CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 257.252 du 8 septembre 2023

A. 236.441/XIII-9.660

En cause : **DE FABRIZIO** Ménotti,
ayant élu domicile chez
M^es Matthieu GUIOT et
Kyann GOOSSENS, avocats,
chaussée de Louvain 431-F
1380 Lasne,

contre :

la ville de Fleurus,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^es Marc UYTTENDAELE et
Eva LIPPENS, avocats,
rue de la Source 68
1060 Bruxelles.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite par la voie électronique le 23 mai 2022, Ménotti De Fabrizio demande, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 16 mars 2022 par laquelle le collège communal de Fleurus octroie à la société à responsabilité limitée (SRL) CSP Invest un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de six logements sur un bien sis rue Émile Hautem à Lambusart (Fleurus) et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

2. Un arrêt n° 254.836 du 21 octobre 2022 a suspendu l'exécution de l'acte attaqué et a réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite le 21 novembre 2022 par la partie adverse.

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

M^me^ Gaëlle Werquin, auditeur au Conseil d'État, a rédigé une communication le 28 février 2023 sur la base de l'article 11/4 du règlement général de procédure.

Cette communication a été notifiée aux parties.

La partie adverse a déposé une demande de poursuite de la procédure.

Par une ordonnance du 28 juin 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 6 septembre 2023 et les parties ont été informées que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un membre.

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

M^e^ Kyann Goossens, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e^ Eva Lippens, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Gaëlle Werquin, auditeur, a été entendue en son avis conforme.

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

III. Faits

3. Les faits utiles à l'examen de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 254.836 du 21 octobre 2022. Il convient de s'y référer.

IV. Quatrième moyen

IV.1. Thèses des parties

A. La requête

4. Le requérant prend un quatrième moyen de la violation de l'effet utile de l'annonce de projet, de l'article D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT) et des articles 2 et 3 la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'absence, l'insuffisance et l'inexactitude des motifs, de l'erreur de fait, de l'erreur de droit et de l'erreur manifeste d'appréciation.

5. Il soutient que l'auteur de l'acte attaqué n'a répondu ni aux avis défavorables émis par le service technique de la ville de Fleurus et par le fonctionnaire délégué, ni aux objections formulées par les réclamants dans le cadre de l'annonce de projet.

Plus particulièrement, quant à la mobilité, il rappelle que les réclamants avaient mis en avant l'insuffisance actuelle d'emplacements de parking sur le domaine public et les difficultés en résultant tant pour les riverains du projet que pour les fermiers des environs, ainsi que la nécessité de prévoir deux emplacements de parking par logement projeté, d'autant plus que le projet engendre la suppression d'un emplacement en voirie. Il estime que l'acte attaqué ne comporte aucune motivation précise concernant la problématique du stationnement malgré les éléments concrets et chiffrés avancés par les réclamants. Il met également en exergue le fait que le service technique de la ville de Fleurus a, dans son dernier avis, dénoncé les lacunes du projet en termes de stationnement, et que le collège communal de Fleurus a, dans son avis du 12 janvier 2022, demandé que la demanderesse de permis mène une réflexion sur le stationnement. Il considère que l'acte attaqué ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre les craintes des riverains, partagées par le service technique de la ville de Fleurus et la CCATM.

Quant à l'implantation du parking projeté, il souligne qu'il a exprimé, dans sa réclamation, sa crainte de nuisances sonores causées par la circulation des voitures. Il relève que tant le fonctionnaire délégué, dans son avis du 24 février 2022, que le service technique de la ville de Fleurus, dans ses deux avis, se sont montrés défavorables à la création d'emplacements de stationnement sur une importante profondeur le long de la limite mitoyenne latérale. Il soutient qu'en affirmant que le projet n'est pas de nature à engendrer des nuisances sonores, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe à la demande de permis est erronée compte tenu de l'implantation de ce parking et de son revêtement en dolomie. Il considère que l'acte attaqué ne contient aucune motivation précise concernant ce point et que son auteur n'a, par conséquent, pas indiqué les motifs précis et adéquats lui permettant de s'écarter de la position suivant laquelle il y a lieu de sauvegarder la quiétude de la zone de cours et jardin, et n'a pas non plus répondu de manière adéquate à sa réclamation et à la pétition qu'il a signée.

Quant aux vues et à l'ensoleillement, il évoque le grief contenu dans sa réclamation relatif à l'impact des vues dans son jardin et sur sa terrasse, ainsi qu'une perte d'intimité et d'ensoleillement. Il ajoute que, depuis sa maison, sa terrasse et son jardin, il aura une vue importante sur le projet en raison de son implantation perpendiculaire à la voirie et à dix mètres de la limite mitoyenne, de son gabarit, de

sa profondeur et du niveau auquel est projeté le parking qui lui est accolé. Il affirme qu'il subira une importante perte d'intimité liée au parking en raison de sa situation le long de la limite mitoyenne, du niveau auquel il est projeté et de son développement sur quasi toute la profondeur de sa propriété. Il souligne que le projet s'implante au Sud-Ouest de sa propriété et argue qu'il entraînera une perte non négligeable d'ensoleillement. Il soutient que l'acte attaqué n'apporte aucune réponse à ces griefs et ne répond donc pas de manière suffisante et adéquate à sa réclamation.

Quant à l'intégration du projet dans son environnement, il avance que les avis défavorables émis par le fonctionnaire délégué et le service technique de la ville de Fleurus font apparaître l'inadéquation entre le projet et le contexte existant en raison d'un gabarit excessif et d'une implantation perpendiculaire à la voirie. Il reprend le dernier avis émis par le service technique de la ville de Fleurus à ce propos. Il estime que la motivation de l'acte attaqué en réponse à ce grief s'apparente à une clause de style et est insuffisante en ce qu'elle se limite à énoncer que son auteur passe outre l'avis précité sans en développer les raisons. Il considère que l'acte attaqué ne fait aucune référence à l'avis émis par le fonctionnaire délégué qui soulevait les mêmes griefs. Il en déduit que l'auteur de l'acte attaqué ne répond pas de manière adéquate aux avis défavorables liés à l'intégration du projet.

B. Le mémoire en réponse

6. La partie adverse affirme que l'auteur de l'acte attaqué s'est fondé sur les différents avis émis dans le cadre de l'instruction de la demande de permis, lesquels répondent aux réclamations introduites par le requérant et les autres riverains. Elle relève que le contenu des réclamations est résumé en page 17 de l'acte attaqué.

En ce qui concerne la mobilité, elle avance qu'elle partage l'opinion émise par la CCATM et par son service mobilité. Elle relève qu'en décidant de se rallier à ces avis, l'auteur de l'acte attaqué a exercé sa compétence d'apprécier s'il convient ou non de délivrer le permis d'urbanisme demandé. Elle y voit une motivation suffisante et adéquate. Elle se fonde ainsi sur l'avis de la CCATM – aux termes duquel il est soutenu que « vu la situation, le report sur l'espace public semble possible » – et sur l'avis favorable conditionnel émis par son service technique. Elle ajoute que la demanderesse de permis a tenu compte des réclamations et avis en modifiant son projet afin qu'il offre une place de stationnement supplémentaire. Elle considère qu'en décidant de se rallier à ces avis, elle a exercé sa compétence d'apprécier s'il convient ou non de délivrer le permis sollicité.

En ce qui concerne les nuisances sonores que l'implantation de la zone de parking engendrerait, elle soutient qu'elles ne sont pas démontrées par les réclamants. Elle ajoute qu'il ressort de l'acte attaqué qu'elle les a prises en compte dans son appréciation de l'intégration du projet au cadre environnant.

En ce qui concerne la perte d'intimité et d'ensoleillement, elle indique qu'elle n'a pas estimé qu'il convenait d'en tenir compte étant donné que, durant les discussions préalables à la délivrance du permis, la demanderesse de permis a revu son projet afin de limiter l'impact négatif pour le voisinage et d'intégrer des échappées visuelles vers la campagne. Elle relève que le futur bâtiment se situe à 32 mètres de la limite du fond du jardin du requérant et constate que cette distance respecte les dispositions de l'ancien Code civil en matière de vues droites et obliques.

En ce qui concerne le gabarit et l'implantation du projet, elle fait valoir que son service technique, dont l'avis est reproduit dans l'acte attaqué, a constaté que le gabarit des maisons du voisinage est inférieur à celui du projet mais a considéré que l'implantation du projet en recul de l'alignement est cohérente par rapport au contexte bâti et permet une continuité correcte du front bâti, et que la densité de la parcelle reste en harmonie avec la superficie de celle-ci et le cadre bâti.

Elle en déduit que si elle n'a pas expressément répondu à chacune des remarques formulées lors de l'annonce de projet, la motivation de l'acte attaqué est suffisante pour permettre au requérant de comprendre les raisons pour lesquelles le permis d'urbanisme attaqué a été délivré.

IV.2. Examen

7. Dans l'arrêt n° 254.836 du 21 octobre 2022, rendu sur la demande en suspension, il a été jugé ce qui suit quant au quatrième moyen :

« 1. De façon générale, un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son adoption. Il suffit que sa décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels l'autorité se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation. De la même manière, quand bien même l'autorité communale a émis un avis défavorable, l'autorité délivrante, qui n'est pas liée par cet avis, peut s'en écarter pour autant qu'elle adopte une motivation adéquate en droit et en fait. L'obligation varie selon la qualité et la nature de la motivation des avis exprimés et l'autorité compétente n'a pas l'obligation de réfuter toutes les réclamations et tous les avis recueillis lorsque la lecture de l'acte concerné permet de savoir pourquoi ces réclamations et ces avis n'ont pas été retenus.

Par ailleurs, les choix opérés par l'autorité relèvent de son pouvoir d'appréciation. Le Conseil d'État, qui est le juge de la légalité, ne peut, à cet égard, sanctionner que l'erreur manifeste d'appréciation, à savoir celle qui est incompréhensible pour tout observateur averti, et non substituer son appréciation en opportunité à celle de l'autorité administrative. 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.

2. Quant au grief relatif au nombre d'emplacements de stationnement, la motivation de l'acte attaqué fait apparaître que le projet prévoyait initialement la création de 8 places de parking destinées à desservir les 6 logements projetés. Il en ressort également qu'en cours de procédure et pour répondre aux réclamations et aux avis défavorables du collège communal et de son service technique, la demanderesse de permis a modifié son projet en ajoutant un emplacement de stationnement supplémentaire, portant le nombre total à 9 pour les 6 logements projetés, soit un *ratio* de 1,5 emplacement/logement.

Le collège communal considère, aux termes de l'acte attaqué, que cette modification – figurant sur les plans annexés à celui-ci pour en faire partie intégrante – répond à l'objection qu'il avait formulée dans son avis du 12 janvier 2022 à propos du stationnement et, partant, que le projet est admissible quant à cet aspect.

Il ressort ainsi de la motivation de l'acte attaqué que son auteur a examiné les impacts du projet en termes de stationnement et a pris en considération, notamment, les réclamations émises lors de l'annonce de projet sur ce point. En effet, la modification du projet au cours de son instruction afin de remédier au risque de report de stationnement sur la voie publique ou à tout le moins de le contenir dans une mesure jugée acceptable, constitue une réponse aux craintes exprimées par les riverains à cet égard.

Le requérant ne démontre pas que l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation.

Par ailleurs, dans son dernier avis défavorable, reproduit dans l'acte attaqué, le service technique de la ville de Fleurus mentionne que "la première place de parking, implantée à côté de l'abri à vélos, semble peu exploitable ; en effet, les profilés de la structure légère semblent obstruer la bonne manœuvre des véhicules, ce qui porte le nombre de places exploitables à 8 emplacements pour 6 logements". Ce grief n'appelait toutefois pas de réponse spécifique de la part de l'autorité communale dans la mesure où, compte tenu, d'une part, de ses caractéristiques en termes de largeur et de profondeur et, d'autre part, de l'espace prévu à l'avant de celui-ci pour effectuer les manœuvres nécessaires en vue d'y entrer ou d'en sortir – éléments qui figurent sur les plans annexés au permis attaqué –, l'emplacement de parking en question ne peut pas être considéré comme non accessible.

Prima facie, ce grief n'est pas sérieux.

3. Quant à la problématique des nuisances résultant de l'implantation du parking, l'acte attaqué n'est pas spécifiquement motivé au regard du respect du bon aménagement des lieux. Il ressort des plans annexés à l'acte attaqué que le parking du projet prend place le long de la limite mitoyenne sur quasiment toute la profondeur de la parcelle du requérant. Partant, il se développe, à tout le moins en partie, en arrière-zone, généralement dédiée aux cours et jardins, ce qui, compte tenu de la configuration actuelle des lieux, est de nature à modifier sensiblement l'environnement des voisins et plus particulièrement celui du requérant. Cette modification est susceptible d'être d'autant plus sensible que le

parking du projet est destiné à s'implanter, sur une partie de sa profondeur, à un niveau supérieur à celui de la parcelle de ce dernier, surplombant celle-ci.

Au vu de cette situation, mise en évidence tant par le requérant dans sa réclamation que par le service technique de l'autorité communale et, dans un premier temps, par le fonctionnaire délégué dans son avis du 24 février 2022, celle-ci devait examiner le risque d'impact du projet en ce qu'il prévoit l'implantation d'un parking en limite mitoyenne sur une profondeur correspondant approximativement à celle de la parcelle du requérant, notamment en termes de nuisances sonores, de perte d'intimité et de vues, sur les biens voisins pour pouvoir apprécier son intégration dans le voisinage. Les motifs de l'acte attaqué ne révèlent pas que l'autorité a effectivement procédé à pareil examen. La motivation de l'acte attaqué n'est pas suffisante à cet égard. Les éléments de réponse figurant dans la note d'observations ne peuvent pallier ce défaut de motivation formelle dont est entaché l'acte attaqué.

Prima facie, le grief est sérieux.

4. Quant au grief relatif au gabarit et à l'implantation de l'immeuble de logements, le service technique de la ville de Fleurus et le fonctionnaire délégué ont remis des avis défavorables sur le projet litigieux. Ces avis portaient notamment sur le manque d'intégration du projet dans le cadre bâti environnant en raison de son implantation perpendiculaire à la voirie et de son gabarit excessif. Il ressort de l'acte attaqué et du dossier administratif que, par un courriel du 2 mars 2022, le fonctionnaire délégué a estimé, sans néanmoins exprimer les motifs de ce revirement d'attitude, pouvoir marquer son accord sur ces aspects du projet pour autant que trois conditions (liées à la cabine haute tension, au pignon à rue et au nombre d'emplacements de parking) soient remplies.

Par ailleurs, lors de l'annonce de projet, le requérant et d'autres riverains ont déposé plusieurs réclamations critiquant le projet litigieux, dénonçant ses dimensions importantes, son implantation au sud-ouest de la propriété du requérant et en partie au niveau de la zone de cours et jardins de ce dernier, ainsi que les impacts en termes de vues, de perte d'intimité et d'ensoleillement en résultant pour le voisinage.

Il n'est pas possible, à la lecture de l'acte attaqué, de comprendre les raisons pour lesquelles son auteur a estimé que le projet s'intégrait adéquatement dans l'environnement dont les caractéristiques urbanistiques ont été mises en évidence par son service technique et par le fonctionnaire délégué.

Les considérations figurant dans le premier avis émis par le service technique de la ville de Fleurus dont se prévaut la partie adverse dans sa note d'observations, outre que l'auteur de l'acte attaqué n'indique pas expressément les faire siennes, sont étrangères à la problématique de l'implantation perpendiculaire à la voirie du projet et à son gabarit, de sorte qu'elles ne s'avèrent pas pertinentes dans le cadre de l'examen du grief.

Prima facie, ce grief est sérieux.

5. En conclusion, le quatrième moyen est, pour partie, sérieux ».

Les développements du mémoire en réponse sur ce moyen sont presque identiques à ceux exposés dans la note d'observations de la partie adverse. Un nouvel examen de ce moyen permet de conclure qu'il n'y a pas lieu de se départir des enseignements jurisprudentiels qui précèdent. Le quatrième moyen est partiellement fondé.

V. Indemnité de procédure

8. La partie requérante sollicite une indemnité de procédure « dans les limites fixées par l'article 30/1, § 2, alinéa 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État ». Il y a lieu de faire droit à sa demande au montant de base de 770 euros, conformément à l'article 67, § 2, alinéa 3, du règlement général de procédure.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La décision du 16 mars 2022 par laquelle le collège communal de Fleurus octroie à la SRL CSP Invest un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de six logements sur un bien sis rue Émile Hautem à Lambusart (Fleurus) est annulée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la partie adverse.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 44 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 400 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 8 septembre 2023, par la XIIIe chambre du Conseil d'État, composée de :

Lionel Renders,	conseiller d'État, président f.f.,
Céline Morel,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Céline Morel

Lionel Renders