

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

n^o 250.405 du 26 avril 2021

A. 232.184/XIII-9121

En cause : **DELPIERRE** Nicolas,
 ayant élu domicile chez
 M^e Gautier MELCHIOR, avocat,
 avenue Brugmann 451
 1180 Bruxelles,

contre :

la ville de Charleroi,
 représentée par son collègue communal,
 ayant élu domicile chez
 M^e Philippe HERMAN, avocat,
 rue T'Serclaes de Tilly 49-51
 6061 Montignies-sur-Sambre.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 6 novembre 2020, Nicolas Delpierre demande, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 15 septembre 2020 par laquelle le collège communal de Charleroi délivre à la société à responsabilité limitée (SRL) Reddimmo un permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'un ensemble de bâtiments et la construction de dix-huit appartements et d'une surface commerciale sur un bien situé rue Wautelet 53 à Gilly et, d'autre part, son annulation.

II. Procédure

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

M^{me} Virginie Rolin, auditeur adjoint 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 5 mars 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 1^{er} avril 2021 et le rapport a été notifié aux parties.

Par un courriel du 23 mars 2021, l'affaire a été remise à l'audience du 22 avril 2021.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Gautier Melchior, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Philippe Herman, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Virginie Rolin, auditeur adjoint, 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

1. Le 26 février 2020, la SRL Reddimmo introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Wautelet 53 à Gilly et cadastré 5^{ème} division, section B, n° 277 G5, ayant pour objet la démolition d'un ensemble vétuste, la construction de dix-huit appartements et d'une surface commerciale pouvant être divisée en trois.

La parcelle concernée est située en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi. Elle figure également en zone de contrainte minière.

Cette parcelle, qui a la forme d'un « L », est située à l'angle des rues Wautelet et Nouvelle, et borde sur toute leur longueur les limites nord et ouest de la parcelle du requérant, lequel est propriétaire de l'habitation sise rue Wautelet 45-47.

Le projet consiste, d'une part, en la démolition des bâtiments existants, lesquels occupent toute la superficie de la parcelle et abritent notamment un commerce de meubles, et, d'autre part, en la construction d'un nouveau bâtiment qui occupera la majeure partie de la parcelle et abritera une surface commerciale de 300 m², dix-huit appartements et dix-neuf emplacements de parking en sous-sol.

2. Le 13 mars 2020, le collège communal de Charleroi accuse réception de la demande de permis et considère que le dossier est complet. Par une décision du même jour, il estime que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences

notables sur l'environnement et qu'il n'est dès lors pas nécessaire de réaliser une étude d'incidences.

3. Le 9 avril 2020, le service des permis d'environnement de la ville de Charleroi émet un avis favorable. Il en résulte que l'établissement est soumis à déclaration environnementale au motif qu'il comprend la construction d'un parc de stationnement de 10 à 50 véhicules, mais non à permis d'environnement, de sorte qu'un permis unique n'est pas requis.

4. Du 24 mars au 14 avril 2020, la demande de permis est soumise à une annonce de projet pour les motifs suivants :

- le projet prévoit la construction d'un bâtiment présentant une hauteur de 9 m sous corniche et dépassant de 3 m ou plus la moyenne des hauteurs sous corniche des bâtiments situés dans la même rue;
- le projet prévoit la construction d'un bâtiment incorporant une surface commerciale nette inférieure à 400 m².

Suite à la suspension des mesures de publicité en raison de la pandémie de COVID-19, une nouvelle annonce de projet a lieu du 20 mai au 9 juin 2020.

Deux réclamations sont introduites à cette occasion, dont l'une émane du requérant.

5. Le 7 juillet 2020, le collège communal décide de proroger de 30 jours le délai d'instruction de la demande de permis.

6. Le 20 juillet 2020, le service technique « urbanisme » de Charleroi émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

7. Le 28 juillet 2020, le collège communal donne également un avis favorable conditionnel sur la demande.

8. L'avis du fonctionnaire délégué sur la demande de permis est sollicité le 30 juillet 2020. Il remet un avis favorable conditionnel sur le projet le 1^{er} septembre 2020.

9. Le 15 septembre 2020, le collège communal octroie le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte entrepris.

IV. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

V. Premier moyen

V.1. Thèses des parties

A. La partie requérante

Le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de la motivation interne des actes administratifs, du principe de bonne administration et, plus particulièrement, du devoir de minutie, du principe de l'effet utile de l'enquête publique et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Il expose avoir notamment fait valoir dans sa réclamation que le projet litigieux sera de nature à engendrer un impact non négligeable au niveau de son habitation, de son jardin et de son bâtiment commercial situé à front de voirie et relève avoir contesté la surdensification du projet, son gabarit excessif, la perte d'intimité et l'atteinte à la tranquillité engendrées, l'impact du projet au niveau du charroi et du stationnement et l'absence de renseignement sur le type de commerce projeté.

S'agissant de la densité du projet, il reproche à l'autorité de ne pas avoir exposé, dans l'acte attaqué, les raisons pour lesquelles elle considère que la densification projetée serait conforme au bon aménagement des lieux. Il soutient que la motivation ne permet pas de comprendre pourquoi la construction d'un immeuble de dix-huit logements portant sur la quasi-totalité de la superficie du terrain concerné serait acceptable au vu du cadre bâti dans lequel il s'insère alors que, dans sa réclamation, il avait attiré l'attention sur le fait que, d'une part, la densité était excessive au regard du cadre bâti environnant et que, d'autre part, la surdensification de la parcelle concernée allait porter atteinte à son cadre de vie. Il estime que ce grief est d'autant plus pertinent qu'à l'exception d'un petit jardin de plus ou moins deux mètres de large, il n'existera aucune zone tampon entre ces dix-huit logements et son bien. Il relève encore que la décision de construire le projet sur la quasi-

totalité de la parcelle induit la nécessité de réaliser un parking souterrain impliquant un important déplacement de terre alors que, comme soulevé dans sa réclamation, en diminuant le programme du projet, une solution de stationnement en surface aurait pu être aisément trouvée.

Sur le gabarit excessif du projet, il cite un extrait de la motivation de l'acte attaqué et estime que celle-ci ne rencontre pas ses griefs. Il reproche à l'autorité de ne pas avoir pris en compte l'effet d'écrasement allégué et d'affirmer que le projet, en ce qu'il présentera une hauteur supérieure par rapport à la construction actuelle, « permettra le maintien d'un havre de paix pour le réclamant ». Il en déduit que l'autorité n'a pas correctement apprécié l'impact du gabarit sur son cadre de vie, son habitation étant de type rez + combles.

Sur la perte d'intimité et l'atteinte à sa tranquillité, il reproche également à la motivation de l'acte attaqué de ne pas être suffisante et de ne pas répondre aux griefs formulés dans sa réclamation. Il soutient que, contrairement à ce qu'affirme son auteur, le simple respect des distances prescrites en matière de servitude de vue par les articles 678 et 679 du Code civil n'a pas pour effet de rendre *ipso facto* un projet conforme au bon aménagement des lieux. Selon lui, il y a lieu d'apprécier concrètement si l'atteinte qu'occasionne le projet sur les biens voisins n'est pas disproportionnée. Il rappelle avoir relevé que son habitation allait être encerclée par une dizaine de terrasses donnant directement sur sa propriété, une quinzaine de baies vitrées offrant des vues directes ou obliques sur son bien et un jardin suspendu en surplomb de sa propriété. Il affirme également que la réverbération du son ne dépend pas du nombre de logements mais de l'implantation et du type de construction envisagé (gabarit, hauteur, etc.), soit des éléments que l'autorité n'a pas pris en considération. Il expose encore que s'il peut s'attendre à des nuisances qui sont inhérentes à la zone d'habitat, l'autorité ne motive pas adéquatement l'acte attaqué lorsqu'elle affirme que « la construction d'un immeuble de ce type ne va pas accentuer cet effet davantage ».

Sur l'impact du projet au niveau du charroi et du stationnement, il relève qu'alors qu'il dénonçait le caractère lacunaire du dossier de demande de permis s'agissant des nuisances sonores pouvant être occasionnées par le système d'ouverture et de fermeture du parking projeté ainsi que sur la manière dont les gaz d'échappement provenant dudit parking seront traités, l'autorité renvoie, pour toute réponse, à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement. Il soutient qu'une telle affirmation n'est pas de nature à répondre à sa remarque précise et pertinente et ne démontre pas que l'autorité a correctement apprécié cette question. S'agissant du motif selon lequel dix-neuf emplacements prévus en sous-sol auraient comme avantage de ne pas engorger la chaussée et les alentours de véhicules

supplémentaires, il estime qu'il ne répond pas à la remarque dénonçant précisément le manque d'emplacements de parking. Il fait grief à l'autorité de ne pas exposer les raisons pour lesquelles elle estime que dix-neuf emplacements de parking pour dix-huit logements seraient suffisants alors que le *ratio* de voiture par logement est généralement évalué à 1,5, qu'aucun emplacement de parking n'est prévu pour les visiteurs et qu'aucun emplacement n'est dédié aux commerces projetés.

Enfin, concernant l'absence de renseignements sur le type de commerces projetés, il soutient, au vu de la motivation de l'acte attaqué, que l'autorité confirme ses dires sans pour autant apporter de réponse à ce sujet, alors qu'il estime que la question est cruciale pour pouvoir apprécier l'ensemble des incidences susceptibles d'être engendrées par le projet.

B. La partie adverse

La partie adverse conteste la recevabilité du moyen en tant que celui-ci est pris de la violation du principe de motivation interne des actes administratifs, du principe de bonne administration et du devoir de minutie, à défaut pour le requérant d'exposer de quelle manière, à son estime, ces dispositions auraient été violées. Elle considère également que le moyen n'est pas recevable en tant qu'il dénonce une erreur manifeste d'appréciation.

Quant à la réponse à la réclamation introduite dans le cadre de l'annonce de projet, la partie adverse reproduit la motivation de l'acte attaqué ainsi que certaines des conditions qu'il impose et soutient que la lecture de ces motifs et des conditions, notamment liées aux articles 678 et 679 du Code civil, permet au requérant de comprendre les raisons pour lesquelles certains aspects de sa réclamation ont été en partie retenus et d'autres rejetés. Elle considère, pour le surplus, qu'il n'appartient pas au requérant de substituer sa propre appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l'administration active.

V.2. Examen prima facie

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. En principe, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont

été émises au cours de la procédure d'enquête publique. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les 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. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'enquête publique, 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 que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

Par ailleurs, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'autorité communale et du requérant, quant à la compatibilité du projet avec le voisinage. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle portée par l'autorité et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste.

A. Premier grief

Dans sa réclamation, le requérant critiquait la densité du projet. Il soutenait que l'immeuble en projet était hors de proportion et qu'il ne s'intégrait pas au cadre bâti environnant, lequel serait composé majoritairement de maisons unifamiliales. Il estimait également que l'aménagement d'un sous-sol pour permettre le stationnement nécessite un déplacement de terres « phénoménal » susceptible de porter atteinte à l'arbre remarquable situé sur son bien. Il critiquait encore la superficie et la qualité de vie offerte par les logements proposés. Il soutenait enfin que cette densité créera des vues vers les parcelles voisines et portera atteinte à l'intimité des habitants du quartier.

Si l'acte attaqué ne contient pas de motif particulier abordant expressément cet aspect de la réclamation, sa motivation dans son ensemble permet cependant au requérant de comprendre les raisons pour lesquelles son auteur estime que la densité prévue par le projet est acceptable en l'espèce. Ces motifs sont libellés comme suit :

- « Considérant que la parcelle visée par la demande est actuellement 100 % bâtie et présente une superficie de 1142 ca; [...];
[...]
- Considérant que la construction projetée occupera la majeure partie de la parcelle;
- Considérant qu'il s'agira d'un volume de gabarit de type rez-de-chaussée surélevé de deux étages; que l'ensemble sera de forme redan et sera revêtu d'une toiture plate de 3m55 de hauteur à l'acrotère pour les volumes plus bas et de 10m60 de hauteur à l'acrotère par rapport au niveau rez-de-chaussée pour les volumes plus haut;

Considérant que l'immeuble projeté arbitrera un niveau complet de caves, une surface commerciale et quatre appartements au rez-de-chaussée et sept appartements, par niveau, pour le premier et deuxième étage;

[...]

Considérant que les appartements disposeront de superficies brutes suffisantes afin de garantir l'aménagement de pièces de vies correctement agencées, spacieuses, lumineuses, confortables et fonctionnelles;

[...]

Considérant que l'immeuble disposera d'un niveau complet de sous-sol; que 18 caves privatives dont les superficies seront comprises entre 2,50 m² et 4,96 m² y seront aménagées; que les logements disposeront de locaux de stockage en suffisance;

Considérant que 19 emplacements de parking ainsi qu'un local vélo seront prévus, au niveau sous-sol, et ce afin de limiter l'encombrement du domaine public;

[...]

- Le projet sera élaboré avec des ingénieurs en stabilité afin de consolider les fondations en vertu de l'importante excavation (3000 m³); les racines du saule pleureur présent sur la parcelle voisine ne devront porter préjudice ni au réclamant ni au demandeur;

- La présence des terrasses donnant sur la propriété du réclamant devront se référer aux articles 678 et 679 du Code civil et donc se situer à 1m90 en vue directe et 0,60 m en vue oblique, qu'en cas d'impossibilité de respect de cette disposition, des panneaux brises-vue seront placés sur les terrasses et balcons avec respect des distances prévues au Code Civil;

- [...]

- Qu'au vu de la densité prévue pour ce projet, la réverbération du son jouxtant la propriété voisine n'occasionnera pas des nuisances excessives; que de plus, au vu du cadre urbain, il y a lieu de constater que l'endroit ne s'avère être isolé, qu'un milieu urbain apporte généralement son lot de sons et bruits habituels; que la construction d'un immeuble de ce type ne va pas accentuer cet effet davantage;

- En ce qui concerne le stationnement, 19 places sont prévues en sous-sol, ce qui aura comme avantage de ne pas engorger la chaussée et les alentours de véhicules supplémentaires [...] ».

Ces motifs doivent également être lus en parallèle avec les motifs contenus dans l'avis favorable conditionnel émis par le fonctionnaire délégué, lequel est annexé à l'acte attaqué. Ces motifs sont libellés comme suit :

« Considérant que le contexte bâti environnant se caractérise par la présence d'habitations ou d'immeubles à appartements édifiés de part et d'autre de la voirie, en ordre fermé, implantées à l'alignement ou en léger recul par rapport à la voirie; que les constructions présentent un gabarit R+1+T ou R+2+T à toiture 2 pans ou occasionnellement à toiture plate et sont parées de briques de ton rouge à brun ou de briques peintes/enduites en blanc;

Considérant que dans ce contexte, la demande prévoit la démolition d'un bâtiment désaffecté de gabarit R+2 à toiture plate, présentant des signes de vétusté; que le projet envisage la reconstruction d'un nouveau bâtiment comprenant une surface commerciale ou de bureaux de 317 m² (qui pourra être divisée en 3) et 18 appartements; que l'emprise au sol du projet sera similaire à l'existante; que le projet propose une architecture simple et sobre caractérisée par un jeu de volumes à toiture plate imbriqués les uns dans les autres et dont les gabarits varient de R à R+2 à toiture plate; que ceux-ci restent cohérents avec les gabarits présents dans le contexte environnant; que les typologies proposées sont acceptables et s'inscriront favorablement dans la continuité de la trame bâtie existante;

Considérant que les logements projetés bénéficient d'une superficie confortable et d'un apport en lumière naturelle en suffisance; que chaque logement possède

une petite zone de cours et jardins et/ou une terrasse ainsi qu'un espace de rangement au sous-sol;
[...]

Considérant, en ce qui concerne la mobilité, que le projet propose 19 emplacements de stationnement en sous-sol et que des emplacements de stationnement public sont présents sur la rue de Wautelet; que le bien se situe à proximité de transports en commun bien desservis; que les appartements possèdent un espace de rangement au rez-de-chaussée permettant le parcage d'un vélo; que les commerces de proximité, situés à une distance raisonnable du projet seront accessibles à pieds ou en vélo;

Considérant, dès lors, que le projet proposé encourage le recours à un mode de mobilité plus respectueuse de l'environnement; qu'il tente ainsi de répondre aux besoins actuels et futurs en matière de lutte contre le changement climatique et de pollution de l'air ».

Ce faisant, l'autorité répond à la réclamation du requérant en ce que celle-ci critiquait la densité du projet.

Partant, le premier grief n'est pas sérieux.

B. Deuxième grief

La réclamation introduite par le requérant dénonçait également le gabarit projeté. Il y était soutenu que le projet aggravait la situation existante, la hauteur du bâtiment en projet étant augmentée par rapport à celle du bâtiment existant, à l'exception d'un décrochage servant de jardin suspendu, et que cette hauteur était de nature à engendrer un effet d'écrasement dans le chef du requérant, dont l'habitation est de type rez+combles. Il y était encore affirmé que le gabarit du projet ne devait pas être étudié en fonction du gabarit qu'il remplace mais bien de ce qui l'entoure.

S'agissant de la hauteur du projet, l'acte attaqué est motivé comme suit :

- « La hauteur maximum du projet permettra de garantir le maintien d'un havre de paix pour le réclamant; qu'actuellement la hauteur du mur se situe entre 7 et 9 m; que le projet prévoit un volume surélevé de deux étages; que l'ensemble sera de forme redan et sera revêtu d'une toiture plate de 3m55 de hauteur à l'acrotère pour les volumes plus bas et de 10m60 de hauteur à l'acrotère pour les volumes plus haut, par rapport au niveau rez-de-chaussée; que l'augmentation de hauteur de ce bâtiment permettra de garantir cette non-visibilité depuis le domaine public ».

Comme déjà relevé, l'avis favorable conditionnel du fonctionnaire délégué contient les considérations suivantes :

- « que le projet propose une architecture simple et sobre caractérisée par un jeu de volumes à toiture plate imbriqués les uns dans les autres et dont les gabarits varient de R à R+2 à toiture plate; que ceux-ci restent cohérents avec les gabarits présents dans le contexte environnant; que les typologies proposées sont acceptables et s'inscriront favorablement dans la continuité de la trame bâtie existante ».

Ces deux motifs combinés, à l'exception des première et dernière phrases du premier motif, permettent de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité estime que le gabarit du projet est admissible au regard du contexte bâti existant et sont de nature à répondre à la réclamation du requérant en ce que celle-ci dénonçait un effet d'écrasement. Le requérant ne les critique pas en termes de requête et ne dénonce pas non plus l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation sur ce point.

En tout état de cause, une telle appréciation ne paraît pas être manifestement erronée au vu du contexte urbanistique existant, de la présence d'autres immeubles de type R+2 situés de l'autre côté de la rue Nouvelle, de la hauteur de l'habitation du requérant qui, selon les plans annexés à l'acte attaqué, présente une hauteur de 7 mètres au faîte et de 3,30 mètres à la corniche et enfin du gabarit projeté de l'immeuble qui varie de 3,55 mètres de hauteur à 10,60 mètres.

S'agissant des première et dernière phrases du premier motif, lesquelles semblent avoir plutôt pour objet de répondre à la partie de la réclamation qui dénonçait une perte d'intimité et de tranquillité, il est renvoyé à l'examen du troisième grief.

Partant, le deuxième grief n'est pas sérieux.

C. Troisième grief

Dans sa réclamation, après avoir rappelé que la configuration actuelle lui permet de jouir d'un « havre de paix » préservé des vues et des nuisances sonores pouvant provenir de l'extérieur du terrain, et après avoir dénoncé le caractère lacunaire de la demande de permis s'agissant notamment des informations relatives à sa maison d'habitation et au saule pleureur présent sur sa parcelle, le requérant soutenait que le projet méconnaissait le principe du bon aménagement des lieux notamment en ce qu'il lui faisait craindre une perte totale d'intimité. Il mettait en évidence la dizaine de terrasses donnant directement sur sa propriété, la quinzaine de baies vitrées offrant des vues directes ou obliques sur son bien et le jardin suspendu en surplomb de sa propriété. Il exposait que, s'il était conscient que la construction d'un immeuble résidentiel sur une parcelle constructible en zone d'habitat entraînait inévitablement une perte d'intimité, en l'espèce, l'atteinte à sa vie privée serait manifestement excessive. Il dénonçait encore une atteinte à sa tranquillité du fait de l'utilisation des baies vitrées, terrasses et jardin suspendu et des nuisances sonores que cela engendrera. Il affirmait encore craindre que tous les bruits provenant de son

habitation et toutes les paroles échangées sur son bien soient captées par les futurs occupants des dix-huit logements.

L'acte attaqué répond comme suit à la réclamation :

- « - La présence d'un saule pleureur sur la propriété voisine situé à proximité de la limite parcellaire ne portera préjudice ni au réclamant, ni aux futurs occupants; comme mentionné dans la réclamation, ce saule pleureur contribue au maintien d'intimité, un élagage contribue également au respect écologique et ne portera donc préjudice;
- [...]
- La hauteur maximum du projet permettra de garantir le maintien d'un havre de paix pour le réclamant; qu'actuellement la hauteur du mur se situe entre 7 et 9 m; que le projet prévoit un volume surélevé de deux étages; que l'ensemble sera de forme redan et sera revêtu d'une toiture plate de 3m55 de hauteur à l'acrotère pour les volumes plus bas et de 10m60 de hauteur à l'acrotère pour les volumes plus haut, par rapport au niveau rez-de-chaussée; que l'augmentation de hauteur de ce bâtiment permettra de garantir cette non-visibilité depuis le domaine public;
- [...]
- La présence des terrasses donnant sur la propriété du réclamant devront se référer aux articles 678 et 679 du Code civil et donc se situer à 1m90 en vue directe et 0,60 m en vue oblique; qu'en cas d'impossibilité de respect de cette disposition, des panneaux brises-vue seront placés sur les terrasses et balcons avec respect des distances prévues au Code civil;
- [...]
- Qu'au vu de la densité prévue pour ce projet, la réverbération du son jouxtant la propriété voisine n'occasionnera pas des nuisances excessives; que de plus, au vu du cadre urbain, il y a lieu de constater que l'endroit ne s'avère être isolé, qu'un milieu urbain apporte généralement son lot de sons et bruits habituels; que la construction d'un immeuble de ce type ne va pas accentuer cet effet davantage ».

S'agissant des vues créées par le projet vers le fond voisin, il résulte de cette motivation que, si l'acte attaqué est motivé au regard de la problématique du respect des droits civils du requérant, il ne l'est pas suffisamment au regard du respect du bon aménagement des lieux. Il ressort ainsi du dossier administratif et notamment des plans annexés à l'acte attaqué que le projet d'immeuble s'implante à l'angle de deux rues et que sa façade arrière, implantée sur la limite mitoyenne ou à proximité de celle-ci, longe la propriété du requérant sur toute sa profondeur (soit 64 mètres). Quatorze des dix-huit appartements à créer sont de type traversant et auront des vues droites ou obliques vers la propriété du requérant. Neuf terrasses, une loggia et un jardin suspendu seront créés en hauteur et quatre jardins ou terrasses le seront au niveau du rez-de chaussée. Dans ces circonstances, compte tenu de la configuration des lieux, le projet en cause est de nature à modifier sensiblement son environnement immédiat. Au vu de cette situation, l'autorité devait examiner le risque d'impact de l'immeuble projeté, notamment en termes de perte d'intimité et de perte de tranquillité, sur le bien voisin pour pouvoir apprécier son intégration dans le voisinage et ce d'autant plus que des griefs étaient formulés à cet égard dans la réclamation. Le fait que des servitudes de vue existent sur le plan des

droits civils ne dispense pas l'autorité de vérifier que le projet s'intègre bien harmonieusement au contexte urbanistique existant.

En l'espèce, la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de vérifier qu'un tel examen a été effectué. En effet, mis à part le motif relatif au respect des règles de droit civil et l'imposition d'une condition à cet égard, l'acte attaqué contient une seule mention en lien avec cette problématique, selon laquelle le saule pleureur, implanté sur la propriété du requérant à proximité de la limite mitoyenne, contribue au maintien de l'intimité de ce dernier. Il est cependant précisé ensuite qu'« un élagage contribue également au respect écologique et ne portera donc préjudice au saule pleureur ». Or, un arbre ne présente pas la même envergure selon qu'il est ou non élagué. De plus, ainsi que le reconnaît expressément la partie adverse, l'implantation du saule pleureur concerné n'a pas été correctement représentée sur les plans annexés à l'acte attaqué. Il en va de même concernant les autres arbres présents sur la parcelle, ainsi que cela résulte d'une comparaison des plans et des photos aériennes figurant au dossier. Il n'est donc pas établi que l'autorité a été en mesure d'examiner concrètement l'impact du projet au regard de l'habitation du requérant, spécialement en ce qui concerne la perte d'intimité alléguée, ni qu'elle a procédé à un tel examen. L'allégation contenue dans l'acte attaqué selon laquelle « l'augmentation de hauteur [du] bâtiment [en projet] permettra de garantir cette non-visibilité depuis le domaine public » est irrelevante à cet égard dès lors qu'elle ne concerne pas la problématique des vues générées par le projet.

S'agissant de la perte de tranquillité et des nuisances sonores alléguées, l'acte attaqué contient une motivation. Cependant, compte tenu des caractéristiques du projet et de la disposition des lieux, les motifs selon lesquels « la construction d'un immeuble de ce type ne va pas accentuer [les sons et bruits habituels dans un cadre urbain] davantage » et « la hauteur maximum du projet permettra de garantir le maintien d'un havre de paix pour le réclamant » ne permettent pas d'affirmer que l'autorité a procédé à un examen concret de l'impact du projet sur le voisinage et, notamment, sur la propriété voisine. La motivation de l'acte attaqué n'est pas suffisante à cet égard.

Partant, il résulte de ce qui précède que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles son auteur passe outre, au moins partiellement, aux observations que le réclamant a formulées lors de l'annonce de projet. La motivation de l'acte attaqué n'est pas adéquate sur ce point.

Dans cette mesure, le troisième grief est sérieux.

D. Quatrième grief

Concernant l'impact du projet en termes charroi et de stationnement, le requérant relevait dans sa réclamation qu'il craignait subir des nuisances sonores et olfactives liées au parking souterrain et déplorait qu'aucun renseignement ne figurait dans le dossier à ce sujet. Il dénonçait encore le fait que, à son estime, le nombre d'emplacements de parking projeté est insuffisant.

L'acte attaqué est motivé comme suit à cet égard :

- « - [L]es surfaces commerciales seront implantées à proximité d'une voirie correctement desservie; que la présence de véhicules supplémentaires n'occasionnera pas de contraintes aux bâtiments voisins;
- Le réclamant s'interroge sur les nuisances éventuelles que pourront occasionner les rejets des gaz des véhicules; qu'une notice d'incidences sur l'environnement est jointe à la demande de permis d'urbanisme;
- [...]
- Qu'au vu de la densité prévue pour ce projet, la réverbération du son jouxtant la propriété voisine n'occasionnera pas des nuisances excessives; que de plus, au vu du cadre urbain, il y a lieu de constater que l'endroit ne s'avère être isolé, qu'un milieu urbain apporte généralement son lot de sons et bruits habituels; que la construction d'un immeuble de ce type ne va pas accentuer cet effet davantage;
- En ce qui concerne le stationnement, 19 places sont prévues en sous-sol, ce qui aura comme avantage de ne pas engorger la chaussée et les alentours de véhicules supplémentaires ».

L'avis favorable conditionnel du fonctionnaire délégué, annexé à l'acte attaqué, contient quant à lui les motifs suivants :

- « Considérant, en ce qui concerne la mobilité, que le projet propose 19 emplacements de stationnement en sous-sol et que des emplacements de stationnement public sont présents sur la rue de Wautelet; que le bien se situe à proximité de transports en commun bien desservis; que les appartements possèdent un espace de rangement au rez-de-chaussée permettant le parage d'un vélo; que les commerces de proximité, situés à une distance raisonnable du projet seront accessibles à pieds ou en vélo;
- Considérant, dès lors, que le projet proposé encourage le recours à un mode de mobilité plus respectueuse de l'environnement; qu'il tente ainsi de répondre aux besoins actuels et futurs en matière de lutte contre le changement climatique et de pollution de l'air ».

L'acte attaqué contient donc une réponse au grief relatif au manque allégué d'emplacements de parking prévus au sein du projet. Cette motivation est adéquate et suffisante. Le requérant ne conteste en tout état de cause pas le fait que la voirie à proximité de laquelle les surfaces commerciales seront établies est correctement desservie en transports en commun et il ne critique pas davantage les motifs contenus dans l'avis favorable conditionnel du fonctionnaire délégué. Il

n'établit pas non plus que l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation sur ce point.

S'agissant des nuisances olfactives liées à l'émission de gaz d'échappement dans le parking souterrain, l'acte attaqué renvoie à la notice d'évaluation des incidences du projet sur l'environnement. Or, la notice ne contient aucun renseignement sur ce point. Concernant les rejets de gaz, de vapeur d'eau, de poussières ou d'aérosol et les résidus, la notice renseigne uniquement les fumées de combustion des chaudières au gaz. Elle ne comporte aucune information relative à des nuisances olfactives émanant du projet. Une telle réponse n'est donc pas adéquate. S'agissant des nuisances sonores émanant du parking, aucune réponse n'est donnée, si ce n'est une réponse plus générale quant aux sons et bruits habituels en milieu urbain. L'acte attaqué n'est par conséquent ni adéquatement ni suffisamment motivé concernant les nuisances sonores et olfactives éventuelles liées au parking souterrain en projet. Or, la réclamation ne peut être qualifiée de non pertinente en ce qu'elle dénonce ce risque de nuisances dès lors qu'il apparaît des plans annexés à l'acte attaqué que la rampe d'accès au parking, qui longe la limite mitoyenne avec la propriété du requérant, ne sera pas couverte sur sa totalité, ce qui est de nature à entraîner des nuisances sonores et olfactives accrues à proximité immédiate de son habitation.

Dans cette mesure, le quatrième grief est sérieux.

E. Cinquième grief

S'agissant de l'absence de renseignement sur le type de commerces projetés, l'acte attaqué est motivé comme suit :

- « - Le projet ne définit pas la nature de la surface commerciale; que le demandeur devra répondre aux conditions du permis d'environnement afin de garantir aucune nuisance pour les riverains;
- Ces surfaces commerciales seront implantées à proximité d'une voirie correctement desservie; que la présence de véhicule supplémentaire n'occasionnera pas de contraintes aux bâtiments voisins ».

De même, l'acte attaqué est délivré notamment sous la condition suivante :

- « Le demandeur se mettra en contact avec le service du permis d'environnement une fois le type de commerce connu afin de vérifier si d'autres autorisations sont nécessaires en matière d'environnement ».

Une telle motivation et une telle condition sont de nature à répondre à la réclamation du requérant, laquelle dénonçait principalement des craintes de

nuisances sonores, olfactives et en termes de charroi et de stationnement liées aux futurs commerces. Le bénéficiaire de l'acte attaqué ne connaît pas encore le type exact de commerce qui sera exercé dans la ou les surface(s) commerciale(s) à construire. De plus, le bâtiment en projet remplace un bâtiment déjà affecté à une fonction commerciale et c'est à juste titre que l'autorité précise que les nuisances éventuelles des activités qui y seront exercées devront, le cas échéant, être encadrées par le service du permis d'environnement. Elle examine en outre les nuisances qui pourraient être générées en termes de mobilité et les considère acceptables. Le requérant ne critique pas ce dernier motif.

Partant, le cinquième grief n'est pas sérieux.

En conclusion, le premier moyen est sérieux en ses troisième et quatrième griefs, dans la mesure précisée ci-avant.

VI. L'urgence

VI.1. Thèses des parties

A. La partie requérante

S'agissant de la condition de l'urgence incompatible avec le traitement de l'affaire au fond, le requérant expose avoir interrogé la SRL Reddimmo sur ses intentions quant à la mise en œuvre du permis d'urbanisme. Dès lors que cette société n'a pas donné suite à sa demande, il estime pouvoir craindre que le chantier litigieux commence dans un avenir proche.

S'agissant de la condition de l'urgence tenant à l'existence d'inconvénients présentant une gravité suffisante, il rappelle que le projet consiste en la démolition d'un bâtiment existant et en la construction, en lieu et place, d'un immeuble de dix-huit logements, d'une surface commerciale de plus de 300 m² ainsi que de l'aménagement d'un parking en sous-sol.

Il considère que, par son ampleur, ce projet va porter atteinte à son cadre de vie. Il rappelle qu'actuellement, son bien est délimité par un mur mitoyen de neuf mètres de haut en première partie (depuis la rue Wautelet) et de plus ou moins sept mètres de haut en seconde partie. Il allègue que, bien que subissant déjà un effet d'écrasement en raison de la hauteur de ce mur, cette configuration lui permet, malgré tout, de jouir d'un havre de paix préservé de vues et de nuisances sonores pouvant provenir de l'extérieur du terrain. Il estime que le projet litigieux va aggraver l'effet d'écrasement dès lors qu'à l'exception d'un décrochage destiné à

accueillir un « jardin suspendu », il atteindra une hauteur comprise entre 9,68 et 10,30 mètres.

Il soutient également que le projet portera atteinte à la tranquillité des lieux et à son intimité dès lors qu'il consiste en l'aménagement de :

- dix-huit logements dont la façade arrière se situe en limite de propriété ou, dans le meilleur des cas, à quelques mètres de son bien;
- une dizaine de terrasses donnant directement sur sa propriété;
- une quinzaine de baies vitrées offrant des vues directes ou obliques et souvent plongeantes sur son bien;
- un jardin suspendu en surplomb de sa propriété.

Il considère que cette situation provoquera une atteinte à sa vie privée dès lors qu'il sera en permanence sous le regard d'un des occupants des dix-huit logements projetés. Il allègue que la perte d'intimité subie sera sans commune mesure avec ce que l'on peut être amené à devoir subir en zone d'habitat.

Il affirme encore que, outre les vues, la présence de ces baies vitrées, terrasses et jardins suspendus portera atteinte à sa tranquillité. Il estime que, par beau temps, il sera contraint de subir les bruits provenant des dix-huit appartements. Il considère que, au vu de la proximité des lieux et de la configuration du projet propice à la réverbération du son, il est à craindre que les bruits de la vie courante des futurs occupants des logements constituent des nuisances excessives. *A contrario*, il dit craindre que tous les bruits provenant de son habitation et toutes les paroles échangées sur son bien soient captées par les futurs occupants des logements.

Il expose également craindre que le projet litigieux porte atteinte à la santé du saule pleureur situé sur la première partie de son terrain, lequel présente une hauteur de plus de 10 mètres et dont la couronne, de plusieurs mètres, s'étend jusqu'à la limite de propriété. Il redoute que les travaux autorisés par l'acte attaqué, lesquels impliquent une excavation de plus ou moins 3.000 m³ de terre, portent atteinte au système racinaire de l'arbre.

Enfin, il expose que, comme relevé par le fonctionnaire délégué, le bien litigieux se situe dans un périmètre de contrainte minière. Il soutient que ce bien se situe au droit d'un ancien puits de mine dénommé « fausse Wautelet ou Marabout » ayant été exploité par les « Charbonnages réunis du Centre de Gilly ». Il considère que, dès lors que le fonctionnaire délégué a relevé que le projet était situé dans un tel périmètre, il appartenait à l'autorité d'apprécier plus amplement cette situation et, le cas échéant, de solliciter l'avis de la direction des risques industriels, géologiques et

miniers du service public de Wallonie. Il estime qu'à défaut, compte tenu de l'importante excavation projetée pour la réalisation du parking souterrain, la présence du projet dans un périmètre de contrainte minière est de nature à engendrer des inconvénients graves en termes de stabilité du sol et d'éboulements.

B. La partie adverse

Quant au phénomène d'écrasement, la partie adverse fait valoir que l'immeuble à appartements dont la construction est autorisée remplace un immeuble à usage commercial, à l'angle de deux rues. Elle relève que la façade arrière de l'immeuble existant, côté jardin du requérant, présente une hauteur d'environ 9 mètres pour la partie commerciale et d'environ 7 mètres pour les annexes, et que la hauteur de la construction autorisée varie entre 9,7 et 10 mètres avec une rupture. Elle en conclut que la différence de hauteur avec la partie commerciale de l'immeuble actuel est minime, que, s'agissant de la différence avec les annexes hétéroclites actuelles, cette partie se situe au fond du jardin du requérant et que l'effet de masse sera évité par la rupture créée entre les blocs A et B.

Sur la perte d'intimité, elle expose que la construction autorisée est de type rez+2, soit d'un gabarit courant, que le bien est en zone d'habitat au plan de secteur et dans un quartier urbanisé. Elle relève encore que la rue Wautelet est une rue en pente qui descend du carrefour formé avec la chaussée de Fleurus vers le carrefour formé avec la rue Nouvelle et la rue du Sart-Culpart. Elle soutient que, l'immeuble du requérant étant situé dans le bas de la rue Wautelet, les immeubles situés dans la partie haute ont des vues sur son bien. Elle en déduit que, dans ces circonstances, la perte d'intimité alléguée ne présente pas la gravité suffisante pour justifier de l'urgence comme condition de fond. Quant aux bruits et odeurs, elle relève que ceux-ci font partie de la vie courante, de sorte qu'il ne s'agit pas là de nuisances qui dépassent les inconvénients normaux du voisinage en milieu urbain.

Concernant la mise en danger du saule pleureur, elle expose qu'aucun travail ne doit être effectué sur la propriété du requérant et spécialement sous la projection verticale de la couronne de l'arbre, en manière telle que les travaux autorisés ne risquent pas de porter atteinte à son système racinaire. Elle reproche au requérant de ne déposer aucun document attestant d'un danger réel pour l'arbre. Elle relève encore que l'article 37 du Code rural autorise le voisin à couper les racines d'un arbre qui avancent sur son héritage.

Enfin, concernant le risque minier, elle reproche au requérant de n'invoquer aucun problème d'ordre minier affectant son propre bien ou la

construction voisine existante et de ne produire aucun rapport d'homme de l'art quant à l'existence d'un quelconque risque d'effondrement.

Elle déduit de ce qui précède que l'urgence n'est pas établie à suffisance.

VI.2. Examen

Selon l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte est invoqué. L'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain. Elle ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire dans l'attente de l'issue de la procédure au fond.

S'agissant de l'urgence incompatible avec le traitement de l'affaire au fond, à partir du moment où le législateur n'exige plus que soit introduite en même temps qu'un recours en annulation une demande de suspension de l'exécution de l'acte ainsi attaqué, il appartient au requérant de vérifier de manière proactive si et quand le permis d'urbanisme dont il demande l'annulation risque d'être mis en œuvre, étant entendu qu'un tel permis est exécutoire dès sa délivrance sous réserve des cas de suspension prévus par le CoDT.

En l'absence d'information obtenue à cet égard, le requérant est en droit d'introduire, éventuellement concomitamment à son recours en annulation, une demande de suspension selon la procédure ordinaire, quitte, si les travaux commencent avant qu'un arrêt soit rendu sur la demande de suspension, à introduire une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence, comme l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'État l'y autorise.

Le requérant expose avoir interrogé, par une lettre du 20 octobre 2020, la société bénéficiaire du permis litigieux sur ses intentions quant à la mise en œuvre du permis. Il indique que celle-ci, qui n'est pas partie à la cause, n'a pas réservé de suite à sa demande d'information. Dans ces circonstances, le permis attaqué délivré le 15 septembre 2020 étant exécutoire, la condition de l'urgence incompatible avec le traitement de l'affaire au fond doit être considérée comme établie.

En l'espèce, le requérant invoque un effet d'écrasement, ou une aggravation de l'effet d'écrasement, qui résulterait de la mise en œuvre de l'acte

attaqué, lequel porterait atteinte à son cadre de vie. Compte tenu du contexte urbain dans lequel s'inscrivent les lieux, du cadre environnant et de la hauteur déjà atteinte par les bâtiments voisins existants, auxquels la construction autorisée viendra se substituer, l'effet d'écrasement dénoncé n'est cependant pas de nature à constituer un inconvénient grave. Il y a également lieu de tenir compte du fait que la construction autorisée ne présentera pas un gabarit uniforme mais qu'un « décrochage » important est prévu entre les blocs A et B, au niveau duquel la hauteur du bâtiment en projet est diminuée à 3,55 mètres et un jardin suspendu est prévu. De plus, une partie du bâtiment existant qui sera démoli ne sera pas reconstruite, laissant place à un jardin privatif en pleine terre, au sud du bloc A et à l'ouest de la parcelle du requérant. L'effet d'encerclement et d'écrasement qui pourrait être induit du bâtiment existant sera de la sorte diminué. L'effet d'écrasement allégué par le requérant ne constitue par conséquent pas un inconvénient d'une gravité suffisante, susceptible de justifier la suspension de l'acte attaqué.

S'agissant de la perte d'intimité et de la perte de tranquillité alléguées, celles-ci doivent par contre être considérées comme constituant un inconvénient grave, dès lors que, suite à la mise en œuvre de la décision contestée, le mur aveugle bordant actuellement la propriété du requérant, situé à quelques mètres de son habitation, laissera place à quatorze appartements disposant de fenêtres, terrasses, loggias et jardins, dont un jardin suspendu, permettant des vues directes, indirectes, et plongeantes vers sa propriété et engendrant une perte importante d'intimité. Dans de telles circonstances, vu la configuration des lieux et la proximité de la nouvelle construction avec le jardin et l'habitation du requérant, il y a lieu de considérer que la mise en œuvre de l'acte attaqué modifiera de manière importante son cadre de vie et est de nature à lui causer un inconvénient grave.

La partie adverse ne démontre pas, dans sa note d'observations, que la pente de la rue dans laquelle se situe l'habitation du requérant serait telle que d'autres bâtiments situés aux alentours disposeraient déjà de vues similaires sur la propriété du requérant, de nature à influencer sur la gravité de l'inconvénient allégué.

S'agissant par ailleurs du risque minier dénoncé par le requérant, il y a lieu de relever que le fonctionnaire délégué a exposé, dans son avis favorable conditionnel, que le projet litigieux se situe dans un périmètre de contrainte minière. Vu la situation du bien concerné en zone de contrainte minière, vu la proximité des travaux litigieux avec l'habitation du requérant et dès lors que le projet prévoit une importante excavation (3.000 m³ de terres), les risques d'inconvénients allégués par le requérant (stabilité du sol, éboulement, etc.) susceptibles d'être causés par la mise en œuvre de l'acte attaqué doivent être considérés comme étant d'une gravité

suffisante. Le risque étant objectivé par l'existence d'un périmètre de contrainte minière, il n'appartenait pas au requérant de fournir, outre l'extrait de carte produit, un rapport d'homme de l'art quant à l'existence d'un risque d'effondrement.

Il s'ensuit que l'urgence est établie.

VII. Conclusion

Les 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, sont réunies.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Est ordonnée la suspension de l'exécution de la décision du 15 septembre 2020 par laquelle le collège communal de Charleroi délivre à la SRL Reddimmo un permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'un ensemble vétuste et la construction de dix-huit appartements et d'une surface commerciale sur un bien situé rue Wautelet 53 à Gilly.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre siégeant en référé, le 26 avril 2021 par :

Luc Donnay,
Céline Morel,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Luc Donnay