CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^o^ 256.646 du 31 mai 2023

A. 235.417/XIII-9524

En cause : **GILLE** Jean-Michel,
ayant élu domicile chez
M^e^ Yves-Alexandre HUBERT, avocat,
rue du Palais 14
6000 Charleroi,

contre :

1. **la Région wallonne,** représentée par son Gouvernement,
   ayant élu domicile chez
   M^e^ Xavier DRION, avocat,
   rue Hullos 103-105
   4000 Liège,
2. **la commune de Chapelle-lez-Herlaimont**, représentée par son collège communal,

Partie intervenante :

la société à responsabilité limitée WIMAX,
ayant élu domicile chez
M^e^ Stéphane WILMET, avocat,
rue de la Bonté 5
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 8 janvier 2022, Jean-Michel Gille demande l'annulation de la décision du 9 novembre 2021 par laquelle le collège communal de Chapelle-lez-Herlaimont délivre un permis d'urbanisme conditionnel à la société à responsabilité limitée (SRL) Wimax, ayant pour objet la construction d'un immeuble de douze appartements et de trois maisons unifamiliales sur un bien sis rue Ferrer à Chapelle-lez-Herlaimont.

Par une requête introduite le 24 février 2023, il sollicite la suspension de l'exécution du même acte.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 4 février 2022, la SRL Wimax demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 17 mars 2022.

Les mémoires en réponse de la première partie adverse, en réplique et en intervention ont été échangés.

Les dossiers administratifs ont été déposés.

Les note d'observations de la première partie adverse et de la partie intervenante ont été déposés.

M. Yves Delval, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 20 avril 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 25 mai 2023 et le rapport a été notifié aux parties.

M. Lionel Renders, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^{e} Yves-Alexandre Hubert, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^{e} Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et M^{e} Nadia El Mokhtari, *loco* M^{e} Stéphane Wilmet, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves Delval, premier 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. Faits

3. Le 21 décembre 2020, la commune de Chapelle-lez-Herlaimont réceptionne une demande de permis d'urbanisme introduite par la SRL Wimax ayant pour objet la construction d'un immeuble de douze appartements et de trois maisons

unifamiliales sur un bien sis rue Ferrer à Chapelle-lez-Herlaimont, cadastré division 2, section A, n° 869E.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur.

Le 5 janvier 2021, la commune établit un accusé de réception de dossier complet.

4. Du 12 janvier au 1er février 2021, une annonce de projet est organisée. Dix réclamations sont déposées à cette occasion, dont l'une introduite par Jean-Michel Gille.

5. Le 7 janvier 2021, le service Mobilité de la commune de Chapelle-lez-Herlaimont émet un avis favorable. Cet avis est maintenu à la suite de l'annonce de projet.

6. Le 19 janvier 2021, la commission consultative de l'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM) de la commune de Chapelle-lez-Herlaimont rend un avis favorable réservé.

7. Le 2 février 2021, la cellule Giser de la direction du Développement rural du Service public de Wallonie (SPW) Agriculture Ressources naturelles Environnement émet un avis favorable sous conditions. Elle modifie cet avis qui reste favorable sous conditions le 6 avril 2021.

8. Le 5 février 2021, la zone de secours Hainaut Centre rend son rapport, qui est favorable conditionnel.

9. Le 15 février 2021, le service Travaux de la commune de Chapelle-lez-Herlaimont émet un avis favorable conditionnel.

10. Le 16 février 2021, le collège communal de Chapelle-lez-Herlaimont émet un avis favorable conditionnel.

11. Le 9 mars 2021, Infrabel émet un avis défavorable.

12. Le fonctionnaire délégué n'émet pas d'avis dans le délai imparti.

13. Le 13 avril 2021, le collège communal de Chapelle-lez-Herlaimont octroie le permis d'urbanisme, sous conditions.

Cette décision fait l'objet d'un recours en annulation.

Le 25 octobre 2021, le collège communal décide de retirer sa décision du 13 avril 2021.

Par l'arrêt n° 255.477 du 13 janvier 2023, le Conseil d'État juge qu'il n'y a plus lieu de statuer à la suite du retrait intervenu.

14. À une date non précisée, la SRL Wimax dépose des pièces complémentaires, dont une étude hydrologique et des simulations des ombres portées.

15. Le 9 novembre 2021, le collège communal de Chapelle-lez-Herlaimont octroie à nouveau le permis d'urbanisme, sous conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Conditions de la suspension

16. Conformément à l'article 17, § 1er, 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. Thèse du requérant

17. Le premier moyen est pris de la violation des articles D.IV.41 et R.IV.40-1 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 7, 9, 11, 12, 15, 17 et 24 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration et du devoir de minutie, ainsi que de l'erreur et de l'insuffisance des motifs et de l'excès de pouvoir.

18. Dans sa requête, il reproche à l'auteur de l'acte attaqué d'autoriser un projet impliquant un élargissement de la voirie communale en tant qu'il impose la réalisation d'un trottoir le long de la parcelle, sans avoir soumis cette modification à l'approbation du conseil communal ou aux formalités préalables prévues par les articles 7 et suivants du décret du 6 février 2014 précité.

Il soutient que l'auteur de projet a clairement envisagé l'implantation de son programme en retrait de la limite actuelle de la voirie, de manière à permettre son élargissement sur une partie du domaine privé. S'appuyant sur un plan, il fait valoir que l'espace destiné à la circulation du public sera plus large du fait du recul prévu de cette limite par l'auteur de projet. S'agissant d'un espace actuellement impraticable et non accessible au public en raison la clôture qui le sépare de la rue Ferrer, il est d'avis que le projet implique un élargissement de la voirie communale à cet endroit, et ce quelle qu'ait pu être la destination envisagée lors de la conception du dossier (trottoir, talus, accotement, ...).

Il en infère qu'il s'agit d'une « modification d'une voirie communale » au sens de l'article 2, 2°, du décret du 6 février 2014. Dans ces conditions, il est d'avis que la demande devait être soumise à l'appréciation du conseil communal, conformément aux articles 7 et suivants du même décret.

Il ajoute que la demande devait également être soumise à la consultation du public par le biais d'une enquête unique, conformément à l'article R.IV.40-1 du CoDT et aux articles 12 et 24 du décret du 6 février 2014. Or, il observe que seule une annonce de projet portant sur le programme résidentiel envisagé par la SRL Wimax a été organisée.

Il déplore l'absence de tout affichage d'une décision du conseil communal statuant sur ce point et *a fortiori* de toute notification de celle-ci aux propriétaires riverains, tel que l'impose l'article 17 du décret du 6 février 2014.

Il ajoute que ni le dossier administratif ni les motifs de l'acte attaqué ne permettent de comprendre les raisons de la nécessité d'un élargissement de la voirie, l'acte attaqué se limitant à relever que la demande n'implique aucune demande de modification de voirie ou de création de voirie, ce qui est erroné. Il y voit la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 et des articles 9 et 11 du décret du 6 février 2014.

Il vise encore la violation des principes de bonne administration, et plus particulièrement du devoir de minutie, du fait de l'examen incomplet des circonstances de la cause. Il estime qu'un excès de pouvoir a été commis en autorisant un élargissement de voirie ne relevant pas de la compétence de l'auteur de l'acte attaqué.

19. Dans son mémoire en réplique, il répond à la première partie adverse que si l'espace litigieux devait faire partie du domaine public, il aperçoit mal pour

quelle raison l'auteur de l'acte attaqué a assorti le permis délivré le 13 avril 2021 d'une charge d'urbanisme tendant à y réaliser un trottoir à « rétrocéder dans le domaine communal ». Il insiste sur le fait que les plans cadastraux n'ont aucune valeur juridique spécifique en ce qui concerne la délimitation d'une propriété et ne peuvent en aucun cas suffire à démontrer l'emplacement d'une limite de propriété. Il expose qu'en tout état de cause, l'espace destiné à la circulation du public fait partie de la « voirie communale » et ce, indépendamment de la propriété de son assiette. Il tire du fait que la portion de terrain située au-delà de la clôture existante est inaccessible au public à ce jour qu'elle ne peut pas être considérée comme faisant partie de la voirie. L'intégration de cette bande de terrain au trottoir envisagé par le projet constitue donc, selon lui, une modification de la voirie communale.

En réponse à la partie intervenante, il fait valoir qu'il ne peut être tenu compte du plan d'implantation des bâtiments, qui ne présente pas l'ensemble du projet prévoyant une zone de recul à caractère privatif (zone de stationnement et de plantations). Il précise que la problématique soulevée concerne l'élargissement de l'espace situé entre la route (voie de circulation automobile) et la zone privative précitée. Il répète que le fait que l'affectation de cet espace en trottoir, talus, fossé, berge, accotement ou autre n'était pas précisée à cette époque, ne saurait faire obstacle à cette analyse, ces éléments entrant tous dans le champ d'application de la notion de « voirie communale » définie à l'article 2, 1°, du décret du 6 février 2014, s'agissant de « dépendances nécessaires à sa conservation ».

V.2. Examen prima facie

20. L'article D.IV.41, alinéas 1er et 2, du CoDT organise l'articulation à opérer avec les dispositions du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale en cas d'ouverture et de modification de voirie, lorsque la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2 comporte une demande de création, de modification ou de suppression de la voirie communale.

La création, la modification ou la suppression d'une voirie communale est soumise à la procédure d'autorisation visée aux articles 7 et suivants du décret du 6 février 2014 précité.

L'article D.IV.56 du CoDT dispose comme il suit :

« Sans préjudice de l'application du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, à l'initiative du demandeur ou d'office, l'autorité compétente peut, lorsque les aménagements relatifs à la voirie sont indispensables, subordonner la mise en œuvre des permis à l'octroi d'un permis relatif à l'ouverture, la suppression ou la modification de voiries communales ou régionales ».

Cette disposition permet de subordonner la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme à l'obtention ultérieure d'une autorisation d'ouverture, de suppression ou de modification de voiries, lorsque l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis d'urbanisme estime que des aménagements relatifs à la voirie sont indispensables.

L'article D.IV.56 du CoDT doit être lu en combinaison avec l'article D.IV.88, alinéa 1er, du CoDT, qui énonce que :

« Lorsqu'un projet requiert pour sa réalisation une ou plusieurs autres autorisations visées à l'article D.IV.56 ou visées par une autre législation de police administrative, les actes et travaux autorisés par le permis ne peuvent être exécutés par son titulaire tant que ce dernier ne dispose pas desdites autorisations ».

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.

21. En l'occurrence, l'acte attaqué comporte les motifs suivants :

« Considérant que la demande ne comporte aucune demande de modification ou de création de voirie;

[…]

Considérant que la demande initiale prévoyait l'aménagement d'un trottoir le long de la voirie à titre de charge d'urbanisme; que l'article D.IV.56 du Code du développement territorial prévoit à ce sujet que : "[…]"; que la doctrine commentant cette disposition précise que : "Il s'agit d'une exception au principe selon lequel les conditions doivent être précises et limitées, ne peuvent laisser place à aucune appréciation, ne peuvent impliquer l'obligation de déposer des plans 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, telles l'élaboration d'études complémentaires, la mise en révision d'un plan d'aménagement ou encore l'intervention ultérieure d'autres autorités" (V. LETELLIER, "Art. D.IV.56", *in* Le code du développement territorial commenté (dir. C-H, BORN, M. DELNOY), Liège Kluwer, 2020, pp. 667 à 669); qu'il convient de faire usage de cette faculté et de conditionner le permis à l'octroi d'un permis relatif à la modification de la voirie communale en vue de la réalisation d'un trottoir le long de la parcelle par application de l'article D.IV.56 du Code du développement territorial ».

Le seul aménagement de voirie relevé par le requérant à l'appui du moyen est l'élargissement du trottoir imposé par l'acte attaqué sur la base de l'article D.IV.56 du CoDT. Ce faisant, l'acte attaqué ne modifie pas la voirie communale

mais il requiert que sa mise en œuvre soit conditionnée à la délivrance préalable des autorisations requises visées à l'article 9 du décret du 6 février 2014 pour réaliser les aménagements de voirie litigieux.

Il ne ressort pas de la demande de permis que celle-ci comporte une demande de modification ou de création de voirie, la seule circonstance qu'un des plans au dossier de demande figure l'implantation du projet litigieux par rapport, d'une part, à la clôture actuelle et, d'autre part, à la rue Ferrer ne permettant de conclure en sens inverse. Il s'ensuit qu'aucune erreur de fait n'est rapportée quant à l'affirmation de l'acte attaqué selon laquelle « la demande ne comporte aucune demande de modification ou de création de voirie ».

L'acte attaqué est adéquatement motivé quant à ce.

Dès lors qu'aucune modification ou création de voirie n'est visée dans la demande de permis, l'organisation d'une enquête publique n'était pas requise en application des articles 12 et 24 du décret du 6 février 2014. Par ailleurs, il n'est pas démontré en quoi les aménagements litigieux, à les supposer visés par la demande de permis, relèvent de l'article R.IV.40-1 du CoDT. Le grief pris de l'obligation d'organiser une enquête publique n'est pas sérieux.

Par identité de motifs, le grief pris de la violation de l'article 17 du décret du 6 février 2014 n'est pas sérieux.

Il n'est pas plus démontré la méconnaissance des principes de bonne administration.

Le premier moyen n'est pas sérieux.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse du requérant

22. Le deuxième moyen est pris de la violation des articles D.IV.53 et D.IV.56 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration et du devoir de minutie, ainsi que de l'insuffisance des motifs et de l'excès de pouvoir.

23. Dans sa requête, il relève que l'acte attaqué est délivré sous la condition que son bénéficiaire se voit octroyer ultérieurement un permis autorisant la

modification de la voirie communale en vue de la réalisation d'un trottoir le long de sa parcelle. Il observe que cette condition prend appui sur l'article D.IV.56 du CoDT, qui est, à son estime, une exception, en sorte qu'il doit lui être réservé une interprétation restrictive. Or, il fait valoir que l'élargissement du trottoir était envisagé dès la constitution du projet et que cet article ne trouve à s'appliquer qu'en présence de travaux de voirie qui ne figuraient pas dans le dossier de demande et qui s'avèrent indispensables. Il s'autorise de la jurisprudence qui prévalait en ce qui concerne l'article 128 du Code wallon d'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP).

Il soutient que la condition litigieuse est, contrairement aux exigences ressortant de la jurisprudence quant à l'article D.IV.53 du CoDT, imprécise, laisse un large pouvoir d'appréciation au bénéficiaire du permis et dépend d'une autre autorité. Il ajoute que l'imposition de cette condition n'est pas adéquatement motivée, faute de pouvoir comprendre en quoi la réalisation du trottoir est indispensable à la réalisation du programme résidentiel envisagé par la partie intervenante. Il déplore que la réalisation de cette condition dépende d'une autre autorité et qu'elle soit imprécise quant à ses modalités en ce qu'elle ne spécifie ni la longueur, ni la largeur, ni l'implantation du trottoir à réaliser. Il reproche ainsi un saucissonnage de la demande.

24. Dans son mémoire en réplique, il conteste qu'il n'y ait pas lieu de démontrer que la nécessité de réaliser des travaux est apparue en cours d'instruction de la demande.

Il insiste aussi sur le fait que la question du stationnement abordée dans les avis de la CCATM et du service Mobilité, dont s'autorise la partie intervenante, est sensiblement différente de celle de l'élargissement du trottoir. Il soutient avoir incontestablement intérêt au moyen.

VI.2. Examen prima facie

25. Il est renvoyé au considérant 20 quant à la portée des articles D.IV.41, alinéa 1er et 2, et D.IV.56 du CoDT.

26. Les articles D.IV.41, alinéa 1er et 2, et D.IV.56 du CoDT visent deux hypothèses différentes, selon que la demande de permis d'urbanisme est assortie ou non d'une demande d'ouverture, de création ou de suppression de voiries communales. L'un ou l'autre de ces régimes peut trouver à s'appliquer au regard des circonstances de fait de l'espèce, sans que l'un prime sur l'autre.

Par ailleurs, bien que l'article D.IV.56 du CoDT présente des similitudes avec l'ancien article 128, § 2, du CWATUPE, tel que remplacé par l'article 79 du décret du 30 avril 2009 modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques, ces deux dispositifs diffèrent fondamentalement par le fait que l'article D.IV.56 subordonne non plus la délivrance mais bien la mise en œuvre du permis d'urbanisme à l'octroi d'un permis relatif à l'ouverture, la suppression ou la modification de voiries communales ou régionales.

27. L'article D.IV.53, alinéa 1er, du CoDT dispose comme il 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 ».

Il est de principe qu'un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions, pour autant qu'elles soient précises et limitées quant à leur objet et ne portent que sur des éléments secondaires et accessoires. En aucun cas, ces conditions ne peuvent laisser place à une appréciation, ni quant à l'opportunité de s'y conformer, ni dans la
manière dont elles doivent être exécutées. Elles ne peuvent ainsi 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 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.

Toutefois, l'admissibilité d'une condition assortissant un permis d'urbanisme imposée en application de l'article D.IV.56 du CoDT doit être appréhendée au regard de la nature particulière de ce régime.

Aux termes de son dispositif, l'acte attaqué est notamment assorti de la condition suivante :

« Conditionner le permis à l'octroi d'un permis relatif à la modification de la voirie communale en vue de la réalisation d'un trottoir le long de la parcelle par application de l'article D.IV.56 du Code du développement territorial ».

Au regard des plans de la demande, une telle condition précise à suffisance l'objet de l'aménagement de voirie qui doit être autorisé pour permettre la mise en œuvre ultérieure de l'acte attaqué. Il n'est laissé aucune marge d'appréciation dans le chef de la partie intervenante quant à l'opportunité de s'y

conformer, si elle entend pouvoir mettre en œuvre l'acte attaqué. Cette condition n'impose pas le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis portant sur les actes et travaux autorisés par l'acte attaqué. Enfin, une telle condition implique nécessairement qu'il soit référé à un événement futur ou incertain, dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité.

Le grief n'est pas sérieux.

28. Il n'est pas démontré que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que l'aménagement de voirie litigieux est indispensable. Le requérant ne fait qu'affirmer le contraire, sans étayer en quoi son appréciation devrait manifestement primer sur celle retenue par l'autorité.

Quant au grief pris de l'inadéquation de la motivation de l'acte attaqué sur ce point, le requérant n'y a pas intérêt au sens de l'article 14, § 1er, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, dès lors que cette critique particulière ne peut, faute pour lui de démontrer le caractère manifestement déraisonnable de l'appréciation retenue par l'auteur de l'acte attaqué, avoir une influence sur le sens de la décision prise ou l'avoir privé d'une garantie. Le grief est également étranger à la compétence de l'auteur de l'acte attaqué.

29. Le grief pris du saucissonnage du projet revient à remettre en cause l'article D.IV.56 du CoDT lui-même. Or, le Conseil d'État est sans compétence pour procéder au contrôle de conformité des normes législatives au regard d'un droit fondamental garanti par la Constitution ou, de manière combinée, par la Constitution et par une disposition de droit européen ou de droit international. Du reste, le requérant n'identifie pas une règle de droit international spécifique qui impose au Conseil d'État d'écarter le dispositif législatif concerné.

Le grief ne peut être accueilli.

30. Le deuxième moyen n'est pas sérieux.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse du requérant

31. Le troisième moyen est pris de la violation des articles 6.8 et 6.9 de la Convention d'Aarhus, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe du bon aménagement des

lieux consacré à l'article D.I.1 du CoDT, des principes de bonne administration et du devoir de minutie, de l'erreur manifeste d'appréciation, ainsi que de l'insuffisance et de la contradiction dans les motifs, du défaut d'effet utile de la mesure particulière de publicité, du défaut de motivation formelle et adéquate et de l'excès de pouvoir.

32. Il estime que l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé par rapport aux avis de la CCATM et du service Travaux, ainsi qu'aux réclamations émises lors de l'annonce de projet. Il soutient également que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que le projet est conforme au bon aménagement des lieux, compte tenu des incidences notables qu'il engendrera sur le cadre de vie des habitants du quartier. Il conteste en outre la complétude de la notice d'évaluation des incidences environnementales.

Sur la mobilité et le stationnement, il relève que la motivation de l'acte attaqué renvoie à l'avis du service Mobilité qui conclut uniquement à la suffisance du nombre d'emplacements pour répondre aux besoins des futurs habitants. Or, il est d'avis qu'un *ratio* de tout au plus deux emplacements par logement permet d'assurer uniquement le besoin de stationnement des futurs habitants, de sorte que les visiteurs stationneront nécessairement sur le domaine public. Il soutient que la réalisation d'un projet hypothétique à près de 100 mètres ne peut répondre adéquatement aux observations émises dans les réclamations et dans l'avis de la CCATM.

Sur la gestion des eaux et de l'aléa d'inondation, il observe que la motivation de l'acte attaqué repose sur un complément d'étude hydrologique corollaire à la notice d'évaluation des incidences, déposé à la suite du retrait du premier permis et donc après l'annonce de projet. Il est d'avis que ce complément d'étude aurait dû être soumis à la consultation du public et qu'à défaut, celle-ci a été privée d'effet utile. Il soutient que la même conclusion s'applique à l'égard de l'étude de stabilité, également visée à l'acte attaqué.

Sur l'égouttage, il souligne que des problèmes de capacité du réseau à supporter l'apport en eau supplémentaire ont été relevés par le service Travaux et par certains riverains durant l'annonce de projet. Il reproche à l'acte attaqué de ne pas aborder cette problématique. Il est d'avis que la partie adverse ne peut se prévaloir des conclusions de l'étude hydrologique complémentaire du 14 juin 2021, partiellement reproduites dans l'acte attaqué, qui tendent uniquement à répondre à l'avis défavorable d'Infrabel.

Il conteste encore l'appréciation retenue en termes de pertes d'intimité et d'ensoleillement pour les fonds voisins du fait du projet litigieux. S'appuyant sur un reportage photographique, il assure que son bien n'est pas situé à 30 mètres du

projet, contrairement à ce qui est soutenu dans l'acte attaqué. Il estime que les incidences sur son bien sont minimisées. Il insiste sur le fait que, compte tenu de l'implantation retenue et des nombreuses baies et terrasses en direction de sa propriété, son intimité sera impactée de manière notable, sans que l'aménagement d'un écran végétal – dont il ignore tout quant à la composition et la persistance – puisse y apporter une réponse adéquate. Il se demande comment un tel écran végétal peut réduire l'impact du projet sur l'ensoleillement de son fonds et critique l'étude d'ensoleillement déposée postérieurement à la délivrance du premier permis.

Il déplore enfin le fait que l'étude d'ensoleillement n'ait pas été soumise à la consultation du public.

VII.2. Examen prima facie

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

En l'espèce, le projet n'a pas connu de modification postérieurement au retrait du premier permis et il ne paraît pas contestable que les études hydrologique et d'ensoleillement déposées après l'annonce de projet entendent répondre aux griefs formulés dans le cadre de l'annonce de projet.

Il s'ensuit que ne sont pas sérieux les griefs relatifs au défaut d'effet utile de l'annonce de projet du fait du dépôt de ces études ultérieurement à l'annonce de projet.

34. 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'annonce de projet. 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. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'annonce de projet, 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.

De même, lorsqu'au cours de l'instruction d'une demande de permis, des observations précises sont formulées par des instances consultatives, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, la décision ne peut être considérée comme adéquatement motivée que si elle permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre celle-ci, au moins partiellement. Autrement dit, l'autorité chargée de statuer sur la demande de permis d'urbanisme peut s'écarter de l'avis émis par une autorité administrative à la condition de donner les motifs permettant de comprendre pourquoi elle s'en écarte. L'obligation de motivation varie selon la qualité et la nature de la motivation des avis exprimés.

Enfin, 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 placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

35.1. Lors de l'annonce de projet, divers griefs ont été formulés quant à la mobilité et le stationnement.

L'acte attaqué comporte la motivation suivante sur ces problématiques :

« Considérant que l'incidence la plus importante du projet porter sur la mobilité de la zone; que l'auteur de projet a mis en place des mesures visant à limiter l'incidence de l'arrivée de 15 logements sur le charroi de la zone;

Considérant ainsi que la gestion de la circulation à l'entrée et à la sortie du projet a été conçu[e] de manière adéquate; que les habitations unifamiliales disposent chacune d'un accès direct à la voirie avec un emplacement de stationnement dans la zone de recul, un accès privatif et un garage; que les espaces de stationnement de l'immeuble sont accessibles par un accès unique permettant d'accéder à un parking souterrain; que le projet prévoit suffisamment d'emplacements de stationnement pour les occupants de l'immeuble et leur[s] visiteur[s]; qu'il ne sera pas de nature à reporter le stationnement lié au projet sur la voirie de desserte;

Considérant que la rue Ferrer est une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, … et qui dispose d'un revêtement solide; que le projet ne sera pas de nature à avoir une incidence néfaste sur la mobilité de la zone compte tenu de la situation de la parcelle à proximité d'une ligne ferroviaire et d'une autoroute;

[…]

Considérant que l'avis du service mobilité a été sollicité en date du 05 janvier 2021, que son avis rendu en date du 07 janvier 2021 est favorable et est motivé comme [il] suit : "Ce projet de construction, qui aura un impact indéniable sur la charge de trafic, a tenu compte de l'aspect mobilité.
Au total, 32 emplacements de parking sont possibles pour 15 habitations (6 places pour les trois maisons unifamiliales et 26 places pour les 12 appartements), soit plus de deux places de parking par logement.
De plus, l'auteur de projet a pris le soin de prévoir un seul et unique accès pour desservir les places de parking permettant aux usagers de se garer sur le domaine public si le parking privé est saturé.
Le dispositif ralentisseur n'est pas impacté par le projet et pourra sans doute être maintenu si sa présence s'avère toujours utile après la construction de ces logements.
Il est à préciser que l'Administration communale a un projet de stationnement à la rue Ferrer, à proximité de ce projet. Le but est de sécuriser le stationnement puisqu'il a actuellement lieu dans la courbe et entraîne un manque de visibilité et un risque accru d'accident. L'objectif est de créer ce stationnement hors voirie, le long de la façade latérale de l'étable et le long du mur d'enceinte du verger attenant à l'habitation n°104 de la rue Ferrer.
Pour toutes ces raisons, le service mobilité émet un avis favorable sur le projet";

Considérant que suite aux réclamations émises par des riverains lors de l'annonce de projet, toutes les questions concernant la mobilité ont été soumises au service mobilité; que le service mobilité précise que son avis rendu le 05 janvier 2021 a fait l'objet d'une analyse contextuelle et reste maintenu;

[…]

Considérant que le demandeur a utilisé de manière parcimonieuse l'espace disponible en vue de la construction d'un total de 15 logements, avec des places de parking en suffisance et une barrière végétale dans le fond du terrain reprenant également le bassin de rétention des eaux de ruissellement;

[…]

Considérant que chaque habitation présente un garage et une devanture permettant le stationnement de 2 véhicules;

Considérant que l'immeuble à appartements présente une seule entrée pour le parking avec un total de 7 places en devanture, dont une place PMR, et 19 places de parking en sous-sol, ceci porte le nombre d'emplacements de stationnement à 36 places pour 15 logements ».

Par ces motifs, l'acte attaqué relève d'abord que le projet prévoit suffisamment d'emplacements de stationnement pour les occupants de l'immeuble et leurs visiteurs et qu'il ne sera pas de nature à reporter le stationnement lié au projet sur la voirie de desserte. Il expose ensuite que chaque habitation présente un garage et une devanture permettant le stationnement de deux véhicules et l'immeuble à appartements sept places de stationnement en devanture et dix-neuf en sous-sol, soit trente-six places de stationnement pour quinze logements, qu'il est

situé à proximité d'une ligne ferroviaire et que le service Mobilité maintient son avis malgré les observations émises lors de l'annonce de projet. Ce faisant, l'auteur de l'acte attaqué se rallie à l'avis du service Mobilité dont il ressort que le projet est conçu de façon à préserver la possibilité de stationner sur le domaine public devant le projet si le parking privé est saturé et qu'il est projeté la réalisation d'un parking public à proximité.

De tels motifs sont suffisants pour répondre aux critiques formulées dans le cadre de l'annonce de projet quant au stationnement, dont celles exposées par le requérant.

Spécifiquement sur la mobilité, l'acte attaqué relève que le projet respecte la densité préconisée et est situé à front d'une voirie structurante. Ces éléments sont suffisants pour permettre de comprendre les raisons pour lesquelles l'auteur de l'acte attaqué a estimé pouvoir, en opportunité, passer outre les observations émises à cet égard.

Il n'est pas démontré que l'appréciation retenue par l'auteur de l'acte attaqué sur ces questions serait dénuée de toute raison.

Le grief n'est pas sérieux.

35.2. Des critiques ont été formulées en termes de gestion des eaux et de l'aléa d'inondation dans certaines réclamations et dans l'avis défavorable d'Infrabel.

Les études hydrologiques et de stabilité déposées par la partie intervenante à la suite de l'annonce de projet tendent à répondre aux critiques émises lors de l'instruction de la demande. Leur prise en compte par l'auteur de l'acte attaqué pour admettre le projet au regard de ces problématiques ne viole pas l'effet utile de l'annonce de projet, pour les raisons exposées sous le considérant 33.

Pour le surplus, le requérant ne conteste pas la motivation de l'acte attaqué, ni ne soutient qu'une erreur manifeste d'appréciation a été commise quant à ce.

Le grief n'est pas sérieux.

35.3. En ce qui concerne la capacité de l'égouttage, deux observations lors de l'annonce de projet ont été formulées, aux termes desquelles les réclamants s'interrogent, en des termes généraux, sur le système d'égouttage public et sa capacité à absorber quinze logements.

Au vu du degré de généralité de ces griefs, l'acte attaqué est adéquatement motivé en tant qu'il y est relevé que la rue Ferrer est une voirie suffisamment équipée et que des citernes d'eau de pluie sont prévues ainsi que des mesures pour éviter le ruissellement des eaux. Par ailleurs, la question de la gestion des eaux pluviales et des eaux de ruissellement externe, notamment leur écoulement vers le réseau d'égouttage public, est longuement examinée aux termes de l'acte attaqué, entre autres au regard de l'étude hydrologique déposée par la partie intervenante.

Quant à l'avis du 15 février 2021 du service Travaux de la seconde partie adverse, si le requérant soutient qu'il n'y est pas adéquatement répondu dans l'acte attaqué, il circonscrit toutefois spécifiquement son grief au défaut de réponse au doute émis sur la capacité du réseau à supporter l'apport en eau supplémentaire. Or, le service Travaux n'a pas émis de tel doute dans son avis, en sorte que le grief manque en fait. Si le service Travaux s'interroge sur certains aspects d'égouttage très particuliers, le requérant n'explicite pas de critique spécifique sur ceux-ci.

Le grief n'est pas sérieux.

35.4. Le grief afférent à la perte d'ensoleillement et d'intimité s'appréhende t au regard de la réclamation introduite par le requérant lors de l'annonce de projet, aux termes de laquelle celui-ci se limite à exposer ce qui suit :

« Je suis situé à l'arrière de cette future construction et lors de l'achat de ma maison le 4 juin 2020, j'ai eu l'occasion de rencontrer [A. W.] qui m'avait expliqué son projet pour 3 maisons unifamiliales mais il ne m'a en aucun cas parlé d'immeuble ce qui change tout pour la vue chez nous, l'ensoleillement, la nuisance sonore, la quiétude de nos chevaux ainsi qu'éventuellement la propreté de nos prairies ».

Si la réclamation mentionne de tels impacts, c'est de manière lapidaire et non étayée. Face à une telle observation, la motivation de l'acte attaqué peut être succincte.

Sur ces points, l'acte attaqué relève ce qui suit :

« Considérant que l'ensemble est implanté parallèlement à la voirie selon un axe sud-est – nord-ouest; que la présente demande ne présente pas d'étude d'ensoleillement mais qu'au vu des dimensions du terrain et du gabarit du projet, l'autorité peut constater que le projet n'aura pas d'incidences néfastes sur le voisinage; que la situation du terrain fait en sorte que le projet n'apporte aucun impact d'ombrage sur les habitations situées en amont du projet à savoir les habitations n° 51 à 71;

Considérant qu'en ce qui concerne l'habitation située à l'arrière du projet et dont le jardin se situe au sud, le service urbanisme estime que l'ombrage du bâtiment

vers l’arrière n’aura lieu qu’au matin compte tenu de la disposition du projet; qu’ensuite le soleil continuant sa course vers le sud, l’habitation située à l’arrière ne sera pas impactée par l’ombrage du projet;

Considérant que suite au retrait du permis initial, l’auteur de projet a joint une étude d’ensoleillement qui confirme l’absence d’ombrage sur les habitations voisines de nature à leur causer un trouble excédant les charges ordinaires du voisinage; que l’ombre des bâtiments en projet sera limitée au lev[er] du soleil; qu’il n’y aura pas d’ombrage important aux périodes où l’on profite le plus de la lumière du soleil;

Considérant que selon le plan d’implantation de la situation existante, les niveaux relevés indiquent que les terrains situés à l’arrière du projet sont plus hauts que le terrain du projet; que l’ensemble descend vers la voirie; que l’habitation située à l’arrière est à environ 30 mètres de la construction de l’immeuble selon le plan d'implantation présent dans le projet et qu‘une barrière végétale est prévue en limite arrière réduisant ainsi l’ombrage du bâtiment et la vue de celui-ci;

Considérant qu’il y a lieu d’imposer que cette barrière végétale soit placée en même temps que la réalisation du bassin d’orage;

Considérant que le projet tente de minimiser ses impacts sur le contexte bâti immédiat par son implantation et la construction d’habitations de part et d’autre de l’immeuble d’appartements; que le projet n’impliquera pas de vues irrégulières vers les habitations voisines ».

Ces motifs permettent de s’assurer que l’auteur de l’acte attaqué a pris sa décision en connaissance de cause quant aux incidences du projet en termes d’ensoleillement et d’intimité pour les habitations voisines, notamment pour celle du requérant (l’habitation située à l’arrière). Il en ressort à suffisance ce qui l’a convaincu d’admettre le projet sous cet angle, nonobstant les critiques générales à cet égard formulées dans la réclamation du requérant.

Ce dernier ne démontre pas, avec le reportage photographique auquel il se réfère, que l’auteur de l’acte attaqué a commis une erreur de fait en soutenant que son habitation est à environ 30 mètres du projet litigieux. Cette assertion est au contraire démentie par le rapport du 2 mars 2023 dressé par l’architecte de la partie intervenante, dont il ressort, plan à l’appui, que la distance entre l’habitation du requérant et les divers volumes projetés est comprise entre 27,62 mètres et 35,61 mètres. En tout état de cause, le requérant n’explicite pas ce que cette éventuelle erreur aurait eu comme incidence sur la régularité de l’appréciation retenue en termes d’ensoleillement et d’intimité.

Les critiques formulées dans la requête quant à l’écran végétal étaient absentes de la réclamation, en sorte que l’autorité ne devait pas y répondre dans l’acte attaqué. Sur ce point, le requérant tente de faire primer sa propre conception du bon aménagement des lieux, sans toutefois démontrer l’existence d’une erreur manifeste d’appréciation.

L’autorité a pu régulièrement s’appuyer sur l’étude d’ensoleillement déposée après l’annonce de projet, pour les raisons exposées sous le considérant 33.

Le grief n’est pas sérieux.

36. Le troisième moyen n’est pas sérieux.

VIII. Conclusions

37. L’une des conditions requises par l’article 17, § 1er, des lois sur le Conseil d’État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l’exécution de l’acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut, en conséquence, être accueillie.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D’ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre siégeant en référé, le 31 mai 2023 par :

Lionel Renders,	conseiller d’État, président f.f.,
Louise Ernoux-Neufcoeur,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,	Le Président,
Louise Ernoux-Neufcoeur	Lionel Renders