

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 255.459 du 11 janvier 2023

A. 230.443/XIII-8928

En cause :

**1. la société privée à responsabilité limitée
FT CHASSIS,**

**2. la société privée à responsabilité limitée
FT MENUISERIES,**

ayant toutes les deux élu domicile chez
M^{es} Benoit HAVET et
Audrey ZIANS, avocats,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles,

contre :

la Région wallonne, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège,

Partie intervenante :

la ville de Charleroi, représentée
par son collègue communal,
ayant élu domicile chez
M^e Olivier JADIN, avocat,
rue Jules Destrée 72
6001 Marcinelle.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite par la voie électronique le 29 mai 2020, la société privée à responsabilité limitée (SPRL) FT Châssis et la SPRL FT Menuiserie demandent l'annulation de la décision du fonctionnaire délégué du 30 mars 2020 retirant la décision du 27 février 2020 et octroyant à la ville de Charleroi un permis d'urbanisme ayant pour objet l'aménagement d'un bâtiment et de ses abords afin d'emménager divers services sur un bien situé rue Chapelle Beaussart à Charleroi.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 2 avril 2020, les mêmes requérantes ont sollicité la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de la même décision.

Par une requête introduite le 8 avril 2020, la ville de Charleroi a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Un arrêt n° 247.404 du 14 avril 2020 a accueilli la requête en intervention introduite par la ville de Charleroi, rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

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

M^{me} Geneviève Martou, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérantes et intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 2 septembre 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 6 octobre 2022.

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

M^e Alexandra Bernard, *loco* M^{es} Benoît Havet et Audrey Zians, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Bénédicte Hendrickx, *loco* M^e Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Olivier Jadin, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Geneviève Martou, premier auditeur, a été entendue en son avis.

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

III. Faits utiles à l'examen de la cause

3. Les faits utiles à l'examen de la cause sont exposés dans l'arrêt n° 247.404 du 14 avril 2020. Il y a lieu de s'y référer.

Par un courrier du 12 janvier 2021, la partie adverse a communiqué au Conseil d'État le jugement prononcé le 18 décembre 2020 par le Juge de Paix du 4^e canton de Charleroi, en cause de SPRL FT Châssis, SPRL FT Menuiserie et la ville de Charleroi, au sujet des voiries, qui déclare la demande relative à l'enclavement irrecevable et dit les demandes non fondées.

À l'audience du 6 octobre 2022, le conseil de la partie intervenante a déposé le jugement du 15 septembre 2022 rendu par le Tribunal de première instance du Hainaut, division Charleroi, qui confirme le jugement dont appel en toutes ses dispositions.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèse de la partie intervenante

4. La partie intervenante considère que les requérantes n'ont plus intérêt au recours, dès lors qu'il ressort du jugement de la Justice de Paix susvisé que la rue Nord 9 est bien sa propriété, qu'elle n'est affectée d'aucune servitude, qu'elle fait partie de son domaine privé et qu'en la fermant, elle n'a commis aucun abus de droit. Elle observe qu'en réalité, les requérantes ont pour seul but, en contestant le permis d'urbanisme, d'obtenir la réouverture de la rue Nord 9 pour pouvoir accéder facilement à leurs bureaux et atelier, sans remettre en cause la qualité du projet ni son esthétique. Elle en déduit que les requérantes tentent « d'habiller » ce grief unique et fondamental, pour les besoins de la cause, par des griefs d'urbanisme.

Elle relève qu'aux termes de l'arrêt n° 247.404 du 14 avril 2020, l'accès aux lieux a peut-être été rendu un peu plus difficile pour les camions mais qu'il n'est pas devenu impossible ou dangereux. Elle ajoute qu'au vu de documents comptables, plus de deux ans plus tard, les requérantes sont toujours « en aussi bonne forme économique ».

Elle en déduit que l'acte attaqué ne leur cause pas de préjudice, dans la mesure où la fermeture de la rue Nord 9 pouvait de toute façon avoir lieu indépendamment dudit permis d'urbanisme et où son annulation éventuelle ne déboucherait pas sur la réouverture de la rue Nord 9, sauf accord de la ville.

5. Dans son dernier mémoire, elle expose que certes, les requérantes visent l'annulation du permis d'urbanisme mais que sa critique porte sur le fait que leur seul but est d'obtenir le maintien de l'ouverture de la rue Nord 9. Elle détaille les raisons pour lesquelles, à son estime, chaque moyen invoqué est « sous-tendu systématiquement par un prétendu dommage lié à la fermeture de cette rue Nord 9 ».

IV.2. Examen

6. Aux termes de l'article 19, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, un recours en annulation au sens de l'article 14, § 1^{er}, de ces lois peut être porté devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État par toute partie justifiant d'une lésion ou d'un intérêt. Une partie requérante dispose de cet intérêt requis en droit si deux conditions sont remplies : d'une part, l'acte administratif attaqué doit lui causer un préjudice personnel, direct, certain, actuel et lésant un intérêt légitime, d'autre part, l'annulation éventuelle de cet acte doit lui procurer un avantage direct et personnel, si minime soit-il.

Il appartient au Conseil d'État d'apprécier si chaque partie requérante qui le saisit justifie d'un intérêt à son recours. Sous réserve des dispositions de droit international directement applicables, l'article 19 des lois coordonnées fait ainsi obstacle à l'action populaire qui serait introduite par n'importe quelle personne, qu'elle soit physique ou morale.

Le Conseil d'État doit toutefois veiller à ce que la condition de l'intérêt ne soit pas appliquée d'une manière exagérément restrictive ou formaliste (C.C., 30 septembre 2010, n° 109/2010, B.4.3).

7. Chacun a intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité, en principe, de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie.

La notion de « riverain » ou de « voisin » d'un projet doit s'apprécier à l'aune de différents critères, étant, notamment, la proximité, le contexte urbanistique et l'importance du projet en termes de nuisances. L'intérêt doit s'apprécier au regard de l'incidence du projet sur le cadre de vie de la partie requérante.

Lorsqu'un riverain est séparé du projet litigieux par une distance qui ne permet pas de lui conférer la qualité de voisin « immédiat », il lui incombe d'exposer en quoi le projet est susceptible d'affecter directement sa situation personnelle et, plus précisément, en quoi il est susceptible d'influencer de manière

négative son environnement ou son cadre de vie, à peine d'ouvrir la voie au recours populaire.

8. En l'espèce, les bâtiments occupés par les requérantes sont directement voisins du projet litigieux.

Il ne peut être considéré que leur requête a pour unique objectif d'obtenir la réouverture de la rue Nord 9, sans contestation précise visant la légalité du permis d'urbanisme attaqué, ni que le préjudice subi par la fermeture de la voirie précitée est étranger à l'octroi de l'acte attaqué. Notamment, il convient de relever qu'à la demande de renseignement relative au caractère définitif ou non du blocage de la route précitée, la partie intervenante a indiqué aux requérantes, par un courrier du 20 août 2019, que la parcelle cadastrale concernée par le projet litigieux « comprend entre autres la Rue Nord 9, [qui est] une propriété communale faisant partie du domaine privé de la ville et non une voirie publique » et qu'« il est prévu que cet accès soit fermé par une clôture et un portail, ceci afin de réserver cette zone au futur parking destiné aux employés ». La fermeture de la rue Nord 9 est ainsi liée au projet autorisé par l'acte attaqué, dont les requérantes sont recevables à contester la légalité.

La fin de non-recevoir n'est pas accueillie.

V. Premier moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

9. Les requérantes prennent un premier moyen de la violation de l'article 23 de la Constitution, du plan de secteur de Charleroi, adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979, de l'article D.IV.13 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur de fait et de droit dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

10. Dans une première branche, elles font grief à la motivation de l'acte attaqué de ne pas exposer en quoi le projet litigieux ne compromet pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur dans le reste de son champ d'application, en violation de l'article D.IV.13 du CoDT et, en tout cas, de se borner à une affirmation stéréotypée. Elles considèrent qu'une motivation circonstanciée était d'autant plus requise que l'acte attaqué rend problématique l'accès aux camions et autres véhicules d'une exploitation industrielle sise à l'arrière et, plus généralement, rend plus difficile le maintien de l'affectation industrielle des exploitations aux alentours.

11. En une seconde branche, elles font valoir que la partie adverse octroie la dérogation au plan de secteur sans exposer en quoi l'application du plan de secteur, qui demeure pourtant la règle, n'est pas souhaitable en l'espèce, ni examiner si le projet de centre d'archivage ne pouvait pas être réalisé en zone conforme et si la destination industrielle du bâtiment ne pouvait être maintenue. Elles estiment que le caractère exceptionnel de la dérogation n'est pas démontré et qu'admettre qu'elle ne doive pas être exceptionnelle va à l'encontre de l'article 23 de la Constitution et du principe de *standstill* qu'il consacre.

12. En réplique, sur la première branche, elles estiment que l'absence d'enclavement de leurs installations, telle qu'affirmée, ne suffit pas à démontrer que le projet litigieux ne compromet pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur dans le reste de son champ d'application, dès lors que, malgré tout, il rend plus difficile l'accessibilité des exploitations industrielles avoisinantes aux camions de livraisons – et plus encore pour les convois spéciaux –, accessibilité pourtant essentielle à une activité industrielle. Elles considèrent que cette démonstration est distincte et qu'elle aurait dû figurer expressément dans la motivation de l'acte attaqué, *quod non*.

Sur la seconde branche, elles répètent que toute dérogation a, par nature, un caractère exceptionnel et qu'admettre le contraire constitue « une réduction sensible du niveau de protection de l'environnement non justifiée par une fin d'intérêt général ».

Le cas échéant, elles sollicitent que la question préjudicielle suivante soit posée à la Cour constitutionnelle :

« L'article D.IV.13 du Code du développement territorial, interprété en ce sens qu'il prévoit la possibilité de déroger au plan de secteur et aux normes du guide régional d'urbanisme sans justifier du caractère exceptionnel de la dérogation, viole-t-il l'article 23 de la Constitution? ».

13. Dans leur dernier mémoire, sur la première branche, elles contestent que l'impact du projet sur la circulation des véhicules ait été examiné de manière spécifique, la seule affirmation que la voirie en question est une voirie privée et l'absence d'enclavement de leurs entreprises ne suffisant pas à démontrer que le projet litigieux ne compromet pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur dans le reste de son champ d'application.

Elles contestent aussi que leur critique relative aux difficultés liées à la livraison via des convois spéciaux ne soit pas étayée à suffisance, alors qu'elles déposent de nombreux témoignages et rapports d'experts qui les attestent.

V.2. Examen

14. L'acte attaqué contient les considérations suivantes :

- « Considérant que le projet consiste en l'aménagement et la rénovation d'un bâtiment actuellement inoccupé afin d'y aménager divers services tels que les archives de la Ville et une partie des Beaux-Arts avec des bureaux pour le travail administratif et la gestion; [...]

Considérant que l'article D.II.30 du Code précité stipule que "La zone d'activité économique industrielle est destinée aux activités à caractère industriel liées à un processus de transformation de matières premières ou semi-finies, de conditionnement, de stockage, de logistique ou de distribution. Elles peuvent s'exercer sur plusieurs sites d'activité. Y sont admises les entreprises de services qui leur sont auxiliaires ainsi que les activités économiques qui ne sont pas à caractère industriel et qui doivent être isolées pour des raisons d'intégration urbanistique, de mobilité, de sécurité ou de protection environnementale. La vente au détail y est exclue sauf lorsqu'elle constitue l'accessoire d'une activité économique visée aux alinéas 1^{er} et 2. Peuvent être autorisés pour une durée limitée : 1° dans les zones d'activité économique industrielle, les dépôts de déchets inertes; 2° dans les zones d'activité économique industrielle situées le long des voies d'eau navigables, les dépôts de boue de dragage".

Considérant, au vu des dispositions légales et réglementaires rappelées ci-dessus, que le projet n'est pas conforme à la zone précitée; qu'en effet, la disposition précitée autorise les seules activités à caractère industriel liées à un processus de transformation, de conditionnement, de stockage, etc.; qu'une activité de stockage d'archives et administrative n'est en rien liée à une quelconque activité à caractère industriel telle qu'exigée par ladite disposition;

Considérant, eu égard à la dérogation à la zone susmentionnée, qu'il y a lieu de se référer aux articles D.IV.6 et D.IV.13 du Code, qui mentionnent ce qui suit :

[...]

Considérant, d'une part, que l'enquête a été réalisée et n'a suscité aucune réclamation; que, d'autre part, la demande est introduite par l'administration communale de Charleroi, personne de droit public visée à l'article R.IV.22-1, 1°; que, selon l'article D.IV.22, 1°, le fonctionnaire délégué est [l']autorité compétente;

Considérant que le projet concerne la transformation d'un bâtiment déjà existant; que l'emprise au sol de ce dernier ne sera en rien modifiée; que les aménagements au sol prévu consistent à la mise en œuvre de parkings ne compromettant pas la mise en œuvre du plan de secteur; que la future affectation administrative et stockage de la bâtisse n'est pas isolée au vu du bâtiment de même type situé juste à côté; que ces derniers sont en marge d'une zone d'habitat; que l'affectation proposée est justifiée compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu où celui-ci est envisagé; qu'il est prévu de rénover l'ensemble du bien actuellement vétuste et abandonné et de lui offrir une seconde vie; que, par conséquent, le projet contribue à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis; que les conditions de l'article D.IV.13 sont rencontrées ».

15. L'article D.IV.6 du CoDT dispose comme suit :

- « Un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur pour les constructions, les installations ou les bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur lorsqu'il s'agit d'actes et travaux de transformation, d'agrandissement, de reconstruction ainsi que d'une modification de destination et de la création de logement visées à l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 6° et 7°.

Les aménagements accessoires et complémentaires aux constructions, installations et bâtiments précités et isolés de ceux-ci peuvent également être autorisés ».

L'article D.IV.13, alinéa 1^{er}, du même Code est rédigé comme suit :

- « Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme si les dérogations :
- 1° sont justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé;
 - 2° ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application;
 - 3° concernent un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

L'article 23 de la Constitution dispose notamment comme suit :

- « Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine.
À cette fin, la loi, le décret ou la règle visée à l'article 134 garantissent, en tenant compte des obligations correspondantes, les droits économiques, sociaux et culturels, et déterminent les conditions de leur exercice.
Ces droits comprennent notamment :
[...]
4° le droit à la protection d'un environnement sain ».

Cette disposition implique, en ce qui concerne le droit à la protection d'un environnement sain, une obligation de *standstill* qui s'oppose à ce que le législateur compétent réduise significativement le niveau de protection offert par la législation en vigueur sans qu'existent pour ce faire des motifs liés à l'intérêt général.

16. Le CoDT n'impose plus que les dérogations soient accordées « à titre exceptionnel » comme le prévoyait l'article 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). Le commentaire des travaux préparatoires relatif au futur article D.IV.13 indique en effet ce qui suit (*Doc. parl.*, Parl. wal., sess. 2015-2016, n° 307/1, p. 44) :

- « La disposition proposée est le pendant de l'article D.II.62 au sens du décret du 24 avril 2014. Cette disposition fixe les conditions dans lesquelles les dérogations au plan de secteur et aux normes du guide régional peuvent être octroyées. En effet, si les hypothèses de dérogations peuvent varier selon que l'on soit un demandeur public ou privé, les conditions de dérogation sont identiques. Elles sont partiellement inspirées de la jurisprudence du Conseil d'État. Les dérogations autorisées en application de l'article D.IV.13 ne doivent pas l'être à

titre exceptionnel. En outre, elles doivent être justifiées compte tenu des spécificités du projet ce qui n'implique pas qu'elles soient indispensables à la réalisation de celui-ci. La volonté est clairement d'assouplir la marge dont disposent actuellement les autorités pour s'écarter, dans les hypothèses visées à l'article D.IV.12, des prescriptions notamment des plans de secteur ».

Compte tenu de ce qui précède, l'arrêt n° 254.674 du 5 octobre 2022 a décidé de poser la question préjudicielle suivante à la Cour constitutionnelle :

« L'article D.IV.13 du Code du développement territorial viole-t-il le principe de *standstill* inhérent au droit à la protection d'un environnement sain prévu à l'article 23, 4°, de la Constitution en ce que cette disposition n'exige plus qu'une dérogation au plan de secteur, pour autoriser un projet soumis à permis d'urbanisme, ne puisse être octroyée qu'à titre exceptionnel, c'est-à-dire qu'elle soit indispensable à la réalisation du projet soumis à l'autorité, contrairement à ce que prévoyait l'article 114 du CWATUP? ».

Dans l'intérêt d'une bonne justice, il y a lieu de surseoir à statuer dans l'attente de la réponse de la Cour constitutionnelle à cette question.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

17. Les requérantes prennent un deuxième moyen de la violation de l'article D.IV.53 du CoDT. Elles font grief à l'acte attaqué d'être assorti d'une condition illégale laissant à son bénéficiaire une large appréciation dans la manière d'exécuter le permis octroyé.

18. S'agissant de la gestion des eaux pluviales, elles observent que l'acte attaqué impose de respecter les remarques émises dans l'avis favorable conditionnel de la cellule Giser du 17 octobre 2018. Elles considèrent qu'une simple lecture de cette condition révèle qu'elle laisse un choix au bénéficiaire du permis entre des mesures d'infiltration ou de rétention, qu'il a le choix d'installer une noue végétalisée, une citerne tampon ou encore une toiture stockante, sans que les modalités précises ne soient déterminées dans l'acte attaqué, ce qui n'est pas admissible au regard de l'article D.IV.53 du CoDT.

19. En réplique, elles soulignent qu'alors que la partie adverse a été appelée à se pencher à nouveau sur la demande, à l'occasion de la réfection de l'acte, près de 18 mois après l'avis de la cellule Giser, aucune réponse n'est donnée sur les raisons pour lesquelles il n'a pas pu être déterminé avant l'octroi du permis sollicité, s'il convenait de recourir à des mesures d'infiltration ou à des mesures de rétention pour gérer les eaux pluviales, et ainsi préciser la condition litigieuse.

VI.2. Examen

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

21. En l'espèce, l'avis de la cellule Giser recommande la condition suivante :

« Condition :

- Faire les places de parking en matériaux drainants (ainsi que les fondations);

Ou :

- Gérer les eaux pluviales résultant de l'augmentation des surfaces imperméabilisées en calculant le volume de gestion par la méthode rationnelle en considérant une pluie de période de retour 25 ans et le couple durée-intensité le plus défavorable, en fonction du débit de fuite (5 L/s/ha ou capacité d'infiltration). Le calcul peut être fait via http://environnement.wallonie.be/inondations/files/outils/calcul_volume_bassin_orage_GT_bassins_orages_20170516.xlsx. La gestion doit être prioritairement l'infiltration (noue végétalisée, bassin végétalisé,...) et, si seulement l'infiltration n'est pas possible, rétention (citerne tampon, toiture stockante,...). L'auteur de projet doit vérifier la faisabilité de l'infiltration sur la zone et vérifier qu'elle n'ait pas d'impact sur l'aval en écoulement épidermique voire souterrain. L'infiltration n'est pas une solution si la nappe permanente est située à moins d'un mètre de fond du système d'infiltration et/ou si la capacité d'infiltration est inférieure à 5 10⁻⁶ m/s ».

L'acte attaqué contient notamment le motif suivant :

- « Considérant qu'à raison du caractère particulièrement argileux du sol constaté *in situ*, la première condition de réaliser des places de parking en matériau drainant s'avère impraticable, qu'il y a donc lieu d'imposer la seconde condition ».

La condition critiquée par le moyen est rédigée comme il suit :

- « Gérer les eaux pluviales résultant de l'augmentation des eaux imperméabilisées en calculant le volume de gestion par la méthode rationnelle en considérant une pluie de période de retour 25 ans et le couple durée-intensité le plus défavorable, en fonction du débit de fuite [...]. La gestion doit être prioritairement l'infiltration (noue végétalisée, bassin végétalisé,...) et, si seulement l'infiltration

n'est pas possible, la rétention (citerne tampon, toiture stockante,...). L'auteur de projet doit vérifier la faisabilité de l'infiltration sur la zone et vérifier qu'elle n'ait pas d'impact sur l'aval en [écoulement] épidermique voire souterrain. L'infiltration n'est pas une solution si la nappe permanente est située à moins d'un mètre de fond du système d'infiltration et/ou si la capacité d'infiltration est inférieure à 5 10⁻⁶ m/s ».

22. L'arrêt n° 246.870 du 28 janvier 2020 qui a ordonné la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 22 janvier 2019, a considéré que la condition prévue par le permis alors attaqué laissait une trop large marge d'appréciation à la bénéficiaire du permis dans sa mise en œuvre en lui imposant simplement de respecter l'avis favorable conditionnel du 17 octobre 2018 de la cellule GISER, « sans déterminer laquelle des deux solutions techniques proposées doit être mise en œuvre ».

Il résulte de ce qui précède qu'en l'espèce, l'acte attaqué impose la seconde option retenue par la cellule GISER et que la bénéficiaire du permis doit, dans ce cadre, privilégier la gestion des eaux pluviales par infiltration, ne pouvant passer à la rétention que si l'infiltration n'est pas possible. Elle devra suivre le processus décrit, à savoir réaliser les calculs prévus selon les méthodes définies et, ensuite, procéder à la mise en œuvre des solutions telles que classées par ordre de priorité. Les travaux prévus sont ainsi précisément circonscrits quant à leur objet et quant à leur portée.

La circonstance que les vérifications préalables nécessaires à la faisabilité de l'infiltration sur la zone, telles l'analyse du sol, de sa composition et de la profondeur de la nappe phréatique, n'ont pas été réalisées avant l'octroi du permis d'urbanisme attaqué ne rend pas la condition imprécise.

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse des parties requérantes

23. Les requérantes prennent un troisième moyen de la violation du principe de bonne administration, plus spécialement du principe de minutie, et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Elles font grief à l'acte attaqué de ne faire nulle part mention de la réclamation qu'elles ont adressée à la partie adverse le 20 février 2020, soit avant que la décision soit prise, et dans laquelle elles attiraient son attention sur leurs

droits civils et le non-respect de l'article D.IV.13 du CoDT par l'octroi d'une dérogation au plan de secteur, et remettaient en cause la validité juridique du plan du géomètre Normand.

VII.2. Examen

24. 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 l'instruction d'une demande. 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 à l'autorité administrative de répondre aux réclamations non pertinentes. Ainsi, l'autorité n'est pas tenue de répondre dans la motivation du permis à une critique qui ne porte pas sur le projet en tant que tel.

25. En l'espèce, si la réclamation introduite par les requérantes auprès du fonctionnaire délégué le 20 février 2020 n'est pas formellement visée dans la motivation de la décision attaquée, il ressort de celle-ci que leurs arguments y sont repris et que la partie adverse y répond, notamment quant au non-respect allégué de l'article D.IV.13 du CoDT et à l'illégalité prétendue de la dérogation au plan de secteur, comme cela résulte de l'analyse du premier moyen, de même que sur la question des droits civils.

Celle-ci est abordée par l'acte attaqué de la manière suivante :

« Considérant par ailleurs qu'à l'acte d'acquisition du bien par la Ville de Charleroi en date du 20.09.2004 est annexé un plan dressé le 26.04.2004 par le Géomètre M. N.; que tant ce plan que la notice technique se rapportant à l'ensemble du domaine ALSTOM ACEC Energie précisent que la Rue Nord 9 est une voirie privée et n'est grevée d'aucune servitude; que ce même plan et cette même notice indiquent également l'existence d'une servitude de passage sur la voirie dénommée "Allée Nord 8";

Considérant ainsi que la propriété des SPRL FT Châssis et FI Menuiserie ne sont pas enclavées au sens de l'art. 682 du Code civil ».

Les motifs de l'acte attaqué permettent de constater que la partie adverse s'est prononcée, sur la base des éléments en sa possession, au sujet de la dérogation au plan de secteur et du droit de propriété sur la voirie litigieuse. Ils permettent aux requérantes de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité est passée outre à leurs observations.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

VIII. Quatrième moyen

VIII.1. Thèse des parties requérantes

26. Les requérantes prennent un quatrième moyen de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Elles font valoir que l'acte attaqué ne prend pas adéquatement en compte leurs droits civils, alors qu'elles avaient attiré tout particulièrement l'attention de la partie adverse sur ce point dans leur réclamation du 20 février 2020.

Elles font grief à la partie adverse de prendre fait et cause pour la ville de Charleroi, à leur détriment, alors même qu'elle avait connaissance d'un recours pendant devant le Juge de Paix et du fait que la validité juridique du plan du géomètre Normand sur lequel elle s'est appuyée était remise en question devant ce juge. Elles lui reprochent de ne pas examiner le règlement de copropriété relatif au complexe industriel Technopole Renaissance Vilette, qu'elles ont produit et qui classe la rue Nord 9 dans les parties communes, « lui préférant une “notice technique” dont on ne sait rien, puisque cette notice n'est même pas jointe à l'acte attaqué ».

Par ailleurs, elles estiment que, dans la mesure où l'existence ou non d'une servitude de passage sur la rue Nord 9 ne s'imposait pas avec évidence et était discutée devant les tribunaux judiciaires, la partie adverse ne pouvait statuer comme elle l'a fait sans porter gravement atteinte au bon aménagement des lieux et sans commettre une erreur manifeste d'appréciation mais qu'il lui revenait, à tout le moins, de procéder à un examen *in concreto* de la praticabilité d'un passage par la rue Nord 8, pour elles-mêmes et les autres exploitations industrielles situées à l'arrière du projet litigieux, afin de déterminer si l'acte attaqué pouvait être délivré sans leur porter préjudice.

27. En réplique, elles précisent que leur critique porte sur le fait que la partie adverse a commis une erreur d'appréciation en se substituant au juge judiciaire, en ce que, avisée d'une incertitude juridique quant à l'existence ou non d'une servitude de passage, elle a malgré tout autorisé un projet susceptible de la réduire à néant définitivement.

VIII.2. Examen

28. Les permis d'urbanisme sont, en principe, délivrés sous réserve des droits civils des tiers. Une contestation portant sur des droits civils relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire en vertu de l'article 144 de la Constitution et il n'appartient pas au Conseil d'État d'en connaître.

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

Cette appréciation relève cependant de l'opportunité de l'action administrative qui échappe en principe au contrôle juridictionnel. Toutefois, sur demande d'un requérant, le Conseil d'État doit vérifier que l'exercice du pouvoir discrétionnaire n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Le fait qu'un permis d'urbanisme soit délivré sous réserve des droits civils des tiers ne dispense pas l'autorité qui l'octroie d'effectuer un examen au moins sommaire de la conformité du projet aux normes de droit civil, dans le cadre de son appréciation de bon aménagement des lieux. Il y va, en effet, de la protection élémentaire des droits des administrés sur leur territoire.

29. En l'espèce, la partie adverse a eu égard à la contestation de droit civil soulevée par les requérantes. L'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant par ailleurs qu'à l'acte d'acquisition du bien par la Ville de Charleroi en date du 20.09.2004 est annexé un plan dressé le 26.04.2004 par le Géomètre

M. N.; que tant ce plan que la notice technique se rapportant à l'ensemble du domaine ALSTOM ACEC Energie précisent que la Rue Nord 9 est une voirie privée et n'est grevée d'aucune servitude; que ce même plan et cette même notice indiquent également l'existence d'une servitude de passage sur la voirie dénommée "Allée Nord 8";

Considérant ainsi que la propriété des SPRL FT Châssis et FI Menuiserie ne sont pas enclavées au sens de l'art. 682 du Code civil ».

Ce considérant ne procède manifestement pas d'une erreur manifeste d'appréciation, puisque telle a été, depuis lors, la décision prononcée le 15 septembre 2022 par le Tribunal de première instance du Hainaut, division Charleroi, qui a confirmé, en toutes ses dispositions, le jugement prononcé le 18 décembre 2020 par le Juge de Paix du 4^{ème} canton de Charleroi, en cause de SPRL FT Châssis, SPRL FT Menuiserie et la ville de Charleroi.

Le quatrième moyen n'est pas fondé.

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

Article 1^{er}.

Il est sursis à statuer.

Article 2.

Sur le vu de la réponse donnée par la Cour constitutionnelle à la question posée par l'arrêt n° 254.674 du 5 octobre 2022, le membre de l'auditorat désigné par M. l'auditeur général est chargé de rédiger un rapport complémentaire.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 11 janvier 2023, par :

Colette Debroux,
Luc Donnay,
Raphaël Born,

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

Céline Morel,

greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux