

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 264.476 du 9 octobre 2025

A. 235.581/XIII-9543

En cause :
1. **la société à responsabilité limitée FAMICOL,**
2. **M.M.,**
3. **B.S.,**
4. **C.L.,**
5. **R.B.,**

ayant tous élu domicile chez
M^{es} Jérôme MATERNE et
Chloé GOFFINET, avocats,
rue de la Station 52
7060 Soignies,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles,

Partie intervenante :

la société anonyme
THOMAS & PIRON BÂTIMENT,
ayant élu domicile chez
M^{es} Philippe CASTIAUX et
Anthony JAMAR, avocats,
avenue Baudouin de Constantinople 2
7000 Mons.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 28 janvier 2022 par la voie électronique, les parties requérantes demandent l'annulation de l'arrêté du 25 novembre 2021 par lequel les ministres de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire octroient, sous conditions, à la société anonyme (SA) Thomas & Piron Bâtiment un permis unique ayant pour objet la démolition de l'ancien hôtel du Gouverneur de la province de Hainaut et la construction d'un immeuble résidentiel de 23 logements comprenant un garage en sous-sol pour 53 voitures, une chaudière au gaz naturel de 160 kw et une

batterie stationnaire d'électricité dans un établissement situé rue Notre-Dame Débonnaire, 15-17 à Mons.

II. Procédure

Par une requête introduite le 25 février 2022 par la voie électronique, la SA Thomas & Piron Bâtiment a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 21 avril 2022.

Les mémoires ampliatif et en intervention ont été régulièrement échangés.

M. Pierre Malka, 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 30 juin 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 2 octobre 2025.

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

M^e Jérôme Materne, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Bénédicte Hendrickx, *loco* M^e Pierre Moërynck, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Anthony Jamar, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Pierre Malka, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Incidents de procédure

1. L'article 21, alinéa 6, des lois coordonnées sur le Conseil d'État dispose que les mémoires introduits par la partie adverse sont écartés d'office des débats lorsqu'ils ne sont pas déposés dans les délais fixés conformément à l'alinéa 1^{er}. Dans

ces circonstances, le mémoire en réponse introduit tardivement par la partie adverse n'est pas pris en compte.

En l'espèce, une copie certifiée conforme de la requête a été notifiée à la partie adverse par un courrier recommandé du greffe du Conseil d'État daté du 15 février 2022 et a été réceptionnée le 17 février 2022. Alors que la partie adverse avait jusqu'au 18 avril 2022 pour déposer son mémoire en réponse et le dossier administratif, elle les a déposés sur la plateforme électronique le 19 avril 2022. Ce mémoire en réponse est tardif et doit être écarté des débats. Il s'ensuit que le mémoire en réplique déposé régulièrement par les parties requérantes doit être tenu pour un mémoire ampliatif.

2. Conformément à l'article 21, alinéa 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, lorsque la partie adverse ne transmet pas le dossier administratif dans le délai fixé, les faits cités par la partie requérante sont réputés prouvés, à moins qu'ils soient manifestement inexacts.

Il y a toutefois lieu de tenir compte du dossier administratif que la partie adverse a déposé ultérieurement, comme en l'espèce, dans la mesure où les éléments qu'il comporte permettraient de considérer que les faits allégués par les parties requérantes sont manifestement inexacts.

IV. Faits utiles à l'examen de la cause

IV.1. Antécédents - Faits relatifs au permis unique du 3 avril 2018

Les antécédents utiles à l'examen de la cause, depuis l'introduction de la précédente demande de permis unique le 7 juillet 2017 et l'octroi sur recours du permis unique du 3 avril 2018 ayant le même objet que l'acte attaqué, sont exposés dans l'arrêt n° 243.240 du 13 décembre 2018 qui a rejeté, à défaut d'urgence, la demande de suspension introduite contre ce précédent permis (ECLI:BE:RVSCE:2018:ARR.243.240). Il y a lieu de s'y référer et de les compléter par les éléments qui suivent.

1. Le 26 mars 2019, une ordonnance du tribunal de l'entreprise du Hainaut, division de Mons, décide que le chantier doit être suspendu dans l'attente qu'il soit procédé à des constats d'huissier en ce qui concerne certaines vues directes et à une étude ensoleillement.

2. Le 29 mars 2019, à la requête des parties requérantes, l'huissier de justice G.G. dresse un « procès-verbal de constat » contradictoire des vues prises

depuis l'hôtel du Gouverneur vers l'habitation du quatrième requérant sise au n° 21 de la rue Notre-Dame Débonnaire.

3. Le 6 mai 2019, à la requête des deuxième, troisième et cinquième parties requérantes, le géomètre-expert Q.B. établit une étude d'ensoleillement visant à déterminer l'éventuelle perte d'ensoleillement due au projet litigieux sur leurs propriétés respectives situées aux n°s 12, 13 et 14 de la même rue.

4. Le 23 mars 2021, à la requête des deuxième et quatrième parties requérantes, l'huissier de justice C.G. dresse un « procès-verbal de constat » des vues directes depuis les immeubles à appartements litigieux, en cours de construction, vers leurs propriétés mitoyennes sises aux n°s 13 et 21 de cette rue.

5. Par un arrêt n° 251.336 du 3 août 2021, le permis unique du 3 avril 2018 est annulé (ECLI:BE:RVSCE:2021:ARR.251.336).

IV.2. Faits propres à l'acte attaqué

6. À la suite de l'arrêt précité, la partie adverse reprend la procédure administrative de délivrance d'un permis unique en degré de recours.

L'avis de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) est à nouveau sollicité. Le 29 septembre 2021, cette instance remet un avis favorable.

7. Le 4 octobre 2021, les fonctionnaires technique et délégué compétents sur recours prorogent de trente jours le délai pour notifier leur rapport de synthèse.

8. Le 4 novembre 2021, ils déposent leur rapport de synthèse au terme duquel ils proposent de confirmer la décision d'octroi du permis unique adoptée en première instance par le collège communal de Mons en date du 23 novembre 2017.

9. Le 25 novembre 2021, les ministres de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire octroient, sous conditions, le permis unique sollicité en modifiant la décision du collège communal précitée.

Il s'agit de l'acte attaqué.

V. Recevabilité ratione temporis

V.1. Thèses des parties

Dans leur requête, les parties requérantes allèguent que l'acte attaqué leur a été notifié par des plis recommandés datés du 25 novembre 2021, réceptionnés le 29 novembre 2021. Elles en déduisent que le délai de recours a débuté le 30 novembre 2021 et arrivait à échéance le 28 janvier 2022, date à laquelle elles ont introduit leur recours. Elles concluent en sa recevabilité *ratione temporis*.

Dans son rapport, l'auditeur-rapporteur constate que, malgré une demande de sa part en ce sens, les parties requérantes se sont abstenues de produire les accusés de réception de l'acte attaqué.

Dans son dernier mémoire, la partie intervenante émet de « vifs » doutes quant à la recevabilité de la requête dès lors que, selon le site de Bpost – dont elle reproduit une capture d'écran –, un courrier recommandé est distribué le jour ouvrable suivant le dépôt, soit en l'espèce le 26 novembre 2021. Elle en déduit que le recours est tardif et, partant, irrecevable.

Dans son dernier mémoire, la partie adverse ne conteste pas la recevabilité du recours.

V.2. Examen

1. L'article 4, § 2, du règlement général de procédure est libellé comme suit :

« Lorsque la notification visée au paragraphe 1^{er} est faite par recommandé avec accusé de réception, le premier jour du délai pour l'introduction de la requête est celui qui suit le jour de la réception du pli et il est compris dans le délai.

Si le destinataire refuse le pli, le premier jour du délai pour l'introduction de la requête est celui qui suit le jour du refus du pli et il est compris dans le délai.

Lorsque la notification visée au paragraphe 1^{er} est faite par recommandé simple, le premier jour du délai pour l'introduction de la requête est le troisième jour ouvrable qui suit l'envoi du pli, sauf preuve contraire du destinataire, et ce jour est compris dans le délai.

La date de la poste fait foi tant pour l'envoi que pour la réception ou pour le refus ».

La preuve de l'exception de tardiveté du recours incombe à celui qui s'en prévaut. Il incombe à la partie qui soulève la tardiveté du recours de prouver que la décision attaquée a été notifiée à la partie requérante plus de soixante jours avant

l'introduction du recours. Le principe de collaboration procédurale ne peut entraîner un renversement de la charge de cette preuve, ni la faire – ne serait-ce que partiellement – reposer sur la partie requérante lorsque la partie adverse ou la partie intervenante n'apporte aucun élément concret et sérieux de nature à remettre en cause les explications de l'administré relatives à la date de notification de l'acte attaqué.

2. En l'espèce, pour donner suite à la mesure d'instruction, la partie adverse a déposé après le dépôt du rapport de l'auditeur rapporteur, par courriel du 14 février 2025, la liste des récépissés d'envois recommandés et les accusés de réception correspondant aux envois de l'acte attaqué dont il ressort que ceux-ci ont été réceptionnés par les parties requérantes le lundi 29 novembre 2021, ce qui confirme leurs allégations. Partant, le délai de 60 jours a commencé à courir le mardi 30 novembre 2021 et est arrivé à échéance le 28 janvier 2022.

Le présent recours introduit à cette même date n'est pas tardif et, partant, est recevable.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

Les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation des articles D.VII.18 et D.VII.20 du Code du développement territorial (CoDT), de l'article 14 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes généraux de bonne administration, ainsi que du défaut de motivation adéquate, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de « l'absence d'examen concret et raisonnable du dossier ».

Elles soutiennent que l'avis de la CCATM du 29 septembre 2021 contient deux erreurs manifestes d'appréciation qui vicient l'acte attaqué, son auteur s'étant approprié les motifs de cet avis.

Dans une première branche, elles exposent que les travaux n'ont pas été réalisés conformément au permis délivré le 23 novembre 2017 par le collège communal mais suite à l'arrêté ministériel du 3 avril 2018, lequel ne suit pas l'analyse défavorable des fonctionnaires délégué et technique compétents sur recours et a été annulé par le Conseil d'État. Elles conviennent qu'elles ne démontrent pas que cette

erreur a directement influencé l'acte attaqué mais bien que celui-ci se fonde sur des éléments incorrects en fait et en droit.

Dans une seconde branche, elles réfutent le motif de l'avis de la CCATM selon lequel les travaux ont été exécutés en conformité au permis délivré. Elles s'autorisent d'une plainte déposée entre les mains du juge d'instruction et d'un constat d'huissier dressé le 23 mars 2021 certifiant, selon elles, que des fenêtres construites en exécution du permis initial ont été rebouchées. À leur estime, ces travaux procèdent de « tentatives de détournement de procédure ». Elles considèrent que les autorités n'ont pas statué en connaissance de cause et que la motivation formelle de l'acte attaqué est, soit absente sur certains points, soit incomplète ou inexacte sur d'autres. Elles ajoutent ignorer si un procès-verbal de constat d'infractions urbanistiques a été dressé conformément à l'article D.VII.6 du CoDT mais que si cela devait être le cas, l'acte attaqué ne pouvait pas être délivré.

B. Le mémoire ampliatif

Elles rappellent avoir démontré que la partie adverse s'est prononcée sur la base d'éléments incorrects en fait et en droit. Elles considèrent que le simple fait pour celle-ci de retenir *in extenso* l'avis de la CCATM et de s'appuyer sur celui-ci pour délivrer l'acte litigieux permet de conclure que les fondements de l'acte attaqué sont inexacts et que la partie adverse n'a pas analysé minutieusement le dossier. À leur estime, elle aurait dû corriger certaines erreurs de cet avis si elle souhaitait effectuer une motivation par référence à celui-ci.

Quant au fond, jurisprudence à l'appui, elles soutiennent qu'en reproduisant l'avis de la CCATM, sans s'en écarter, il ne fait pas de doute que la partie adverse a souhaité se l'approprier et faire sienne sa motivation. Elles constatent que c'est de manière tardive, dans son mémoire en réponse, qu'elle mentionne ne pas faire sien cet avis.

Elles font valoir que, à la suite du dépôt de leur plainte avec constitution de partie civile, une instruction pénale est en cours et un expert a été désigné.

C. Le dernier mémoire

Sur la première branche, elles confirment avoir démontré que l'acte attaqué se fonde sur des éléments incorrects en fait et en droit repris dans l'avis de la CCATM, à savoir, d'une part, le constat de l'exécution des travaux conformément à un permis annulé et, d'autre part, le fait qu'il « comprend des modifications à apporter au regard de ce qui a été réalisé dans les faits ». Elles renvoient aux procès-verbaux

d'audition des deuxième et quatrième parties requérantes qui développent les éléments non correctement réalisés au regard des 17 conditions assortissant l'acte attaqué. Elles développent en quoi les conditions n^{os} 1, 4, 12, 14 et 16 ne sont pas respectées.

Sur la seconde branche, constat d'huissier à l'appui, elles confirment démontrer à suffisance que les travaux n'ont pas été exécutés conformément au permis de 2018, contrairement à ce que soutient la CCATM, et avoir déposé une plainte entre les mains du juge d'instruction. Elles exposent à ce sujet qu'un expert architecte a été requis et que celui-ci a informé le juge d'instruction en mars 2022 de son impossibilité de constater d'éventuels manquements au permis de 2018 dès lors que celui-ci a été annulé et, partant, du fait que le bâtiment a été construit sans permis. Elles déplorent qu'aucun procès-verbal d'infraction n'ait été établi « en raison d'un conflit d'intérêts nouveau » dans le chef de cet expert.

Elles ajoutent que le bénéficiaire du permis a entrepris des mesures pour répondre à leurs critiques, telles que notamment l'obstruction de vues directes, ce qui démontre, selon elles, que le premier permis n'a pas été respecté.

Elles estiment que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation en faisant sien l'avis de la CCATM.

VI.2. Examen

A. Recevabilité

1. En vertu de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, une partie requérante présente un intérêt procédural à invoquer un moyen lorsque celui-ci dénonce une irrégularité qui, soit a été susceptible d'influencer le sens de l'acte attaqué, soit l'a privée d'une garantie, soit a eu pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte.

En l'espèce, en plus de ne pas expliquer clairement en quoi le motif de l'avis de la CCATM selon lequel « les travaux ont été réalisés [...] conformément au permis délivré par le collège communal » est erroné en fait et en droit, les parties requérantes admettent, dans leur dernier mémoire, que les erreurs qu'elles estiment contenues dans cet avis n'ont pas influencé le sens de l'acte attaqué. Elles ne les ont pas non plus privé d'une garantie ni eu pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte attaqué.

Partant, ce grief est irrecevable, à défaut d'intérêt.

B. Fondement

2. Les parties requérantes admettent également qu'aucun procès-verbal d'infraction n'a été établi en application de l'article D.VII.6 du CoDT. Dès lors, en tant que le moyen est pris de la violation des articles D.VII.18 et D.VII.20 du CoDT qui ne trouvent pas à s'appliquer dans les circonstances de l'espèce, il manque en droit et ce grief n'est pas fondé.

3. Le premier moyen est partiellement irrecevable et non fondé pour le surplus.

VII. Deuxième moyen

VII.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

Les parties requérantes prennent un deuxième moyen de la violation de l'article 14 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des principes généraux de bonne administration, ainsi que du défaut de motivation adéquate, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de « l'absence d'examen concret et raisonnable du dossier ».

Elles critiquent les allégations de l'architecte du projet litigieux, reprises dans l'avis de la CCATM, selon lesquelles l'arrêt du Conseil d'État reconnaît que le projet n'a pas d'impact sur l'ensoleillement et que la perte d'ensoleillement n'était pas à considérer alors que, selon elles, cet arrêt se limite à constater l'irrecevabilité des nouvelles considérations du mémoire en réplique consacrées à l'ensoleillement des maisons situées aux n^{os} 12, 13 et 14.

Elles divisent le moyen en deux branches.

A.1. Sur la première branche

Elles estiment que la réalisation d'une étude d'ensoleillement s'imposait dès le stade de la demande de permis compte tenu de la configuration des lieux. Elles déplorent que celle qu'elles ont fait réaliser afin de pallier cette carence, durant la procédure de recours au Conseil d'État contre le permis de 2018, ait été écartée durant l'instruction du premier permis – car produite tardivement – et analysée mais

discréditée dans le cadre de l'acte attaqué, sans être contredite par une autre étude. Elles soulignent qu'aucune étude d'ensoleillement n'a été réalisée par le bénéficiaire du permis ou par la partie adverse.

Elles admettent que l'étude d'ensoleillement qu'elles produisent a été prise en considération par la partie adverse mais estiment qu'elle a été appréhendée d'une façon erronée.

Elles exposent, d'une part, que l'acte attaqué – qui ne reprend que certains passages de cette étude pour la discréditer – mentionne que la clôture et le portail entre l'immeuble principal et la conciergerie existants n'ont pas été modélisés par cette étude alors que, selon elles, la dernière version du projet dont elles disposaient à l'époque et sur laquelle l'étude précitée s'est fondée ne reprenait pas ces éléments. Elles concèdent qu'ils ne figurent pas dans l'étude d'ensoleillement mais soutiennent que cette carence est sans effet sur l'appréciation de l'ensoleillement dès lors que la conciergerie les surplombe.

Elles exposent, d'autre part, que l'acte attaqué critique en vain l'absence de végétation reprise dans la modélisation de cette étude alors que, selon elles, l'incidence la plus importante du projet sur l'ensoleillement est à analyser durant la période hivernale, période durant laquelle le soleil est moins haut dans le ciel et les arbres n'ont plus de feuilles. Elles notent que le gabarit du projet est plus important que l'ancien hôtel du Gouverneur, en particulier le bloc A, et relèvent que l'acte attaqué remet en question les conclusions de l'étude précitée en raison d'une divergence liée à un allongement exagéré de la faîtière du bloc A vers le bloc B.

Elles soutiennent que les motifs de l'acte attaqué discréditant leur étude ne se fondent pas sur des arguments scientifiques et déplorent l'absence d'une autre étude d'ensoleillement venant contredire les observations de leur étude, réalisée par un géomètre-expert.

Elles s'interrogent sur le motif de l'acte attaqué selon lequel « l'appréciation déjà effectuée par l'autorité de recours sur cette problématique demeure donc pertinente » dès lors qu'elles ne comprennent pas à quelle appréciation il est fait référence, les seules observations pertinentes relatives à l'ensoleillement portant sur le n° 18 de la rue dans le premier permis délivré en 2018. Elles en infèrent un défaut d'analyse correcte et sérieuse du dossier.

A.2. Sur la seconde branche

Elles rappellent que, dans leur précédent recours, elles avaient déjà développé une argumentation relative à l'ensoleillement de l'immeuble du n° 13 de la rue, situé à la limite mitoyenne du projet et dont le deuxième requérant est propriétaire. Elles font valoir que, du fait du projet, il ressort de leur étude précitée que cette habitation subit une perte importante d'ensoleillement en hiver, en particulier au niveau de la façade arrière et des cours et jardins. Elles rappellent que la particularité du n° 13 est que cette habitation intègre des jardins « suspendus » qui se situent à 10 mètres de hauteur et estiment que la perte de luminosité impactant cette habitation ne peut être compensée par la création d'un patio entre le projet et celle-ci. Elles se prévalent du constat d'huissier du 21 décembre 2021 contenant diverses photographies, selon elles, exemplatives à cet égard. À leur estime, pour conclure à des problèmes liés à la perte d'ensoleillement « très réduits », la partie adverse s'est limitée à reprendre les observations de la demanderesse de permis quant à cette problématique, et à rejeter celles des riverains, trahissant un manque de minutie mais aussi un « réel parti pris », voire un « pur préjugé » ou un « déni de justice ».

Elles exposent que la vue du deuxième requérant, depuis son jardin et sa terrasse, donne sur la collégiale de Sainte-Waudru et que, si celle-ci est parfois masquée, cela n'est dû qu'à des arbres ne respectant pas les distances minimales par rapport à la mitoyenneté et qui se sont développés de manière anarchique en raison d'un défaut d'entretien. Elles s'autorisent à nouveau du constat d'huissier précité pour en conclure qu'« il est indéniable qu'en termes de vues et d'ensoleillement, le projet litigieux étouffe le n° 13 », lequel est désormais « enfermé » par des murs. Elles en déduisent que l'acte attaqué est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ou, du moins, d'une erreur de motivation relative aux griefs émis par le deuxième requérant au cours de la procédure administrative.

A.3. Sur les deux branches réunies

Elles se prévalent de leur étude d'ensoleillement pour affirmer que les habitations situées aux n°s 12 et 14 sont impactées de manière importante en matinée durant le printemps et l'automne, ainsi qu'en matinée et à midi en hiver. Elles en déduisent également que l'habitation située au n° 13 est impactée en façade arrière et cours et jardins mais aussi en façade avant en hiver. Elles reproduisent l'extrait de cette étude qui conclut à ces pertes d'ensoleillement et en infèrent que l'autorité n'a pas été en mesure de statuer en connaissance de cause en l'absence d'une telle étude. Elles critiquent les considérations de l'acte attaqué qui entendent minimiser l'impact du projet sur les pertes d'ensoleillement subies. Elles produisent un tableau récapitulatif selon lequel ces pertes moyennes sont de 3,85 % pour le n° 12 (avec une

perte de 26,92 % en décembre), 1,54 % pour le n° 13 et 23,43 % pour le n° 14 (avec des pertes jusqu'à 50 % en décembre). Elles en infèrent une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la partie adverse, qui se retranche derrière de prétendues erreurs de leur étude.

Elles considèrent que les choix des dérogations qui nuisent à l'ensoleillement et à la vue des riverains en vis-à-vis des n°s 12, 14, 16 et 21 opérés par la partie adverse se justifient dans le but de ne pas déplaire au riverain du n° 18 qui, lui, n'a pas formé de recours contre l'acte attaqué.

Elles soutiennent enfin que les constatations de l'ombre portée sur les immeubles situés en face effectuées par l'huissier confirment les simulations de leur étude d'ensoleillement. Elles en infèrent que la perte d'ensoleillement ne sera pas minime.

Elles critiquent l'incomplétude et l'inexactitude de la motivation formelle de l'acte attaqué à cet égard, à défaut de faire apparaître un examen spécifique, sérieux et complet de ce grief développé lors de l'enquête publique et dans le recours administratif. Elles estiment que les nombreuses lacunes et inexactitudes du dossier ont pu induire l'autorité compétente sur recours en erreur ou l'empêcher de statuer en connaissance de cause, en ne voulant pas se forger une conviction certaine en sollicitant de la demanderesse de permis la réalisation d'une étude d'ensoleillement.

B. Le mémoire ampliatif

Elles reprochent à la partie adverse d'opérer un raisonnement contradictoire en ce qu'elle critique le sérieux de leur étude et, dans le même temps, se fonde sur ses conclusions.

Elles rappellent qu'en plus de produire cette étude réalisée en 2019 avec les éléments dont elles disposaient à l'époque, elles fournissent un reportage photographique établi par huissier qui démontre réellement, selon elles, l'impact concret du projet litigieux sur l'ensoleillement des immeubles des riverains.

Elles considèrent que la partie adverse se limite à « décrédibiliser » ces pièces et à minimiser l'impact du projet sur l'ensoleillement de leurs biens, sans produire ses propres éléments factuels de nature à contredire leurs affirmations. Elles reprochent à la partie adverse de ne pas avoir imposé à la demanderesse de permis de réaliser une étude d'ensoleillement sur la base des données techniques dont elle dispose.

C. Le dernier mémoire

Quant à la première branche, elles précisent que ce n'est pas parce qu'elles reconnaissent que leur étude d'ensoleillement a été évoquée dans l'acte attaqué que cela signifie pour autant qu'elle a été prise en considération. Elles estiment démontrer à suffisance, par des éléments probants, que cette étude est minimisée et maintiennent que la motivation de l'acte attaqué est insuffisante, n'établissant pas une analyse correcte et sérieuse du dossier.

Quant à la seconde branche, elles confirment que le constat d'huissier du 21 décembre 2021 mentionne les endroits où ont été prises les photos.

VII.2. Examen

A. Recevabilité

1. En ce qui concerne l'argument des parties requérantes selon lequel certaines observations de l'architecte du projet reprises dans l'avis de la CCATM sont inexactes, elles restent en défaut d'exposer en quoi cette circonstance méconnaît une disposition de droit visée au moyen et est susceptible d'influencer le sens de l'acte attaqué. Ce grief est irrecevable.

B. Fondement

2. Il est constant que les lacunes d'un dossier de demande ou les erreurs entachant les documents qu'il contient 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 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 pas été complètement et exactement informée ni par le dossier de demande de permis ni d'une autre manière. Les inexactitudes ou carences éventuelles d'un dossier de demande peuvent en effet être palliées par d'autres informations. En principe, il revient à celui qui dénonce les lacunes du dossier de demande de rendre vraisemblable que ces défauts ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande et qu'en leur absence, elle aurait pu être amenée à prendre une décision différente.

3. En principe, le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. En revanche, le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. Le Conseil d'État ne peut que vérifier si, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, l'autorité s'est fondée sur des éléments

exacts en fait et en droit. Il ne lui appartient pas d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et du requérant. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité normalement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée.

4. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis unique, comme tout acte administratif à portée individuelle au sens de l'article 1^{er} de cette loi, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit être claire, complète, précise, pertinente et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

L'autorité ne doit pas, en règle, répondre de manière expresse à toutes les objections émises par l'administré au cours de la phase administrative de la procédure. Il faut mais il suffit que les motifs de l'acte attaqué répondent au moins globalement aux réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. Seules les observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, doivent être prises en compte dans le cadre de la motivation formelle. L'acte attaqué ne peut alors être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

B.1. Sur la première branche : l'absence d'une étude d'ensoleillement préalable des façades situées devant le projet

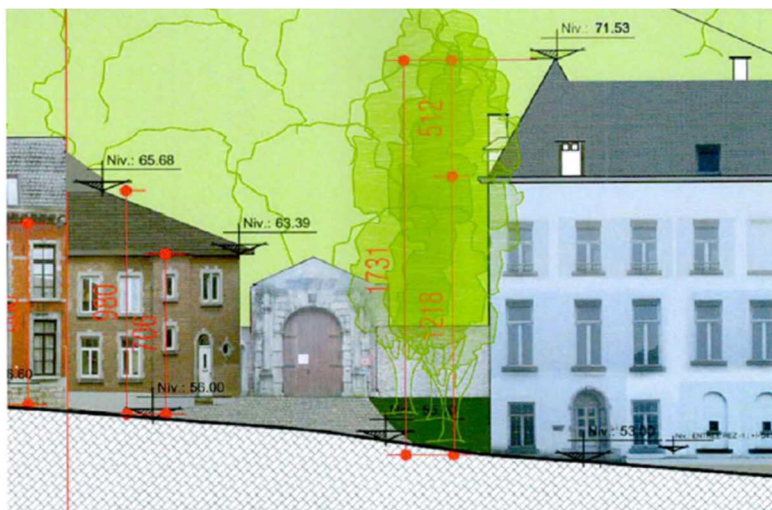
5. Les motifs de l'acte attaqué sont notamment libellés comme suit à cet égard :

- « Considérant que concernant l'impact éventuel du projet sur l'ensoleillement des fonds voisins, seules les propriétés situées en vis-à-vis du bâtiment existant et en amont de la rue sont *a priori* susceptibles d'être impactées de manière significative ; qu'en effet, les autres propriétés étant situées au sud du projet, il est raisonnable de considérer que l'impact sur leur ensoleillement sera minime, voire nul compte tenu de la course solaire et, en toute hypothèse, parfaitement admissible ;

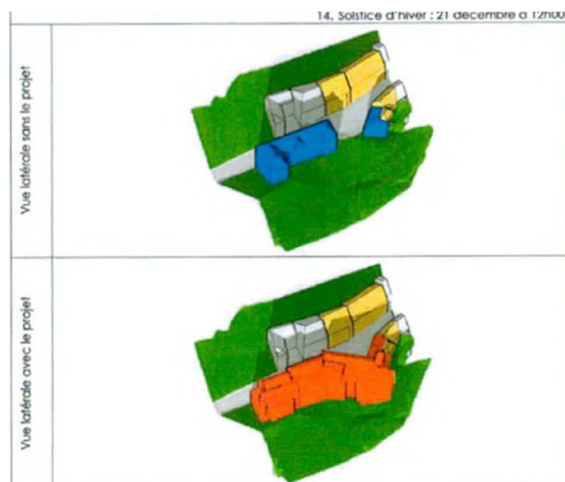
Considérant qu'en cours de procédure devant le Conseil d'État, les parties requérantes ont produit une étude d'ensoleillement datée du 6 mai 2019 ; que la méthodologie retenue par son auteur pour déterminer l'éventuelle perte d'ensoleillement sur les immeubles sis aux n° 13, 12 et 14 est précisée en page 1 :

- “ Pour ce faire, les moyens et méthodes suivants ont été utilisés :
- collationnement et tri des documents reçus : aucun relevé sur site n'est prévu ;
 - une modélisation en 3 dimensions des gabarits de ce qui est bâti, en simplifiant les volumes à partir des arêtes de toiture, des niveaux sous corniche et des niveaux au sol avec l'outil de dessin Pythagoras.
- À noter qu'aucun végétal n'a été pris en considération.
- Les gabarits des trois habitations nous ont été fournis par [M.M.]”.

Considérant que l'examen des vignettes illustratives jointes à cette étude montrent que le mur de clôture entre l'immeuble principal et la conciergerie, de même que le portail existant n'ont pas été modélisés dans la situation de référence ; que ces éléments présentent pourtant une hauteur significative, s'élevant jusqu'au-dessus des seuils du 3^e rang de fenêtre de l'immeuble existant (soit le 2^e étage), comme en atteste le plan n° 2000 joint à la demande ;



Considérant que l'absence de prise en compte de cet élément existant fausse l'analyse de la situation existante et, partant de la comparaison qui est faite avec l'impact de la réalisation ; qu'ainsi, à titre d'exemple, en page 17 de son étude, l'auteur conclut à un impact "important" du projet en le jugeant au départ d'une illustration de la situation existante ne reflétant manifestement pas la réalité, puisqu'une ouverture complète est illustrée entre l'immeuble existant principal et la conciergerie (en bleu sur la vignette) alors qu'il existait en réalité un mur de clôture et le portail fermé par des vantaux opaques ;



Considérant que dans le même ordre d'idée, l'absence totale de prise en compte de tout végétal rend les conclusions de cette étude assez approximatives ; qu'il existait notamment en devant de porte une cépée de bouleaux s'élevant au-delà du niveau des faîtes de l'immeuble existant (+/-20 m au-dessus de la voirie), comme en atteste le reportage photographique joint à la demande (p.22 de la pièce ADM-07) ; que par sa position, cette cépée influence fortement l'ombrage porté sur les façades des immeubles sis aux n° 12 et 14 en toutes saisons, puisque le branchage des arbres intervient aussi dans l'ombrage en situation hivernale, certes de façon moins significative que lorsque le feuillage est présent ;

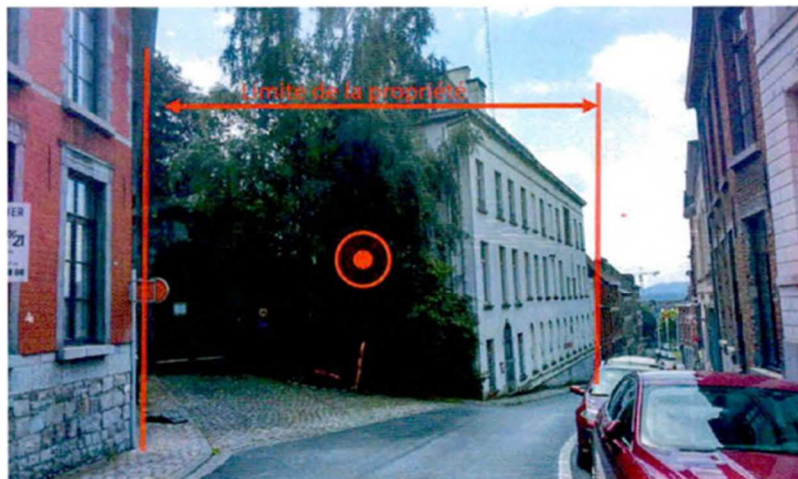
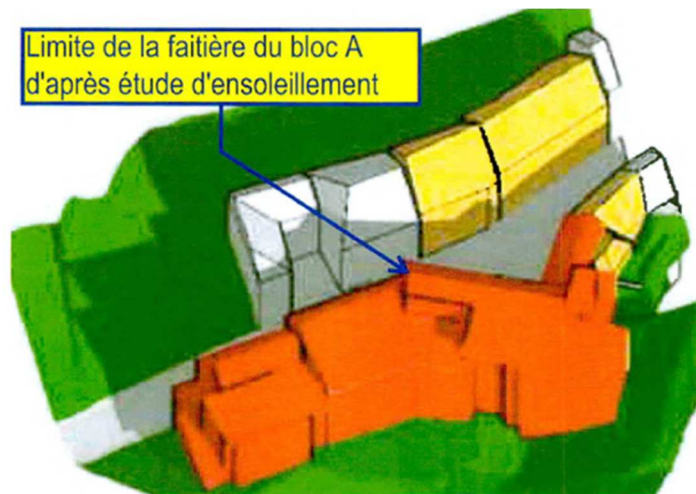
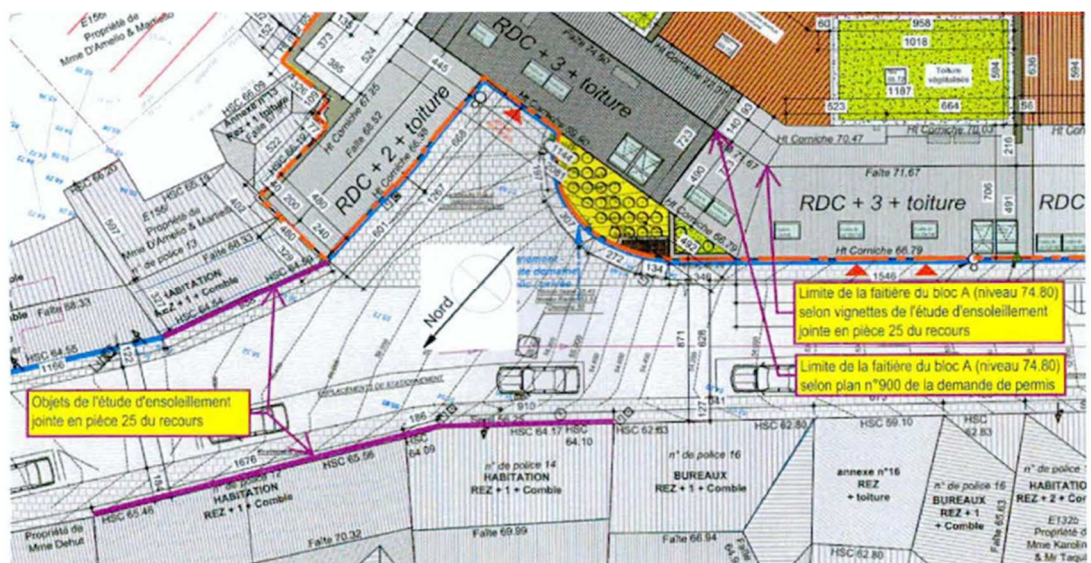


PHOTO 2 : SITUATION EXISTANTE – VISUALISATION DES LIMITES DU BIEN CONCERNÉ LES CONSTRUCTIONS VOISINES ET L'ENVIRONNEMENT GÉNÉRAL

Considérant qu'à l'examen attentif de cette étude, il ressort également que le projet n'a pas été modélisé conformément aux documents issus du dossier de demande ; qu'il ressort des vignettes illustratives de l'étude produites par certains riverains que la faîtière du bloc A a été exagérément allongée vers le bloc B, d'une longueur d'environ 3,20 m, prolongeant ainsi le point culminant du projet sur cette longueur à une hauteur de 3,13 m plus haut qu'elle ne l'est en réalité ; que compte tenu de la position de cette faîtière vis-à-vis des immeubles examinés, cette divergence met directement en question les conclusions que l'on pourrait retenir du modèle de l'auteur ;



Considérant qu'il y a encore lieu de noter au sujet de cette étude qu'elle ne prend en compte qu'un périmètre limité à la trace des immeubles sis aux n° 12-13-14 (objets de la commande d'étude) et au n° 15 et 17 sur lesquels se développe le projet sans tenir compte d'une topographie plus large ; que pourtant, la colline de Mons fait partie de l'environnement de référence, puisque ses flancs sont présents dans le jardin du projet et culminent vers l'altitude 76 m, alors que la rue Notre Dame Débonnaire au droit du portail est située vers l'altitude 56 m, comme en atteste le plan n° 900 joint au projet ; que ces flancs de colline sont abondamment plantés d'arbres de 10 à 20 m de hauteur ; que ce contexte boisé et élevé situé à l'est des constructions examinées impacte aussi l'ombrage des immeubles en situation existante, mais que le modèle de l'étude n'en tient aucun compte ;

Considérant que l'Autorité de recours relève qu'aucune étude d'ensoleillement n'est venue étayer les griefs des réclamants ni dans le cadre de l'instruction de la demande en première instance ni dans le cadre de l'instruction du recours administratif interne, préalable à la procédure devant le Conseil d'État ; que force est de constater que cette étude d'ensoleillement produite durant la procédure devant la Haute Juridiction Administrative, comporte des erreurs ayant nécessairement une influence significative sur le résultat des simulations effectuées et que la méthodologie adoptée par l'auteur de cette étude aboutit à minimiser les ombrages de la situation existante, et par conséquent à exagérer l'impact du projet ; que, par conséquent, l'Autorité de recours estime que les conclusions de cette étude ne sauraient raisonnablement être retenues connue démontrant un impact anormal du projet sur les fonds voisins, et ce, dans un contexte d'hypercentre urbain ; que

l'appréciation déjà effectuée par l'Autorité de recours sur cette problématique demeure donc pertinente ;

Considérant que l'Autorité de recours, soucieuse de procéder à un examen précis et complémentaire, apprécie de nouveau le projet au regard du bon aménagement des lieux et l'impact du projet sur l'ensoleillement des biens voisins ;

Considérant que s'agissant de la perte d'ensoleillement de la propriété du n° 13 de la rue Notre- Dame Débonnaire, le Conseil d'État a considéré que :

“ En ce qui concerne la problématique de la perte d'ensoleillement de la propriété du n°13, l'acte attaqué énonce ce qui suit :

‘ Considérant, à propos des propriétés situées au nord du projet (tels les n°13 et 12), qu'il y a lieu de considérer que l'impact du projet sur l'ensoleillement de ces biens sera également semblable à la situation existante et admissible au regard de l'impact potentiel de tout projet en centre urbain sur ce point ;

Considérant en effet que comme en attestent les plans de la demande (voir le plan PU 130-0), le projet n'impactera pas les pièces de vie de l'habitation n° 13 ; que seule la terrasse établie en contrebas d'une annexe et séparée du projet par une construction (abris de jardin) sera susceptible de subir une perte d'ensoleillement sans que celle-ci soit significative ; qu'il y a lieu de tenir compte de la présence d'arbres en limite de propriété qui génère déjà un tel effet; qu'à cet égard, l'entretien de la végétation présente en limite de propriété sera de nature à permettre une amélioration de l'ensoleillement du fonds voisin; que dans ces conditions, il y a lieu de conclure que le cadre de vie de ce riverain ne sera aucunement modifié de manière significative sur ce point ;

[...]

Considérant enfin que le Collège communal a fait choix d'imposer un revêtement du parement des façades par un badigeon de ton clair en lieu et place de brique de tonalités différentes ; que l'autorité compétente sur recours considère que cette condition est de nature à limiter l'impact du projet sur les pertes éventuelles de luminosité pour les biens voisins ; qu'il s'impose donc de reprendre cette condition ;

Considérant que, pour ces motifs, et sous réserve de la condition reprise ci-dessus, il y a lieu de considérer que l'impact éventuel du projet sur la luminosité et l'ensoleillement des fonds voisins sera raisonnable compte tenu des caractéristiques du contexte bâti urbain et qu'il n'excédera pas les nuisances admissibles dans un tel cadre’.

L'auteur de l'acte attaqué ne nie pas l'existence d'une perte d'ensoleillement, mais il considère que l'impact n'est pas significatif et qu'il est admissible compte tenu des caractéristiques du contexte bâti urbain.

Le motif n'est pas contredit par l'étude d'ensoleillement que produisent les parties requérantes avec leur mémoire en réplique : cette étude conclut en effet que de mars à septembre, le projet n'apporte pas de supplément 'conséquent' d'ombre aux immeubles et aux jardins des requérants tandis que de septembre à mars, la perte d'ensoleillement de la façade arrière et du jardin du n° 13 est d'un quart d'heure.

Contrairement à ce qu'affirment les parties requérantes, le motif relatif à la création d'un patio ne concerne pas la problématique de l'ensoleillement, mais celle de l'impact du projet sur l'intimité des fonds voisins.

Dans ces conditions, le grief fait au promoteur de ne pas avoir réalisé d'étude d'ensoleillement, qui n'est pas une pièce devant obligatoirement accompagner une demande de permis, est sans pertinence.

Le grief n'est pas fondé".

Considérant que l'Autorité de recours fait sienne la conclusion du Conseil d'État quant au fait que l'étude d'ensoleillement produite par les requérants ne contredit pas que l'impact sur le n° 13 reste limitée ; que l'auteur de cette étude retient en conclusion que "de mars à septembre, le projet n'apporte pas de supplément 'conséquent' d'ombre aux immeubles et aux jardins des requérants", tandis que de septembre à mars il estime à 1/4 d'heure la perte d'ensoleillement aux mois de février, mars, septembre et octobre et qu'il n'y a aucune perte pour les mois de novembre, décembre et janvier ; qu'un tel impact est parfaitement admissible en l'espèce ; qu'en outre la réalité est sans doute moindre compte tenu de la méthodologie appliquée et de la non prise en compte de l'impact du couvert boisé existant de la colline dans l'ombrage qu'il porte sur les espaces de cours et jardins de cette habitation ;

Considérant que pour ce qui concerne le n° 12 la rue Notre-Dame Débonnaire, l'auteur de l'étude d'ensoleillement estime la perte moyenne hivernale d'ensoleillement à 3,85 % ; qu'il montre aussi qu'il n'y a aucune perte en période hivernale aux mois de septembre, octobre, novembre, janvier, février et mars ; que "de mars à septembre, le projet n'apporte pas de supplément 'conséquent' d'ombre aux immeubles et aux jardins des requérants" ; qu'il note une perte d'ensoleillement de 1h 3/4 au cours du seul mois de décembre ; que pour les motifs évoqués ci-avant ces conclusions doivent être remises en cause ; qu'en toute hypothèse, l'impact est parfaitement admissible ;

Considérant que pour ce qui concerne le n° 14 de la rue Notre-Dame Débonnaire, l'auteur de l'étude d'ensoleillement estime la perte moyenne hivernale d'ensoleillement à 23,43 % ; que malgré les conclusions pourtant exagérées, l'auteur d'étude d'ensoleillement confirme qu'il n'y a aucune perte en période hivernale aux mois de septembre et mars ; que cette étude confirme également que "de mars à septembre, le projet n'apporte pas de supplément 'conséquent' d'ombre aux immeubles et aux jardins des requérants" ; qu'il note néanmoins une perte d'ensoleillement de 1h 1/4 au cours des mois d'octobre et février, de 2h 3/4 en janvier et de 3h 1/4 en novembre et décembre ; que pour les motifs évoqués ci-avant et relatifs aux paramétrages et à la méthodologie de l'étude, ces conclusions sont exagérées ; qu'en réalité, il peut être considéré que l'impact est sans aucun doute moindre et qu'il peut être comparé à celui existant avant la mise en œuvre du projet compte tenu de la présence des grands arbres et de la butte boisée notamment ; que l'impact supplémentaire est exclusivement porté en façade avant et parfois sur une partie seulement de celle-ci, lors d'une période limitée de l'année et sur un laps de temps journalier également limité ; qu'il est également raisonnable de considérer que l'impact réel du projet, sur l'immeuble n° 14 situé en vis-à-vis, de l'autre côté de la voirie, demeure admissible, par rapport à la situation initiale, dans un contexte d'hypercentre urbain ; qu'un tel impact n'est ni anormal ni disproportionné dans un tel contexte ;

Qu'il y a également lieu de relever qu'il avait été imposé au demandeur la pose d'un badigeon clair sur les parements du projet plutôt que des briques de ton rouge-brun et gris ; que cette solution a pour effet de maintenir une meilleure clarté ambiante pour les jours où l'ensoleillement direct est absent, ce qui est plus fréquent lors de la période hivernale ici examinée ;

Considérant que globalement, s'il n'est pas nié que le projet puisse avoir un impact en matière d'ensoleillement sur certaines propriétés voisines et, plus particulièrement, sur les n° 12, 13 et 14, cet impact demeure, en toute hypothèse,

admissible et raisonnable en hypercentre urbain, compte tenu de la situation particulière du projet et de l'environnement dans lequel il s'insère ».

6. Il n'est pas contesté qu'aucune étude d'ensoleillement n'a été produite par le promoteur dans le cadre de sa demande de permis ni dans le cours de l'instruction de celle-ci à la demande de l'autorité délivrante. Dès lors qu'il ne s'agit pas d'un document devant obligatoirement accompagner une demande de permis, le grief qui lui est fait de ne pas avoir réalisé une telle étude n'est pas pertinent.

En revanche, il ressort des motifs précités de l'acte attaqué que son auteur a pris en compte l'étude d'ensoleillement réalisée le 6 mai 2019 à la demande des parties requérantes et produite par celles-ci dans le cadre de la procédure de recours contre le précédent permis du 3 avril 2018, annulé par l'arrêt n° 251.336 du 3 août 2021. Dans ces conditions, le grief selon lequel cette étude n'a pas été prise en compte par la partie adverse manque en fait.

7. La motivation précitée de l'acte attaqué permet à suffisance aux parties requérantes de comprendre pourquoi les conclusions de leur étude d'ensoleillement ont été écartées par la partie adverse.

Contrairement à ce qu'elles soutiennent, l'autorité délivrante sur recours n'a pas entendu la discréditer au point de l'ignorer lors de l'exercice de son pouvoir décisionnaire. Elle a considéré que cette étude, dont elle cite des conclusions, comportait des erreurs ayant nécessairement eu une influence significative sur le résultat des simulations effectuées et que la méthodologie adoptée par son auteur a abouti à minimiser les ombrages de la situation existante et, par conséquent, à exagérer l'impact du projet.

Les parties requérantes n'établissent pas l'inexactitude de l'argumentation critique contenue dans l'acte attaqué à propos de l'absence de modélisation, dans la situation de référence retenue par l'étude précitée, des deux éléments que sont le mur de clôture et le portail existants entre l'immeuble principal et la conciergerie. Ces éléments n'étant pas perceptibles sur les schémas d'illustration présentés dans l'étude d'ensoleillement et reproduits dans l'acte attaqué, la partie adverse a raisonnablement pu en déduire qu'ils n'ont pas été pris en considération dans le cadre de cette étude et que cette absence a faussé l'analyse de la situation existante ainsi que la comparaison faite avec l'impact de la réalisation du projet litigieux. La circonstance que l'étude a été réalisée sur la base des plans de la dernière version du projet dont les parties requérantes disposaient à l'époque, laquelle ne reprenait pas ces éléments, n'est pas de nature à valider la méthodologie retenue par le géomètre-expert, ni à remettre en cause l'exactitude des motifs précités de l'acte attaqué. Au demeurant, les parties requérantes ne contestent pas cette lacune de l'étude.

Par ailleurs, elles s'abstiennent de remettre en cause d'autres critiques formulées par la partie adverse à l'égard de cette étude, telles que son faible périmètre ou encore l'absence de prise en considération de certains végétaux et du contexte boisé et élevé de la colline de Mons.

Il résulte de ce qui précède qu'elles n'établissent pas que la décision attaquée est entachée d'une erreur de fait.

8. Il ressort des motifs précités de l'acte attaqué que, bien qu'estimant que les conclusions de l'étude précitée ne sauraient raisonnablement être retenues comme démontrant un impact anormal du projet sur les fonds voisins dans un contexte d'hypercentre urbain, la partie adverse a été soucieuse de procéder à son propre examen précis et complémentaire de l'impact du projet sur l'ensoleillement des biens voisins. Au terme de celui-ci, elle ne nie d'ailleurs pas l'existence d'une perte d'ensoleillement subie par certaines propriétés voisines, plus particulièrement celles situées aux n^{os} 12, 13 et 14 de la rue, mais considère que cet impact est admissible et raisonnable en hypercentre urbain, compte tenu de la situation particulière du projet et de l'environnement dans lequel il s'insère.

Elle admet ainsi que la terrasse et le jardin de l'habitation du n^o 13 sont susceptibles d'être légèrement affectés ou encore que les façades avant des habitations des n^{os} 12 et 14 peuvent être ombragées durant certaines périodes, voire uniquement en décembre pour le n^o 12. Elle conteste toutefois que cet impact soit anormal au regard du périmètre dans lequel se situe l'ensemble de ces constructions, c'est-à-dire une zone qualifiée d'« hypercentre urbain ». Elle renvoie, s'agissant du constat relatif à l'habitation n^o 13, à l'arrêt n^o 251.336 du 3 août 2021 qui estime que l'étude d'ensoleillement produite par les parties requérantes ne le contredit pas et qu'il n'y a donc pas lieu de s'en départir.

Il résulte de ce qui précède que l'acte attaqué remet sérieusement en doute la pertinence de l'étude d'ensoleillement produite par les parties requérantes sur la base de la méthodologie appliquée et repose sur une analyse au terme de laquelle son auteur justifie de manière compréhensible les divergences d'appréciation.

En soutenant que la perte d'ensoleillement n'est pas admissible et raisonnable pour les immeubles situés en face du projet litigieux, les parties requérantes tentent en réalité de substituer, en opportunité, leur propre appréciation à celle de l'autorité, ce qu'elles ne peuvent, sauf à établir une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'autorité, non rapportée en l'espèce.

9. Le moyen n'est pas non plus fondé en ce qu'il soulève un prétendu préjugé, un parti pris en faveur d'un riverain ou un « déni de justice », à défaut d'explicitier concrètement les éléments factuels ayant amené les parties requérantes à formuler de telles accusations.

La première branche n'est pas fondée.

B.2. Sur la seconde branche : perte d'ensoleillement de l'habitation du n° 13

10. Sur cette question déjà abordée à l'occasion de l'arrêt n° 251.336 du 3 août 2021, celui-ci mentionne ce qui suit :

« L'auteur de l'acte attaqué ne nie pas l'existence d'une perte d'ensoleillement, mais il considère que l'impact n'est pas significatif et qu'il est admissible compte tenu des caractéristiques du contexte bâti urbain.

Le motif n'est pas contredit par l'étude d'ensoleillement que produisent les parties requérantes avec leur mémoire en réplique : cette étude conclut en effet que de mars à septembre, le projet n'apporte pas de supplément "conséquent" d'ombres aux immeubles et aux jardins des requérants tandis que de septembre à mars, la perte d'ensoleillement de la façade arrière et du jardin du n° 13 est d'un quart d'heure ».

Il n'y a pas lieu de s'écarter de cette analyse.

Il ressort en outre des motifs précités de l'acte attaqué que son auteur a procédé à un examen sérieux et complet de la problématique de la perte d'ensoleillement de l'habitation du deuxième requérant située au n° 13 et a fait sien la conclusion précitée du Conseil d'État selon laquelle l'étude d'ensoleillement des parties requérantes ne contredit pas les motifs de l'acte attaqué aux termes desquels son auteur estime, en tenant compte de l'ensemble des faits qui lui ont été présentés, en ce compris les plans contenus dans le dossier administratif d'alors, que le manque partiel d'ensoleillement sur le jardin et la terrasse de l'immeuble du n° 13 existe mais reste limité.

Le constat d'huissier du 21 décembre 2021, produit par les parties requérantes et réalisé après la mise en œuvre du projet, ne permet pas non plus de démentir les motifs de l'acte attaqué. En effet, ce constat a été effectué à une seule date correspondant au solstice d'hiver, lorsque la course du soleil s'effectue au plus bas dans le ciel. De plus, les photographies qui accompagnent ce constat ne caractérisent pas l'évolution de l'ombrage par rapport à la situation antérieure ni le lien direct avec le gabarit de l'immeuble litigieux.

11. En soutenant que la perte d'ensoleillement n'est pas admissible et raisonnable pour l'immeuble n° 13 mitoyen au projet litigieux, les parties requérantes tentent en réalité de substituer, en opportunité, leur propre appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité, ce qu'elles ne peuvent, sauf à établir une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'autorité, non rapportée en l'espèce.

12. Quant au grief pris de la perte de la vue du deuxième requérant, depuis son jardin et sa terrasse, sur la collégiale de Sainte-Waudru, il est renvoyé à l'examen du troisième moyen.

La seconde branche n'est pas fondée.

13. Le deuxième moyen est partiellement irrecevable et non fondé pour le surplus.

VIII. Troisième moyen

VIII.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

Les parties requérantes prennent un troisième moyen de la violation de l'article 14 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des principes généraux de bonne administration, ainsi que du défaut de motivation adéquate, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de « l'absence d'examen concret et raisonnable du dossier ».

Elles produisent des photographies ayant pour objet de démontrer l'existence de vues directes de l'habitation du n° 13 de la rue Notre-Dame Débonnaire vers la collégiale Sainte-Waudru. Elles font état d'une brochure promotionnelle éditée par la partie intervenante dans laquelle les vues sur cette collégiale sont vantées. Selon elles, les arguments de vente exposés dans cette brochure contredisent les éléments qui figurent dans la demande de permis et dans la motivation formelle de l'acte attaqué, celle-ci disposant qu'aucune vue n'existe sur cette collégiale depuis l'habitation du n° 13. Elles en déduisent une erreur manifeste d'appréciation et une erreur dans la motivation formelle.

Elles dénoncent le prétendu accaparement par le bénéficiaire du permis des vues dont a bénéficié jusque-là l'habitation du n° 13 dans l'optique de réaliser une opération immobilière lucrative.

B. Le mémoire ampliatif

Elles certifient que les images produites, extraites du constat d'huissier du 21 décembre 2021, reflètent la réalité factuelle et ne sont pas manipulées. Elles précisent que le jardin de l'habitation du n° 13, qui y est visible, est en escalier.

Elles relèvent que la partie adverse reconnaît l'existence de la vue vers la collégiale depuis cette habitation dès lors qu'elle retient la possibilité d'une vue limitée depuis la partie supérieure de cette propriété.

Elles décrivent le contexte urbanistique du quartier du centre de Mons, situé aux environs de la collégiale Sainte-Waudru, du parc du Château et du beffroi. Elles exposent que certaines rues sont formées d'immeubles datés des XVI^{ème} et XVII^{ème} siècles, ou encore que le porche du projet lui-même est inscrit comme monument à l'inventaire du patrimoine immobilier. Elles en infèrent que, dans ce contexte, elles ne pouvaient raisonnablement s'attendre à une construction telle que celle projetée.

Elles contestent enfin qu'il existe une dent creuse qu'il était nécessaire de combler au niveau du portail bien qu'elles concèdent l'existence d'un recul par rapport à l'alignement des autres bâtisses de la rue.

C. Le dernier mémoire

Elles rappellent que le deuxième requérant disposait d'une vue directe sur la collégiale depuis son jardin situé à 10 mètres au-dessus du niveau de la rue et, comme cela ressort des photographies du constat d'huissier du 21 décembre 2021, à la même hauteur que les corniches de la toiture de son habitation.

VIII.2. Examen

1. À titre liminaire, il y a lieu de constater que le deuxième requérant opère parfois dans sa requête une confusion entre le beffroi et la collégiale Sainte-Waudru. Pour dénoncer une contradiction entre la motivation formelle de l'acte attaqué et la réalité matérielle de la seule perte des vues sur la collégiale, il cite des éléments matériels et pièces dans lesquels ces deux monuments – pourtant différents – sont désignés.

2. Concernant les pertes de vues alléguées en direction de la collégiale Sainte-Waudru depuis l'habitation du deuxième requérant située au n° 13 de la rue Notre-Dame Débonnaire, l'acte attaqué dispose ce qui suit :

« Considérant qu'à propos des immeubles situés en amont de la rue, dans l'alignement de l'ancienne conciergerie, en particulier le n° 13, les éventuelles pertes de vues engendrées par le projet seront également admissibles ; qu'en effet aucune vue n'existe dans cette direction depuis les pièces de vie de cet immeuble ni depuis sa terrasse ; qu'il ressort tant du dossier de demande que des photos (prises depuis un muret de son jardin) produites par le propriétaire de ce bien à l'appui de son recours que seule une vue limitée depuis la partie supérieure de sa propriété est possible ; que cette vue est déjà pour partie masquée par le contexte bâti existant et par l'importante végétation présente sur la butte, à la limite de propriété entre la parcelle du projet et son fonds ;

Considérant que compte tenu du contexte bâti et non bâti, il y a lieu de constater que tout projet tendant à combler la dent creuse actuellement présente au niveau du portail aura pour effet de porter atteinte aux vues prises depuis ce muret ; que la balance des intérêts entre la densification que permet ce comblement et les vues perdues par le voisin depuis ce point de vue particulier et périlleux penche en faveur du comblement de la dent creuse ;

Considérant que pour ces raisons, il y a lieu de considérer que le projet n'impactera pas substantiellement le cadre de vie des riverains et les incidences qui en découlent sur ce point sont raisonnablement prévisibles et admissibles en milieu urbain ».

Il ressort des motifs précités que la partie adverse ne conteste pas que, depuis la partie supérieure de sa propriété, le deuxième requérant bénéficiait de vues sur la collégiale. Elle dément toutefois l'existence de telles vues depuis les pièces de vie de cet immeuble, ce que les parties requérantes ne contestent pas.

Elle juge en outre, au terme d'un examen du contexte bâti et non bâti, que la construction projetée n'affecte pas substantiellement le cadre de vie des riverains, dont les occupants de l'habitation située au n° 13.

3. Les photographies produites par les parties requérantes qui montrent une vue vers la collégiale ne permettent pas d'établir l'inexactitude des données de fait sur lesquelles repose la conclusion à laquelle l'auteur de l'acte attaqué est arrivé ni de contredire le motif selon lequel la perte de vue ne sera pas « substantielle » en milieu urbain. Le lieu de capture de ces photographies et la focale utilisée ne sont pas mentionnés. Le renvoi fait par les parties requérantes au constat d'huissier du 21 décembre 2021 n'est pas pertinent, ces photographies n'en faisant pas partie. Cette lacune a d'ailleurs été critiquée dans l'arrêt n° 251.336 du 3 août 2021 et les parties requérantes n'ont pas, entre-temps, apporté les informations complémentaires nécessaires pour la faire disparaître.

Elles n'établissent pas non plus une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la partie adverse.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

IX. Quatrième moyen

IX.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

Les parties requérantes prennent un quatrième moyen de la violation des articles D.IV.40, D.IV.42, § 3, D.IV.53 et R.IV.40-1 du CoDT, de l'article 14 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes généraux de bonne administration et du principe général de droit *fraus omnia corrumpit*, ainsi que du défaut de motivation adéquate, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de « l'absence d'examen concret et raisonnable du dossier ».

Après avoir rappelé la jurisprudence, elles relèvent que les modifications apportées au projet par l'ajout des 17 conditions qui l'assortissent sont fondamentales par rapport à la demande initiale, en particulier en ce qui concerne la façade latérale du bloc C, en manière telle qu'elles auraient dû faire l'objet de plans soumis à enquête publique.

Elles exposent que le quatrième requérant – propriétaire de l'habitation mitoyenne située au n° 21 de la rue Notre-Dame Débonnaire – soutient que les deux lucarnes de l'ancien hôtel du Gouverneur n'offraient aucune vue directe sur sa propriété et que le projet litigieux induit désormais des vues sur certaines pièces de vie, dont la salle de bain et le dressing. Elles considèrent que les conditions de l'acte attaqué ne suffisent pas à faire disparaître ces vues puisqu'aucune d'entre elles n'est imposée au niveau du penthouse du bloc C et de sa terrasse vers le n° 21, sous réserve de la condition reprise au point 2 imposant que « les verres des fenêtres de l'ensemble des baies du pignon sud-ouest du bloc C seront sablés, pour les rendre translucides sur une hauteur de 1,80 mètre depuis le niveau plancher des pièces considérées ».

Elles estiment que cette condition est aléatoire dans la mesure où, à supposer qu'elle soit mise en œuvre dans un premier temps, certains futurs acquéreurs de biens composant le nouvel immeuble pourraient être tentés de supprimer le sablage des vitres « dès lors que l'inscription de telles conditions dans le permis ne génèrent qu'une obligation dans le chef de son titulaire ». Elles déplorent l'absence d'obligation mise à la charge des futurs acquéreurs. Elles considèrent également que

cette condition est incertaine et insuffisante au regard de son objectif dès lors que rien n'est précisé quant à l'ouverture des châssis qui crée à nouveau les vues jugées inconvenantes. Enfin, elles soutiennent que les modifications apportées au projet, à travers ces nouvelles conditions, ne sont pas accessoires.

Elles concluent qu'à défaut de respecter les limites admissibles au titre de conditions, la procédure d'instruction de la demande de permis doit être reprise *ab initio* avec de nouveaux plans modificatifs présentés aux instances à consulter et personnes directement concernées par le projet.

B. Le mémoire ampliatif

Elles exposent que les 17 conditions imposées ne répondent pas à leurs objections formulées dans le cadre de l'enquête publique ni dans leurs recours administratifs. Elles considèrent que, vu leur nombre et leur imprécision, elles ne sont pas admissibles. Plus particulièrement, concernant les conditions reprises aux points 1 et 2 relatives aux ouvertures du bloc C, elles insistent sur le manque de précision à propos du caractère fixe de ces châssis. Concernant la condition reprise au point 3 relative aux écrans brise-vues des balcons du bloc C, elles critiquent l'absence de mesures comparables pour le penthouse de ce même bloc.

Elles admettent que l'objet de certaines conditions est « louable et compréhensible », mais contestent que ces conditions répondent adéquatement à leurs objections formulées lors de l'enquête publique.

IX.2. Examen

1. L'article D.IV.53 du CoDT, alors applicable, est libellé comme suit :

« Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code.

Les conditions sont nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation.

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

Il ressort des termes de cette disposition qu'un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions pour autant qu'elles soient nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à sa faisabilité.

Il est constant que pour être admissibles, les conditions édictées dans 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. 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. Ce n'est que sur la base des plans complets, qui ne devront plus être modifiés ou complétés, que l'autorité peut délivrer un permis d'urbanisme. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions qui assortissent 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.

Ces limites doivent être évaluées de manière raisonnable au regard, notamment, de la nature de la condition et de son impact sur le projet envisagé. Une marge de manœuvre limitée dans la mise en œuvre de la condition peut être admise. Une condition subordonnant l'octroi d'un permis d'urbanisme ne laisse pas à son destinataire une marge d'appréciation inadmissible lorsqu'elle fixe très précisément un objectif technique à atteindre. Ainsi, par exemple, on ne peut présumer que les travaux ne se feront pas dans les règles de l'art, un entrepreneur (ou ingénieur) étant tenu d'une obligation de résultat.

Une condition imposée ne peut être matériellement impossible à exécuter. Une condition ne peut toutefois être jugée impossible que lorsqu'elle est manifestement incompatible avec le projet en cause. Il n'y a en effet pas lieu de confondre les éventuelles illégalités affectant le permis et celles relatives à l'exécution du permis qui ne relèvent pas de la compétence du Conseil d'État.

2. L'article D.IV.42, § 3, du CoDT, alors applicable, dispose ce qui suit :

- « Les mesures particulières de publicité et la consultation des services et commissions précités ne sont pas requises :
- 1° lorsque la modification projetée résulte d'une proposition contenue dans les observations ou réclamations faites lors de l'enquête publique ou pendant la période d'annonce de projet ou qui s'y rattache directement ;
 - 2° lorsque la modification projetée n'a qu'une portée limitée et ne porte pas atteinte à l'objet et à l'économie générale du projet et à ses caractéristiques substantielles ».

Conformément à la jurisprudence constante, l'effet utile de l'enquête publique requiert que les riverains intéressés puissent faire valoir leurs remarques ou

objections sur un projet d'urbanisme complet, dont les données sont exactes, tel que soumis à l'autorité chargée de statuer. C'est la raison pour laquelle une enquête publique doit être recommencée si, après son organisation, des modifications fondamentales sont apportées au projet soumis à enquête et que les seules modifications susceptibles d'y être apportées ensuite sont celles portant sur des aspects accessoires ou non essentiels du projet, ne portant pas atteinte à l'objet et à l'économie générale du projet et à ses caractéristiques substantielles, excepté lorsque la modification envisagée résulte précisément d'une proposition contenue dans les observations ou réclamations faites lors de l'enquête publique ou qu'elle en découle nécessairement et directement.

3. En l'espèce, seules les trois premières conditions qui ressortissent du dispositif de l'acte attaqué sont concrètement critiquées par les parties requérantes.

Le grief portant sur les autres conditions est imprécis et, partant, irrecevable dès lors qu'il ne développe pas en quoi elles ne répondent pas aux objections formulées dans le cadre de l'enquête publique et dans le recours administratif des parties requérantes ni en quoi elles ne sont pas admissibles, si ce n'est par l'invocation de leur nombre et de leur imprécision, ce qui n'est pas suffisant.

4. Les trois conditions litigieuses sont libellées comme suit :

- « - conformément aux plans n° 308-309 datés de 12/2020 : supprimer les portes-fenêtres et balcons du 2^e étage du Bloc C en les remplaçant par des fenêtres avec allège de 110 cm maçonnées ou menuisées ; que les deux fenêtres de la chambre n° 2 de l'appartement C.2.2 seront remplacées par une baie unique à meneau similaire à celle que l'on retrouve déjà en façade avant du bloc C dans la chambre n° 1 de l'appartement C.2.1 ; que cette nouvelle baie doit être positionnée avec son bord gauche (vu depuis l'extérieur) correspondant à la position du bord gauche de la fenêtre située à gauche du balcon de la proposition initiale ; que de même, les deux fenêtres de la chambre n° 2 de l'appartement C.1.2 seront remplacées par une baie unique à meneau similaire à celle que l'on retrouve également en façade avant du bloc C dans la chambre n° 1 de l'appartement C.1.1 ; que cette nouvelle baie doit être positionnée avec son bord gauche (vu depuis l'extérieur) correspondant à l'aplomb du bord droit du meneau de la baie modifiée du niveau supérieur ;
- les verres des fenêtres de l'ensemble des baies du pignon sud-ouest du bloc C seront sablés, pour les rendre translucides sur une hauteur de 1,80 mètre depuis le niveau plancher des pièces considérées ;
- au niveau du bloc C, afin de limiter les vues obliques ou droites vers le fond du n° 21 depuis les balcons des appartement C.1.2 du 1^{er} étage et C.2.2 du 2^e étage, des écrans brise-vues translucides d'une hauteur minimale d'1,80 mètres seront installés sur toute la longueur du bord sud-ouest desdits balcons et ce depuis le niveau fini accessible du balcon ».

Les motifs de l'acte attaqué disposent de ce qui suit à cet égard :

- « Considérant que le projet propose de réaliser huit baies ainsi que des balcons aux 1^{er} et 2^e étages sur le pignon latéral sud-ouest du bloc C et en façade arrière à proximité du mur mitoyen (voir plan n° “308-309” de la demande de permis) ; que le balcon principal du 2^e étage forme un angle en se retournant sur la façade arrière ; que les baies en pignon du 1^{er} étage sont complétées d’un balcon posé sur la seule façade arrière, qui ouvre lui aussi des vues latérales vers le jardin du n° 21 ; qu’il résulte de cette proposition une augmentation par rapport à la situation existante du nombre et de l’ampleur des vues sur le jardin de l’immeuble sis au n° 21 ; que ces baies et balcons sont conformes au Code Civil en matière de respect des distances de recul ; que ces huit baies desservent, soit des pièces de vie (fenêtre du salon de l’appartement C.1.2 au 1^{er} étage et porte-fenêtre du salon de l’appartement C.2.2, au 2^e étage), soit des chambres (au 1^{er} étage, 2 fenêtres pour la chambre 1 de l’appartement C.1.2 et 1 fenêtre pour la chambre 2 de cet appartement et au 2^e étage, 2 baies pour la chambre 1, dont une porte- fenêtre avec balcon et 1 fenêtre pour la chambre 2) ;

[Extrait plan n° 308-309 joint à la demande de permis]

Considérant qu’afin de réduire l’impact du projet vers le fonds voisin sis au n° 21 à une situation admissible dans un contexte d’hypercentre urbain, il y a lieu de confirmer et de préciser les impositions assorties à l’article 1, 1^{er} point de la décision du collège communal du 23/11/17, notamment en ce qui concerne la suppression des portes-fenêtres et des balcons prévus sur le pignon sud-ouest du bloc C ; que s’agissant de la condition relative à la rehausse des allèges, la solution à retenir conduit à supprimer les portes-fenêtres et balcons du 2^e étage en les remplaçant par des fenêtres avec allège de 110 cm maçonnées ou menuisées ; que les deux fenêtres de la chambre n° 2 de l’appartement C.2.2 seront remplacées par une baie unique à meneau similaire à celle que l’on retrouve déjà en façade avant du bloc C dans la chambre n° 1 de l’appartement C.2.1 ; que cette nouvelle baie doit être positionnée avec son bord gauche (vu depuis l’extérieur) correspondant à la position du bord gauche de la fenêtre située à gauche du balcon de la proposition initiale ; que de même, les deux fenêtres de la chambre n° 2 de l’appartement C.1.2 seront remplacées par une baie unique à meneau similaire à celle que l’on retrouve également en façade avant du bloc C dans la chambre n° 1 de l’appartement C.1.1. ; que cette nouvelle baie doit être positionnée avec son bord gauche (vu depuis l’extérieur) correspondant à l’aplomb du bord droit du meneau de la baie modifiée du niveau supérieur ; qu’il y a lieu de conditionner la présente décision en ce sens, tel qu’illustré par les plans n° 308, 309 datés de 12/2020 ;

Considérant que la mise en œuvre de ces impositions permet, d’une part d’empêcher les vues vers le jardin du fonds voisin sis au n° 21 depuis une position assise dans les pièces de vie des appartements n° C.1.2 et n° C.2.2 et d’autre part, de supprimer les balcons non admissibles sur le pignon latéral sud-ouest du bloc C, tout en préservant des balcons aménagés en façade arrière, à plus de 4,00 mètres de la limite de propriété ; qu’il ressort également de l’instruction du dossier qu’au 1^{er} étage, l’aménagement d’une toiture végétalisée est prévu ; que cette toiture devra être rendue inaccessible aux futurs habitants par la présence d’allèges fixes aux fenêtres des chambres 1 et chambre 2 de l’appartement C.1.2 situé au 1^{er} étage ; qu’au 3^e étage, aucune baie n’est présente à moins d’une distance de 16,80 m de la limite latérale de propriété ; que la terrasse envisagée n’engendrera pas de vue dommageable sur le jardin du fonds voisin sis au n° 21, compte tenu de l’aménagement d’un espace végétalisé en bacs en bordure de terrasse, notamment du côté du fonds n° 21 ; que cet aménagement devra être conservé pour garantir la protection visuelle ainsi constituée ;

Considérant que dans le même ordre d’idées, l’Autorité sur recours estime nécessaire de limiter davantage les vues en conditionnant la présente décision, d’une part, au sablage des verres sur l’ensemble des baies du pignon sud-ouest du bloc C, pour les rendre translucides sur une hauteur de 1,80 mètre depuis le niveau plancher des pièces considérées ; et d’autre part, afin de limiter les vues obliques

ou droites vers le fonds du n° 21 depuis les balcons des appartements C.1.2 du 1^{er} étage et C.2.2 du 2^e étage, à la pose d'écrans brise-vues translucides d'une hauteur minimale d' 1,80 mètre sur toute la longueur du bord sud-ouest desdits balcons et ce depuis le niveau fini accessible du balcon ; qu'ainsi adaptés, il peut être considéré que ces baies et balcons n'excéderont pas les nuisances et inconvénients normaux en hypercentre urbain ».

5. Les parties requérantes ne démontrent pas que les conditions précitées modifient le projet de manière fondamentale. S'agissant de modifications de baies, fenêtres et balcons, elles ne modifient pas le gabarit, la division de l'immeuble en appartements ou l'allure générale du bâtiment. Elles n'ont qu'une portée limitée et ne portent aucunement atteinte à l'objet ni à l'économie générale du projet ni à ses caractéristiques substantielles. Dans ces circonstances particulières de l'espèce, la partie adverse a raisonnablement pu considérer qu'elles sont dispensées de nouvelles mesures de publicité.

Il en est d'autant plus ainsi qu'elles découlent manifestement de la réclamation du quatrième requérant aux termes de laquelle celui-ci se plaint de « perte d'intimité, notamment par la pose de terrasses latérales et d'ouvertures avec une vue directe sur le terrain des réclamants (jardin et habitat) alors qu'actuellement le mur du bâti en place est aveugle ».

6. Il ressort des motifs précités de l'acte attaqué qu'en plus de confirmer et préciser l'imposition qui figure déjà dans la décision de première instance du collège communal, à savoir la suppression des portes-fenêtres et balcons prévus sur le pignon sud-ouest du bloc C et leur remplacement par des baies avec allège, l'autorité de recours assortit le permis unique attaqué de conditions complémentaires que sont notamment le remplacement des fenêtres des chambres n° 2 des appartements C.1.2 et C.2.2 par des baies uniques, le sablage des verres de l'ensemble des baies du pignon sud-ouest du bloc C et l'installation d'écrans brise-vues translucides depuis les balcons des appartements C.1.2 et C.2.2. La partie adverse considère en effet que ces mesures doivent être imposées afin de réduire davantage l'impact du projet vers le fonds voisin du quatrième requérant en limitant les vues. Elle répond ainsi aux griefs exposés par celui-ci lors de l'enquête publique.

Il résulte de ce qui précède que la motivation formelle de l'acte attaqué rencontre au moins globalement les objections émises par les parties requérantes et indique les raisons de fait et droit qui ont amené l'autorité délivrante à imposer les conditions précitées. Il en découle que ces conditions sont adéquatement motivées et ne révèlent pas d'erreur en fait.

7. Il ressort des motifs de l'acte attaqué précité qu'au terme de la justification des conditions précitées, la partie adverse conclut qu'ainsi adaptés, ces

baies et balcons n'excéderont pas les nuisances et inconvénients normaux en hypercentre urbain et qu'à ces conditions, le projet peut être admis au regard de sa conception du bon aménagement des lieux.

Dans leur mémoire en réplique, les parties requérantes reconnaissent que l'objet de « certaines conditions, est louable et compréhensible » et admettent ainsi partager le même objectif que la partie adverse quant au bon aménagement des lieux, c'est-à-dire la limitation des vues directes vers les habitations. En soutenant qu'elles ne partagent pas l'appréciation de l'auteur de l'acte attaqué ni sur le caractère admissible des vues vers l'habitation n° 13 au regard des circonstances urbanistiques ni sur les modalités mises en œuvre pour les limiter, elles tentent en réalité de substituer, en opportunité, leur propre appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité, ce qu'elles ne peuvent, sauf à établir une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'autorité, non rapportée en l'espèce.

8. Quant à l'admissibilité des trois conditions précitées, elles sont suffisamment précises, ne laissant aucune marge d'appréciation dans leur exécution ni quant à l'opportunité de s'y conformer ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Par conséquent, le grief n'est pas fondé sur ce point.

Quant à la crainte qu'elles ne soient pas respectées par de futurs acquéreurs d'appartements, elle n'a pas d'incidence sur leur légalité. Un permis d'urbanisme présente un caractère réel et, partant, est délivré en fonction d'un projet d'urbanisation d'un bien et non d'une personne. Il s'impose aux futurs acquéreurs. Lors du transfert de propriété d'un bien, la cession de permis d'urbanisme s'opère de plein droit. Dans cette mesure, la méconnaissance d'un permis d'urbanisme, en ce compris des conditions qui l'assortissent, à la suite d'une cession reste une infraction urbanistique conformément à l'article D.VII.1, § 1^{er}, du CoDT.

9. Le quatrième moyen est partiellement irrecevable et n'est pas fondé pour le surplus.

X. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de base. 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 d'un cinquième chacune.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 22 euros, est mise à la charge des parties requérantes, à concurrence d'un cinquième chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 1.150 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 200 euros chacune, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 9 octobre 2025, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,
Luc Donnay,
Laure Demez,
Simon Pochet,

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

Le Greffier,

Le Président,

Simon Pochet

Colette Debroux