations ne pourront pas s'élever au-delà du niveau de la terrasse B du lot 1 (parcelle voisine de gauche) afin de respecter les prescriptions indiquées dans le plan annexé à l'acte notarié du 15 septembre 1948 sur la parcelle concernée ».

L'acte attaqué relève, quant à lui, que le projet a été modifié par rapport à la version initiale aux fins de limiter les nuisances en termes de perte d'intimité et qu'il prévoit des brises-vues végétalisés afin de limiter les vues. Il s'en déduit que son auteur a examiné, de manière sommaire, la conformité du projet à la prescription prévue par le plan de géomètre du 15 septembre 1948, relative à la hauteur maximale des plantations situées sur le lot II, et a rendu compte de cet examen dans la motivation de l'acte attaqué.

Les requérants n'établissent pas qu'en estimant que la prescription précitée n'est pas de nature à entraver la mise en œuvre d'un projet qu'il estime

conforme au bon aménagement des lieux, l’auteur de l’acte attaqué a commis une erreur manifeste d’appréciation. Il s’agit de la hauteur que ne peuvent dépasser les plantations prévues de part et d’autre de la terrasse arrière située au rez-de-chaussée de l’habitation en projet. Le simple croquis de plantations sur le plan figurant une vue 3D du projet – plan qui ne contient aucune cote formelle quant à la hauteur de la végétation projetée – est insuffisant *prima facie* pour conclure que le projet litigieux « menace » la servitude de vue dont le lot II figuré sur le plan de géomètre précité est grevé au profit du lot I.

Le premier moyen n’est pas sérieux.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

23. Les requérants prennent un deuxième 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 articles D.50, D.62 et suivants du livre I^{er} du Code de l’environnement, ainsi que de l’erreur de fait, de droit et de l’erreur manifeste d’appréciation.

24. Ils font valoir que le permis d’urbanisme attaqué a été délivré sans que la partie adverse ait adéquatement apprécié les incidences du projet, notamment en termes d’incidences visuelles et sonores, et de son intégration au cadre bâti et non bâti existant, ainsi qu’en ce qui concerne une potentielle perte d’ensoleillement et de luminosité. Ils considèrent que l’acte attaqué n’est pas adéquatement motivé quant à ces aspects, lesquels ont été dénoncés dans leur réclamation.

25. Premièrement, ils rappellent qu’ils ont vivement critiqué la profondeur du projet, singulièrement le fait que la façade arrière de la construction en projet est en recul de près de 7 mètres par rapport à la façade de leur habitation. Ils estiment qu’une telle implantation va leur causer une perte sensible de vue, d’ensoleillement et de luminosité. Ils font grief à l’acte attaqué de ne pas contenir de justification à cet égard, alors spécialement que la majorité des pièces de vie projetées se situent dans l’alignement de leur façade arrière, et d’autoriser une implantation qui dénote par rapport aux implantations voisines, qui toutes ou presque se situent à proximité de la voirie.

Deuxièmement, ils mettent en exergue leurs critiques, du fait de la profondeur du projet, formulées en termes de perte d’ensoleillement et de la vue dont ils bénéficient actuellement, notamment sur la ville de Namur. Ils reprochent au

dossier de demande d'être lacunaire, ne contenant aucune évaluation de telles incidences sur les habitations voisines, et estiment qu'il appartenait à l'auteur de l'acte attaqué de solliciter la réalisation d'une étude d'ensoleillement afin de lui permettre de statuer et de répondre aux réclamations en pleine connaissance de cause.

Troisièmement, ils font valoir que le projet autorisé générera, à leur détriment, une perte d'intimité et des nuisances sonores, du fait de l'implantation du parking en recul de la voirie et au niveau de leurs chambres à coucher. Ils ajoutent qu'en l'absence de condition urbanistique sur ce point, les brises-vues ne permettront pas de préserver leur intimité, ceux-ci n'étant pas de nature, selon eux, à empêcher les futurs occupants de se situer à l'extrémité de leur terrasse. À nouveau, ils soutiennent que la motivation de l'acte attaqué ne répond pas adéquatement à leurs critiques.

Quatrièmement, ils dénoncent l'architecture ultracontemporaine du projet qui s'inscrit en rupture avec le contexte bâti existant, composé d'habitations classiques à toitures à deux versants. Ils contestent le caractère adéquat de la motivation de l'acte attaqué à ce propos. Ils renvoient à la décision de refus prise par le fonctionnaire délégué qui avait relevé que « le manque de dégagement en limite latérale droite ne permet pas d'inscrire le projet de manière optimale par rapport à l'architecture proposée ». Elles en déduisent que la motivation de l'acte attaqué est inadéquate.

VI.2. Examen prima facie

26. L'article D.50 du livre I^{er} du Code de l'environnement dispose comme il suit :

- « La mise en œuvre des procédures prévues par la présente partie doit avoir principalement pour but :
- de protéger et d'améliorer la qualité du cadre de vie et des conditions de vie de la population, pour lui assurer un environnement sain, sûr et agréable ;
 - de gérer le milieu de vie et les ressources naturelles, de façon à préserver leurs qualités et à utiliser rationnellement et judicieusement leurs potentialités ;
 - d'instaurer entre les besoins humains et le milieu de vie un équilibre qui permette à l'ensemble de la population de jouir durablement d'un cadre et de conditions de vie convenables ;
 - d'assurer un niveau élevé de protection de l'environnement et de contribuer à l'intégration de considérations environnementales dans l'élaboration et l'adoption des plans et des programmes susceptibles d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement en vue de promouvoir un développement durable ».

L'article D.75, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du même code dispose que « le permis et le refus de permis sont motivés en regard notamment des incidences sur l'environnement et des objectifs de l'article D.50 ».

27. L'article D.75, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, précité, du livre I^{er} du Code de l'Environnement prévoit ainsi que les décisions prononcées sur les demandes d'autorisation sont motivées au regard des incidences que le projet pourrait avoir sur l'environnement et des objectifs particuliers de l'évaluation. Il en résulte, notamment, que la décision statuant sur une demande de permis doit prendre en compte tous les impacts du projet en relation avec les objectifs de l'évaluation des incidences sur l'environnement, y compris sur l'homme. Il faut notamment que la motivation de l'acte et les conditions éventuelles qui l'assortissent permettent de s'assurer que l'autorité compétente a régulièrement vérifié que, compte tenu des aménagements prévus, les nuisances éventuelles restent dans des limites acceptables pour le voisinage.

Par ailleurs, l'autorité administrative ne doit pas, en règle, répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à l'élaboration d'un permis. Toutefois, lorsque, dans le cadre d'une enquête publique, d'une annonce de projet ou de l'instruction de la demande, des observations précises dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé s'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations. Cependant, il faut mais il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation.

28. 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 empêché de statuer en connaissance de cause.

29. En l'espèce, les requérants font valoir plusieurs griefs qui, exposés lors de l'annonce de projet, établissent, à leur estime, une méconnaissance des objectifs visés à l'article D.50 du livre I^{er} du Code de l'environnement, à savoir des pertes de vue, d'ensoleillement et de luminosité, une perte d'intimité et des nuisances sonores, et l'absence d'intégration du projet dans le cadre bâti existant.

L'acte attaqué est notamment motivé comme il suit :

« Considérant que, sur le plan environnemental, la demande comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Considérant qu'eu égard à son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article 65, § 1^{er}, du livre I^{er} du Code de wallon l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet, au vu de ses caractéristiques (construction d'une habitation), de sa localisation (zone urbanisée) et de son impact potentiel (pas d'incidences notables par rapport aux caractéristiques et localisation précitées), ne requiert pas la réalisation d'une étude d'incidences ;

[...]

Considérant [...], s'agissant de la construction d'une habitation unifamiliale individuelle et de son car-port respectif, que la destination générale de l'ensemble architectural reste résidentielle et conforme à la destination de la zone d'habitat au plan de secteur ;

[...]

Considérant que l'annonce [de projet] a donné lieu à trois réclamations, synthétisées comme suit par l'administration communale :

“ [...]

- l'implantation du bâtiment va engendrer une pert d'ensoleillement et de vue sur l'ensemble de la propriété n° 24, surtout sur la terrasse. [...]
- la zone de parking se trouve à ± 19 m de la voirie. Elle arrive au niveau des chambres de l'habitation voisine, ce qui engendrera des nuisances sonores et visuelles ;

[...]” ;

Considérant qu'une demande similaire a fait l'objet d'une demande de certificat d'urbanisme n° 2 pour la construction d'une habitation unifamiliale sur la parcelle concernée, refusée par le fonctionnaire délégué le 11/12/2020, aux motifs suivants :

“ (...) Considérant que le recul de l'habitation par rapport à la voirie est excessif ;

Considérant, en effet, que la façade avant se situe au-delà des alignements des façades arrières des constructions voisines générant une perte d'intimité pour les biens voisins ;

Considérant que le dossier ne comporte aucune information sur l'inscription du projet dans le relief du terrain ni sur sa formalisation en termes de volumétrie et de gabarit ;

Considérant qu'un gabarit de type R+2 est mentionné dans l'annexe 15 et sur le plan ;

Considérant qu'au regard des gabarits des constructions environnantes (R+T à R+1+T), le gabarit proposé semble trop important s'il s'agit du gabarit perçu depuis la rue sur les Roches (...) ;

Considérant que la présente demande vise le même objet que précédemment ; que néanmoins, l'auteur de projet a avancé l'emprise de l'habitation afin d'aligner l'élévation avant du projet avec celle de l'habitation voisine de droite et de limiter les nuisances en termes de perte d'intimité ; que le projet prévoit des brises-vues végétalisés afin de limiter les vues ;

Considérant que l'autorité saisie du recours partage les arguments du fonctionnaire délégué développés en la décision querellée ; que le projet tient compte de la déclivité importante du terrain (pente descendante de la voirie vers le fond de la parcelle) et s'inscrit adéquatement par rapport au relief naturel existant en proposant une emprise volumétrique qui décroît progressivement ; que l'utilisation de la pente naturelle du terrain permet d'atténuer l'impact de la construction dans le cadre bâti local ;

Considérant la configuration particulière du terrain comportant un relief en déclivité, plus prononcé en partie arrière du terrain ; que le choix d'implanter l'habitation en partie haute de la parcelle permet de ne pas induire de remaniement de relief du sol important à cet endroit et d'asseoir le car-port réalisé en relation directe avec le domaine public ;

[...]

Considérant que les plans démontrent que le logement dispose de superficies, hauteurs et luminosité suffisantes ; qu'il ne comportera cependant que peu d'espaces de rangement (cave à vin), trois chambres et un spacieux espace de vie ;

Considérant que les gabarits projetés sont variables, volume sur pilotis+T à R+1+T en fonction des espaces abrités et de la hiérarchie recherchée par l'auteur de projet ; que ces jeux de gabarit sont fondés sur la volonté conceptuelle de créer un objet singulier, qui participe à rendre le projet bien intégré, malgré la topographie et la forte déclivité du site ; que les matériaux employés seront en enduit de tonalité blanche et un parement de type "alinel" de ton anthracite ».

30. Il ressort de ces motifs et de l'examen du premier moyen qu'à l'estime de la partie adverse, l'implantation de la construction projetée permet de respecter la servitude de passage grevant la parcelle où s'implante le projet mais aussi de limiter les nuisances en termes de vues et de perte d'intimité qui résultent du recul nécessaire par rapport à la voirie. L'auteur de l'acte attaqué souligne, à cet égard, que l'élévation avant du projet est dorénavant alignée sur celle de l'habitation voisine de droite – et non plus en recul de toutes les constructions voisines – et que

des brises-vues végétalisés sont prévus de part et d'autre de la terrasse en façade arrière, permettant de limiter les nuisances en termes de perte d'intimité. L'auteur de l'acte attaqué qualifie également d'adéquate la prise en compte du « relief naturel existant en proposant une emprise volumétrique qui décroît progressivement », qui permet d'éviter un remaniement du relief du sol important à cet endroit et d'asseoir le car-port en relation directe avec le domaine public.

Cette motivation permet de comprendre pourquoi l'autorité décidante, après modification de l'emprise de l'habitation en projet, considère que l'implantation du projet est admissible et rejette la réclamation des requérants quant à ce. Il n'appartient pas au Conseil d'État de remettre en cause les appréciations susvisées de la partie adverse, hors le cas de l'erreur manifeste, non démontrée en l'espèce.

31. En ce qui concerne la perte alléguée de vue, d'ensoleillement et de luminosité, tant en termes de requête que dans leur réclamation, les requérants se bornent à affirmer, sans plus de précision, que le projet litigieux générera une telle perte, qualifiée tantôt de « sensible », tantôt de « conséquente », surtout sur la terrasse, compte tenu de son implantation en fort recul par rapport à leur propriété.

Prima facie, c'est à juste titre qu'à cet égard, la partie intervenante relève que, selon la vue en plan 3D jointe au dossier de demande, le volume supérieur de l'habitation projetée est situé latéralement à plus de 10 mètres de l'habitation des requérants et que l'implantation de la construction est sensiblement plus basse que le bâti voisin. Quant au gabarit du bâtiment susceptible, le cas échéant, d'impacter l'habitation des requérants en termes de luminosité ou d'ensoleillement, il ressort de l'acte attaqué que le fonctionnaire délégué, suivi en cela par l'autorité de recours, l'a considéré comme acceptable par rapport aux constructions environnantes, au vu du niveau d'acrotère du projet par rapport à celui des corniches des maisons voisines, et de la toiture plate projetée qui permet « d'atténuer l'impact de la construction projetée dans l'environnement local ».

Sur ce point, à supposer que la construction projetée ait quelque incidence sur les vue, ensoleillement et luminosité pour l'immeuble des requérants, il est utile de rappeler que le projet concerne un bâtiment qui s'implante dans une zone d'habitat au plan de secteur, « principalement destinée à la résidence ». Les riverains n'ont pas de droit au maintien en l'état des parcelles voisines de leur propriété ni au maintien d'une absence de vis-à-vis dans ces parcelles. Une telle affectation en zone d'habitat implique la possibilité de bâtir, agrandir ou transformer un bien immobilier et ne garantit pas à un requérant riverain de pouvoir conserver

indéfiniment les avantages dont, le cas échéant, il dit bénéficier, notamment en termes d'ensoleillement et de vues.

À défaut du moindre indice concret rendant possible un impact négatif du projet pour l'immeuble des requérants en matière d'ensoleillement ou de luminosité, le caractère lacunaire de la notice d'évaluation des incidences n'est pas démontré sur ce point. En outre, les requérants n'établissent pas de manière plausible que l'éventuelle modification de vue ou de luminosité générée par le projet sur leur propriété, notamment la terrasse, dépasse ce qui est normalement admissible compte tenu du caractère constructible de la parcelle concernée, alors spécialement qu'il a été jugé *prima facie* que la partie adverse a pu valablement considérer que la hauteur du bâtiment en projet est compatible avec le cadre bâti environnant.

32. En matière d'atteinte à l'intimité des voisins et des nuisances sonores, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement énonce ce qui suit, sous le cadre V « Effets du projet sur l'environnement » :

- « 5) Le projet pourra-t-il provoquer des nuisances sonores pour le voisinage ?
NON :
* de quel type ? Sans objet – habitation
[...]
6) Modes de transport prévu et les voies d'accès et de sortie :
[...]
* pour le transport de personnes : voiture, bus, vélo
* localisation des zones de parking : car-port à l'avant de la maison d'habitation (voir plan)
[...]
9) Intégration au cadre bâti et non bâti :
[...]
Afin de préserver l'intimité des propriétés voisines, la terrasse est fermée par des murs latéraux de part et d'autre
[...]
14) Nombre d'emplacements de parking :
2 emplacements de parking ».

Il résulte des extraits de la notice ci-avant reproduits que la partie adverse a disposé d'informations claires quant aux nuisances sonores susceptibles d'être causées au voisinage par le projet litigieux et aux localisation et nombre d'emplacements de parking prévus. Elle a pu, quant à ce, appréhender l'éventuel impact du projet litigieux sur le voisinage en toute connaissance de cause.

Dans la réclamation déposée lors de l'annonce de projet, les requérants ont pointé l'importance du recul du parking projeté par rapport à la voirie, dès lors qu'il arrive au niveau des chambres à coucher, causant des « nuisances sonores,

visuelles et autres ». Comme précisé ci-avant, la parcelle concernée par le projet, située en zone d'habitat, avait vocation à être occupée un jour, de sorte qu'il y a lieu de relativiser les nuisances éventuelles dues à la construction autorisée par l'acte attaqué et de les comparer à celles de l'occupation classique d'une habitation unifamiliale. À cet égard, il ne peut être raisonnablement soutenu qu'un parking de deux emplacements pour une maison d'habitation est de nature à troubler la quiétude des riverains directs, à un point tel qu'il en résulte une gêne anormale et grave, dépassant ce qui est raisonnablement acceptable pour le voisinage. Pour le reste, les nuisances « visuelles ou autres » alléguées ne sont pas précisées et revêtent un caractère hypothétique.

Par ailleurs, l'auteur de l'acte attaqué a estimé que l'avancement de l'emprise de la construction entraîne un alignement avec l'habitation voisine de droite, de nature à limiter les nuisances en termes de perte d'intimité, et que les brises-vues végétalisés prévus de part et d'autre de la terrasse permettent également de limiter les vues vers les propriétés voisines. Ces appréciations n'apparaissent pas manifestement erronées. 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 l'incomplétude des informations dont elle disposait pour décider.

33. Enfin, aux termes de la motivation de l'acte attaqué, les gabarits de la construction projetée sont, à l'estime de la partie adverse, comparables à ceux des constructions environnantes. L'auteur de l'acte attaqué considère que l'emprise volumétrique du projet qui décroît progressivement en utilisant la pente naturelle du terrain permet d'atténuer l'impact de la construction dans le cadre bâti local et que les « jeux de gabarit » imaginés par l'auteur du projet participent à rendre le projet bien intégré, malgré la topographie et la forte déclivité du site.

Il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et des requérants 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. Celle-ci n'est pas démontrée en l'espèce par les requérants qui se bornent à affirmer que la motivation précitée est inadéquate.

34. Il ressort de ce qui précède que, *prima facie*, la motivation de l'acte attaqué est suffisante et adéquate en ce qui concerne les incidences du projet sur son environnement. Elle permet de comprendre les raisons pour lesquelles la réclamation des requérants n'a pas été retenue.

Le deuxième moyen n'est pas sérieux.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse des parties requérantes

35. Les requérants prennent un troisième moyen de la violation de l'article D.IV.57, 3°, du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'erreur de fait, de droit et de l'erreur manifeste d'appréciation.

36. Ils soutiennent que l'acte attaqué a été délivré sans que son auteur ait adéquatement apprécié la demande ni motivé sa décision au regard du risque lié au fait que les actes et travaux se rapportent à des biens exposés à des contraintes géotechniques majeures, à savoir la présence d'un sol karstique. Ils considèrent que la partie adverse ne démontre pas avoir porté une attention particulière aux fondations du projet et à la nécessité d'assurer la prévention de tout risque d'infiltration, alors que la cellule aménagement-environnement a souligné l'importance d'examiner minutieusement le projet sous ces deux aspects. Ils insistent sur le caractère capital de ces deux points d'attention pour éviter tout risque quant à la stabilité du futur projet, ce qui relève l'ordre public. Ils ajoutent que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation en octroyant le permis sans condition.

VII.2. Examen prima facie

37. L'article D.IV.57, 3°, du CoDT dispose comme suit :

« Le permis peut être soit refusé, soit subordonné à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement lorsque les actes ou travaux se rapportent à :

[...]

3° des biens immobiliers exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'Eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique ».

38. Il appartient à l'autorité administrative de procéder à une recherche minutieuse des faits, de récolter les renseignements nécessaires à la prise de décision et à tenir compte de tous les éléments du dossier pour prendre sa décision en

connaissance de cause et après avoir raisonnablement apprécié tous les éléments utiles à la résolution du cas d'espèce.

39. En l'espèce, la motivation de l'acte attaqué fait apparaître que le bien litigieux se situe, pour partie, dans un périmètre de contrainte karstique.

Le 10 mars 2023, la cellule aménagement-environnement a émis un avis défavorable motivé comme suit :

« En conclusion de ce qui précède, bien qu'aucun développement des exploitations souterraines accessibles ne soit connu sous la parcelle du demandeur, la conjonction de la présence :

- d'une ancienne mine (Plomcot) à l'ouest du projet ;
- d'anciennes carrières à l'air libre au sud du projet ;
- d'anciennes carrières souterraines au sud-est du projet ;
- de multiples phénomènes paléokarstiques vidangés ou partiellement vidangés de taille métrique à plurimétrique à l'est-sud-est du projet,

invite à la plus grande prudence quant à la stabilité de tout projet à long terme en l'absence d'étude géotechnique visant à déterminer l'état du sous-sol à son aplomb.

L'extension latérale du promontoire rocheux sur lequel s'implante le projet et la proximité avec l'ensemble des éléments précités laisse en effet suspecter un risque d'effondrement de taille métrique à plurimétrique tel que ceux survenus ces 20 dernières années entre le plateau d'Hastedon et les Rochers des Grands Malades et ce, indépendamment des périmètres définis autour des multiples phénomènes/exploitations inventoriés et cartographiés.

Vu l'espace disponible, cette étude pourrait par exemple consister en la réalisation de deux tomographies électriques d'extension globalement est-ouest et nord-sud selon les plus grands axes de la parcelle complétés d'essai de pénétrométrie en cas d'interception d'anomalies résistives et/ou de minimum 3 essais de pénétrométrie réalisés à l'aplomb de la construction (sans réducteur de frottement).

À défaut de disposer d'une telle étude, le risque d'effondrement dû à la conjonction de l'ensemble des phénomènes/activités précités ne peut être ni défini ni levé.

Au regard des dispositions de l'article D.IV.57, 3°, nous sommes en conséquence défavorable au projet en l'état de l'ensemble des pièces telles que nous soumises pour analyse.

3. Position de la CAE quant au risque

[...]

Considérant la présence d'une ancienne mine de fer (pyrite) dite de Plomcot à l'ouest du projet ;

Considérant la présence d'anciennes carrières à l'air libre au sud du projet ;

Considérant la présence d'anciennes carrières souterraines au sud-est du projet ;

Considérant la recrudescence de vidanges de phénomènes paléokarstiques de taille métrique à plurimétrique à l'est du projet ;

Considérant la situation du projet sur le promontoire cerné d'ouest en est par l'ensemble de ces phénomènes par ailleurs situés à faible distance du projet (moins de 100 mètres) ;

Considérant l'absence de risque imminent d'effondrement de paroi rocheuse et/ou de recul de paroi au niveau du projet ;

Considérant qu'au vu de l'historique de la zone, le risque majeur d'effondrement potentiellement dommageable pour le projet et le risque associé pour ses occupants au sens de l'article D.IV.57, 3°, ne peut être levé en l'état des pièces déposées en appui de la demande ;

Sous l'angle des aspects strictement techniques liés à l'application de l'article D.IV.57 du CoDT précité, sur [la] base des informations transmises à l'appui de la demande d'avis, la cellule Aménagement-Environnement est défavorable au projet.

Cet avis pourrait être revu si une étude géotechnique arrive soit à la conclusion d'absence de risque d'effondrement à l'aplomb du projet, soit que, moyennant certaines mesures géotechniques, architectoniques ou la conjonction de ces deux éléments permettent d'assurer la stabilité et intégrité du bien à long terme soit au-delà de la garantie décennale "constructeur" en concordance avec les "balises" du plan PLUIES (période de retour sur événement centennale).

Le présent avis est limité aux aspects strictement techniques liés à l'application de l'article D.IV.57.3° du CoDT. Il est rendu sur [la] base des informations communiquées et ne se substitue en rien aux appréciations qui pourraient être faites de ce projet par les organes du SPW-TLPE habilités à rendre un avis ou à instruire le recours relatif à ce dossier ».

L'acte attaqué qui procède au retrait de la décision de refus du 24 avril 2023 et à l'octroi du permis d'urbanisme sollicité, est notamment motivé ainsi qu'il suit :

« Considérant [qu'à la suite de la réception de la décision de refus du 24 avril 2023], la demanderesse, par le biais de son conseil juridique, a saisi les services du Médiateur de la Wallonie et de la Fédération Wallonie-Bruxelles ; qu'une réunion de médiation s'est tenue le 26 septembre 2023 dans les bureaux du Médiateur, à Namur, en présence des parties ; qu'il est apparu lors de cette réunion que la pièce n° 5 - prospection géophysique datée du 24 avril 2023 n'avait pas pu être transmise avant la décision ; or, cette pièce est de nature à pouvoir faire changer le point de vue de l'administration sur ce dossier ;

Considérant qu'à la suite de cette réunion, monsieur le Médiateur a transmis à l'autorité de recours la pièce n° 5 - prospection géophysique et une invitation à réexaminer le dossier à la lumière de ce document ;

Considérant que de l'examen des conclusions de cette étude, il apparaît que :

“ L'implantation du futur bâtiment se trouve dans la partie Nord-Est du terrain à savoir au niveau de la zone résistive qui correspond à la formation de Lives. Dans cette zone, sur l'épaisseur prospectée, le substratum est rocheux et ne présente pas d'anomalie. Moyennant des fondations adaptées à ce type de terrain, le substratum rocheux ne constituerait donc pas un frein à la construction du bâtiment”.

Considérant que la cellule Aménagement-Environnement a été réinterrogée en date du 14/02/2024 au regard de cette étude et invite à la plus grande prudence quant aux fondations et précise que l'infiltration sur la parcelle doit être impérativement exclue du fait de la présence de diaclases ;

Considérant que l'avis émis par le SPW ARNE – Direction des Risques Industriels, Géologiques et Miniers en date du 23/06/2022, l'avis émis par le SPW – Cellule Aménagement Environnement en date du 10/03/2023 et l'étude complémentaire réalisée par le bureau Becof datée du 24/04/2023 sont joints à l'arrêté pour information ».

40. Dans le dispositif de l'acte attaqué, le permis d'urbanisme sollicité est octroyé aux conditions suivantes :

- « - respecter l'avis émis en date du 20/06/2022 par le SPW ARNE - Direction des Risques Industriels, Géologiques et Miniers ;
- la nature des fondations sera étudiée en relation avec le bureau d'études ;
- toute infiltration sur la parcelle doit impérativement être exclue du fait de la présence de diaclases ».

En ce qu'il reproche à l'auteur de l'acte attaqué de commettre une erreur manifeste d'appréciation en octroyant le permis d'urbanisme sollicité sans imposer de conditions relatives aux fondations de la construction et à la problématique des infiltrations, le grief manque en fait compte tenu de l'imposition des conditions précitées par l'acte attaqué.

Par ailleurs, les motifs susvisés de l'acte attaqué permettent aux parties requérantes de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité de recours a, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, décidé de délivrer le permis d'urbanisme sous les conditions qu'elle précise, lesquelles découlent de l'avis de la cellule aménagement-environnement, réinterrogée le 14 février 2024.

Les requérants ne présentent pas d'argument technique de nature à remettre en cause le contenu de l'étude géotechnique réalisée le 24 avril 2023, sur laquelle se fonde l'acte attaqué, ni les conclusions que l'autorité de recours en tirent. Ils ne soutiennent pas ni *a fortiori* n'établissent que les conditions susvisées ne répondent pas aux exigences auxquelles les conditions assortissant un permis d'urbanisme en application de l'article D.IV.53 du CoDT – dont le moyen n'invoque pas la violation – doivent satisfaire.

Le troisième moyen n'est pas sérieux.

VIII. Conclusion

41. L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la

suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la SPRL Becof est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 7 novembre 2024, par la XIII^e chambre du Conseil d'Etat siégeant en référé, composée de :

Colette Debroux,
Thierry Blanjean,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Thierry Blanjean

Colette Debroux