

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

n^o 257.817 du 8 novembre 2023

A. 238.862/XIII-9987

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

contre

- 1. la ville de Charleroi,**
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^e Philippe HERMAN, avocat,
rue T'Serclaes de Tilly 49-51
6061 Montignies-sur-Sambre,
- 2. la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de l'Aurore 52
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 30 mai 2023 par la voie électronique, Nicolas Delpierre demande la suspension de l'exécution de la décision du 14 février 2023 par laquelle le collège communal de la ville de Charleroi octroie à la société à responsabilité limitée (SRL) Redimmo un permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'un ensemble de bâtiments et la construction de dix-huit appartements et d'une surface commerciale sur un bien situé rue Wautelet 53 à Gilly.

II. Procédure

Par une requête introduite le 14 avril 2023 par la voie électronique, Nicolas Delpierre a demandé l'annulation de la même décision.

Les notes d'observations et les dossiers administratifs ont été déposés.

M^{me} Virginie Rolin, 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 4 octobre 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 7 novembre 2023 et le rapport a été notifié aux parties.

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

M^e Gautier Melchior, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Philippe Herman, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et M^e Gabriele Weisgerber, *loco* M^e Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Virginie Rolin, 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Le 15 septembre 2020, le collège communal octroie le permis d'urbanisme sollicité.

Par une requête introduite le 6 novembre 2020, le requérant demande, d'une part, la suspension de l'exécution de cette décision et, d'autre part, son annulation.

Par l'arrêt n° 250.405 du 26 avril 2021, la suspension de l'exécution de la décision du 15 septembre 2020 est ordonnée.

10. Le 23 août 2022, le collège communal retire sa décision du 15 septembre 2020.

11. Le 26 août 2022, la SRL Reddimmo sollicite l'accord du collège communal pour déposer des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation des incidences.

En sa séance du 6 septembre 2022, le collège communal marque son accord sur le dépôt des plans modificatifs et du complément de la notice d'évaluation des incidences. Cette décision est notifiée à la SRL Reddimmo le 9 septembre 2022.

12. Le 20 septembre 2022, la demanderesse de permis introduit des plans modificatifs, une nouvelle notice d'évaluation des incidences, un reportage photographique et un avis de la direction des risques industriels, géologiques et miniers du département de l'environnement et de l'eau du SPW agriculture, ressources naturelles, environnement.

13. Le 4 octobre 2022, la ville de Charleroi informe la demanderesse de permis que le dossier est complet et recevable.

14. La demande fait l'objet d'une annonce de projet du 24 octobre au 9 novembre 2022, aux mêmes motifs que celle organisée en 2020.

Elle donne lieu au dépôt d'une réclamation, celle du requérant.

15. Les avis suivants sont émis sur la demande :

- le 18 octobre 2022, avis favorable du service Permis d'environnement de la ville de Charleroi ;

- le 15 novembre 2022, avis favorable conditionnel de la zone de secours Hainaut Est ;
- avis réputé favorable de la cellule sous-sol/géologie de la direction des risques industriels, géologiques et miniers du département de l'environnement et de l'eau du SPW agriculture, ressources naturelles, environnement ;
- avis réputé favorable de la commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM).

16. Le 6 décembre 2022, le collège communal décide de proroger de 30 jours le délai d'instruction de la demande de permis. Cette décision est notifiée le 12 décembre 2022.

17. Le 20 décembre 2022, le service technique urbanisme de la ville de Charleroi émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

18. Le 27 décembre 2022, le collège communal donne un avis favorable conditionnel sur le projet.

19. Le 29 décembre 2022, le collège communal sollicite l'avis du fonctionnaire délégué. Celui-ci émet un avis favorable conditionnel le 2 février 2023.

20. Le 14 février 2023, le collège communal de la ville de Charleroi délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Conditions de la suspension

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

V. Premier moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

Le requérant prend un premier moyen de la violation de l'article D.IV.91 du Code du développement territorial (CoDT) et de l'incompétence de l'auteur de l'acte.

Après avoir rappelé le prescrit de l'alinéa 3 de cet article, il expose qu'à la suite de la notification d'une décision de retrait, cette disposition impose le respect d'un « délai spécifique » pour procéder à la réfection de l'acte. Il considère que ce délai est distinct de celui fixé à l'article D.IV.46 du CoDT et que, par voie de conséquence, la faculté qui, en vertu de l'article D.IV.42 du CoDT, est offerte au demandeur de permis de déposer des plans modificatifs ne peut pas s'appliquer puisque le dépôt de ces plans n'interviendrait pas dans le délai imparti en vertu de l'article D.IV.46 du même code.

Il rappelle qu'en l'espèce, le collège communal de la ville de Charleroi a retiré le permis d'urbanisme délivré le 15 septembre 2020 par une décision du 23 août 2022, laquelle a été notifiée à la SRL Reddimmo le 30 août 2022. Il soutient que, conformément à l'article D.VI.91, alinéa 3, précité, à la suite de la notification de la décision de retrait, la ville de Charleroi devait envoyer une nouvelle décision dans un délai de 40 jours, lequel expirait le 10 octobre 2022. Il considère qu'en adoptant l'acte attaqué le 14 février 2023, son auteur n'a pas statué dans le délai imparti de sorte que la décision est irrégulière.

V.2. *Examen prima facie*

L'article D.IV.91, alinéa 3, du CoDT dispose comme suit :

« Lorsque le collège communal, le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement retire le permis ou le certificat d'urbanisme n° 2 en application des règles générales relatives au retrait des actes administratifs, il envoie la nouvelle décision dans un délai de quarante jours à dater de l'envoi de la décision de retrait ».

Il y a lieu de relever que le non-respect par le collège communal du délai de quarante jours visé à cette disposition n'est pas assorti d'une sanction. *Prima facie*, il s'agit d'un délai d'ordre dont le non-respect, sous réserve du respect du délai raisonnable, n'a pas pour effet de dessaisir le collège.

Par ailleurs, aucune disposition ne paraît interdire le dépôt de plans modificatifs et d'un complément corollaire à la notice d'évaluation des incidences en cas de retrait d'un permis d'urbanisme, pourvu que, comme requis par l'article D.IV.42 du code, ces éléments soient produits « préalablement à la décision » et que le collège communal, lorsqu'il est l'autorité compétente, marque son accord sur ce dépôt. En effet, par l'effet du retrait, la décision préalablement adoptée disparaît de

l'ordonnancement juridique et l'autorité se retrouve à nouveau saisie de la demande, disposant d'un nouveau délai de 40 jours pour statuer.

L'article D.IV.43, alinéas 1^{er} et 2, du CoDT précise ce qui suit, s'agissant du dépôt de plans modificatifs :

« Dans les cas visés à l'article D.IV.42, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o, 2^o et 3^o, le dépôt contre récépissé ou l'envoi des plans modificatifs et du complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences ou d'étude d'incidences fait l'objet, préalablement à l'échéance du délai de décision, de l'envoi d'un accusé de réception qui se substitue à celui visé à l'article D.IV.33. À défaut, les plans modificatifs et le complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences ou d'étude d'incidences sont irrecevables.

Dans les cas visés à l'article D.IV.42, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o et 2^o, les nouveaux délais de décision sont fixés sur la base des plans modificatifs et du complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences ou d'étude d'incidences conformément à l'article D.IV.46, alinéa 1^{er} ou à l'article D.IV.48, alinéa 1^{er} ».

Il découle de cette disposition que le nouvel accusé de réception doit être envoyé « préalablement à l'échéance du délai de décision », soit, dans le cas d'un retrait, avant l'écoulement du délai de 40 jours visé à l'article D.IV.91, alinéa 3, du code. Le dépôt de plans modificatifs entraîne par ailleurs l'application de nouveaux délais de décision, visés à l'article D.IV.43, alinéa 2, lesquels se substituent au délai de décision initial. Ces nouveaux délais sont des délais de rigueur, l'article D.IV.47 du CoDT prévoyant que lorsque le collège communal n'a pas envoyé sa décision au demandeur dans le délai visé à l'article D.IV.46, le fonctionnaire délégué est saisi de la demande.

En l'espèce, le permis délivré le 15 septembre 2020 a été retiré par une décision du collège communal de la ville de Charleroi du 23 août 2022, dont il n'est pas contesté qu'elle a été envoyée à la SRL Reddimmo le 30 août 2022.

Par une lettre datée du 25 août 2022 et envoyée le lendemain, celle-ci a sollicité, sur la base de l'article D.IV.42, § 1^{er}, du CoDT, l'accord du collège communal pour déposer des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation des incidences. Un tel accord a été donné le 6 septembre 2022 et envoyé le 9 septembre 2022 à la SRL Reddimmo.

Des plans modificatifs et autres documents ont été déposés auprès de l'administration communale le 20 septembre 2022.

Le 4 octobre 2022, un accusé de réception de dossier complet et recevable a été délivré, sur la base de l'article D.IV.43 du CoDT. Cet accusé de réception a donc été envoyé dans le délai de 40 jours visé à l'article D.IV.91, alinéa

3, du CoDT et donc « préalablement à l'échéance du délai de décision ». La délivrance d'un tel accusé de réception entraînait la fixation de nouveaux délais de décision en application de l'article D.IV.46 du CoDT, à savoir, en l'espèce, un délai de 115 jours, l'avis du fonctionnaire délégué étant sollicité, une nouvelle annonce de projet étant organisée et l'avis de services ou de commissions étant également demandé. Un tel délai expirait par conséquent le 27 janvier 2023. Ce délai a été prorogé de 30 jours par une décision du collège communal du 6 décembre 2022. La date ultime à laquelle le collège communal devait émettre sa décision sur la demande de permis, telle que modifiée, était par conséquent le 27 février 2023. Il s'ensuit que l'acte attaqué, ayant été adopté le 14 février 2023, l'a été dans le délai imparti.

En conclusion, le premier moyen n'est pas sérieux.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

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

À titre liminaire, il rappelle que le projet consiste en la construction d'un immeuble mixte composé d'un espace commercial de 314,74 m² et de 18 appartements, que cet immeuble sera construit sur la quasi-totalité de la parcelle concernée et présentera un gabarit oscillant entre 4,4 et 10,7 mètres de haut et que le quartier dans lequel il s'implante est majoritairement composé d'habitations de type R+1. Il produit une photographie de la rue Wautelet ainsi qu'une photographie de la rue Nouvelle, au droit du projet. Il rappelle également que son bien se situe à proximité immédiate du projet litigieux et qu'il est composé d'un local commercial d'un niveau implanté à front de voirie ainsi que d'une habitation implantée en recul, de type Rez + toiture à double versant. Il considère, sur la base de ces éléments, que le projet litigieux a pour particularité de présenter une densité de logements qui est nettement supérieure à celle du cadre environnant ; de s'inscrire sur la quasi-totalité de la superficie de la parcelle concernée, sans espace tampon entre l'immeuble projeté et son bien ; d'avoir un gabarit hors de proportion par rapport au cadre bâti environnant et, plus particulièrement, avec son habitation ; de présenter son gabarit le plus élevé au droit de son habitation ; et de présenter un nombre important de baies vitrées, terrasses et balcons à très faibles distances de la limite de propriété de

son bien. Il estime qu'il appartenait à l'autorité de motiver la conformité du projet litigieux eu égard à ses particularités afin d'apprécier son intégration dans le cadre bâti environnant et, plus particulièrement, par rapport aux habitations voisines, dont la sienne, ainsi que par rapport à son espace commercial.

En ce qui concerne la densité du projet, il estime que, la description du projet mise à part, la motivation de l'acte attaqué repose sur le seul motif que le projet s'implante dans un contexte bâti environnant composé principalement de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements. Il soutient que ce seul motif imprécis ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles le projet, qui présente une densité de logements nettement supérieure à celle du quartier, a pu être considéré comme admissible eu égard au contexte bâti existant. Il en déduit que l'acte attaqué est inadéquatement motivé. Il estime que le caractère inadéquat de la motivation est d'autant plus établi que les motifs de l'acte attaqué ne répondent pas à sa réclamation, dont il cite des extraits.

S'agissant du gabarit projeté, il considère que l'autorité ne répond pas adéquatement à sa réclamation portant sur cette problématique dès lors que si, dans la motivation de l'acte attaqué, elle fait référence au contexte environnant, elle ne prend cependant pas en considération son habitation, pourtant située à proximité immédiate. Il soutient notamment que, comme exposé à l'occasion de l'enquête publique, le projet litigieux entraînera une aggravation de la situation dès lors qu'au droit de son immeuble, l'actuel bâtiment est de +/- 9 mètres alors que l'immeuble projeté présentera une hauteur de 10,30 mètres. Il ajoute que le simple fait que l'immeuble projeté présente un décrochage n'a pas d'influence sur le fait qu'en face de son habitation, il présentera une hauteur de 10,30 mètres, la forme « redan » envisagée n'ayant pas d'influence sur l'impact du projet au niveau de son habitation. Il en déduit que l'autorité n'a manifestement pas apprécié l'intégration du projet par rapport à son bien et que la motivation est dès lors inadéquate. Il expose encore qu'indépendamment de sa réclamation, le projet sera implanté juste à côté de son bâtiment commercial sis à front de voirie, que celui-ci présente un gabarit d'un seul niveau alors qu'à cet endroit, le projet sera de type rez+2 et d'une hauteur de plus de 10 mètres. Il soutient que cette différence de gabarit n'a pas été relevée par l'autorité, qu'à la lecture de l'acte attaqué, il n'est pas possible de comprendre les raisons pour lesquelles, malgré cette importante différence de gabarit, le projet a pu être considéré comme étant de nature à s'intégrer par rapport à ce bâtiment commercial.

En ce qui concerne la perte d'intimité et les nuisances sonores qu'induirait le projet litigieux, il rappelle le contenu de sa réclamation et la motivation de l'acte attaqué. Il considère que la motivation de celui-ci est inadéquate dès lors que, tout

d'abord, le seul respect de la distance prescrite en matière de servitude de vue par l'article 3.132 du Code civil n'a pas pour effet de rendre *ipso facto* un projet conforme au bon aménagement des lieux. Il faut encore, à son estime, apprécier *in concreto* si l'atteinte qu'occasionne un projet sur les biens voisins n'est pas disproportionnée. Il considère qu'en l'espèce, outre des vues directes, le projet engendrera des vues obliques dont les effets n'ont pas été appréciés par l'autorité et que les différents baies, balcons et terrasses projetés ne respectent pas la distance prescrite à l'article 3.132, § 1^{er}, du Code civil, en particulier le balcon de l'appartement C4 et les terrasses des appartements C8, C2 et A1. Il soutient qu'en outre, en vertu du paragraphe 2 de l'article 3.132 du même code, il est en droit d'exiger l'enlèvement des ouvrages litigieux érigés en violation de la distance idoine lorsque ceux-ci sont susceptibles d'engendrer « le moindre risque » pour la vie privée et les bonnes relations de voisinage. Il ajoute que l'acte attaqué est inadéquatement motivé dès lors qu'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles le projet a été autorisé alors qu'il entraîne une atteinte excessive à son intimité. Il affirme encore que l'autorité commet une erreur en considérant que « la présence d'arbres sur la propriété du réclamant est de nature à maintenir un degré d'intimité par rapport au bâtiment voisin ». Il relève à cet égard que, comme indiqué dans sa réclamation, le saule pleureur présent sur son bien n'est pas un arbre à feuillage persistant et ne peut donc pas être pris en considération pour apprécier l'impact du projet sur son intimité. Enfin, il rappelle avoir, dans sa réclamation, attiré l'attention de l'autorité sur le fait qu'au vu de l'absence de zone tampon entre sa propriété et le bien concerné par le projet litigieux, celui-ci pourrait être éventuellement amélioré en y incluant, le cas échéant, une partie de sa propriété, et avoir dit se tenir à la disposition de la société Reddimmo pour étudier cette piste. Il reproche à l'autorité de ne pas exposer les raisons pour lesquelles cette alternative n'a pas été étudiée.

VI.2. *Examen prima facie*

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

En principe, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué

rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

Le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. Le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste. À cet égard, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la partie requérante. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité appelée à se prononcer et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste.

L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

2. Concernant la densité du projet, le requérant la critiquait dans sa réclamation du 8 novembre 2022, qui est rédigée en des termes très similaires à sa réclamation du 9 juin 2020 sur ce point. Il soutenait que l'immeuble en projet était hors de proportion et qu'il ne s'intégrait pas au cadre bâti environnant, lequel serait composé majoritairement de maisons unifamiliales. Il estimait également que l'aménagement d'un sous-sol pour permettre le stationnement induit par le projet nécessite un déplacement de terres « phénoménal » susceptible de porter atteinte à l'arbre remarquable situé sur son bien. Il critiquait encore la superficie et la qualité de vie offerte par les logements proposés. Il soutenait enfin que cette densité créera des vues vers les parcelles voisines et portera atteinte à l'intimité des habitants du quartier.

L'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

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

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

Considérant que tous les logements disposeront d'espaces extérieurs, contribuant également à permettre une ventilation nécessaire ; que force est de constater qu'ayant subi une crise sanitaire sans précédent, les espaces extérieurs pour les logements se sont avérés indispensables, qu'il y a lieu de se réjouir de ces installations ;

Considérant que trois cages d'escaliers et trois ascenseurs distribueront l'ensemble des étages ;

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

Considérant que 19 emplacements de parking ainsi qu'un local vélo seront prévus, au niveau sous-sol ;

[...]

Considérant que le réclamant met en exergue la sur-densification de la parcelle ; que selon lui, cette densification engendre l'obligation de prévoir des parkings en sous-sol (nombre sous-estimé selon lui), impacte la qualité des logements proposés et se répercute sur la qualité de vie des riverains actuels et futurs ;

Considérant qu'il y a lieu de constater que le contexte bâti environnant est composé principalement de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements ; qu'il en est notamment ainsi dans la rue Nouvelle en face du projet concerné par la présente demande ;

Considérant que la parcelle visée par la demande est actuellement 100 % bâtie et présente une superficie de 1142 ca ; que la demande vise la démolition de l'immeuble et la reconstruction d'un immeuble à appartements et d'une surface commerciale pouvant être divisée ; que la construction projetée occupera la majeure partie de la parcelle ;

Considérant qu'il s'agira d'un volume de gabarit de type rez-de-chaussée surélevé de deux étages ; que l'ensemble sera de forme redan et sera revêtu d'une toiture plate de 3 m 55 de hauteur à l'acrotère pour les volumes plus bas et de 10 m 60 de hauteur à l'acrotère par rapport au niveau rez-de-chaussée pour les volumes plus hauts ;

Considérant, concernant la création du parking souterrain, que la volonté n'est pas tant liée à la présumée sur-densification du projet qu'à celle de réduire, autant que faire se peut, les nuisances que peut engendrer un immeuble à appartements en milieu urbain ; que diminuer le nombre de logements ne conduirait pas à remettre en cause ce constat ;

Considérant, en outre, qu'il ne peut être demandé de réduire, voire de supprimer, le parking en sous-sol et, en même temps, craindre une atteinte à la qualité de vie des riverains eu égard au stationnement en voirie ;

Considérant, par ailleurs, qu'il convient d'avoir égard au fait que le projet se situe à proximité des transports en commun ; que les rues proches de l'immeuble projeté disposent d'une offre en stationnement et que, enfin, les commerces de proximité sont accessibles à pied ou à vélo à une distance raisonnable ; que dès lors, le nombre de stationnement prévu semble suffisant ;

Considérant, quant à la qualité des logements, que les appartements disposeront de superficies convenables afin de garantir de pièces de vie correctement agencées, lumineuses et fonctionnelles ; comme décrit plus haut dans le texte ;

[...]

Considérant qu'il en est de même des nuisances sonores potentielles et de la perte d'intimité ; qu'on ne pourrait exclure/isoler les immeubles à logements multiples au prétexte que ceux-ci, par l'effet de masse, troubleraient la jouissance des voisins, propriétaires de maisons unifamiliales ; qu'outre le fait que ces constats sont transposables en présence de maisons unifamiliales, il convient de rappeler que la mixité de logements en zone urbaine a tout son sens et ne pourrait être remise en cause ».

Outre ces motifs, l'acte attaqué prend également en considération les craintes du requérant s'agissant du gabarit projeté, du risque d'atteinte à son saule pleureur, de la perte d'intimité et des vues générées sur son bien par le projet.

Les motifs contenus dans l'acte attaqué doivent également être lus en parallèle avec les motifs contenus dans l'avis favorable conditionnel émis par le fonctionnaire délégué, lequel est annexé à l'acte attaqué, et qui reposent sur des considérations similaires.

De tels motifs permettent au requérant de comprendre les raisons pour lesquelles son auteur estime que la densité prévue par le projet est acceptable en l'espèce et permet une intégration au contexte bâti existant. Ils tiennent compte dudit contexte bâti, lequel ne se limite pas à la seule habitation du requérant, des caractéristiques du projet ainsi que de la volonté de l'autorité d'assurer une mixité de logements en zone urbaine. Le requérant ne démontre pas que les motifs précités sont erronés en fait ni, par ailleurs, en quoi la motivation serait révélatrice d'une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'autorité. Une divergence d'appréciation quant à la densité admissible entre le requérant et l'auteur de l'acte attaqué ne suffit pas à démontrer l'erreur manifeste dans le chef de celui-ci.

Partant, le premier grief n'est pas sérieux.

3. Concernant le gabarit projeté, la réclamation introduite par le requérant soutenait que le projet aggravait la situation existante, la hauteur du bâtiment en projet étant augmentée par rapport à celle du bâtiment existant, et que cette hauteur était de nature à engendrer un effet d'écrasement dans son chef. Il y était encore affirmé que le gabarit du projet ne devait pas être étudié en fonction du gabarit qu'il remplace, mais bien de ce qui l'entoure, et que la présence du saule pleureur sur sa propriété ne pourrait justifier le gabarit litigieux.

À cet égard, l'acte attaqué contient quant à lui la motivation suivante concernant le gabarit :

« Considérant que le réclamant conteste également le gabarit du projet et l'effet d'écrasement qu'il génère ;

Considérant qu'actuellement la hauteur du mur séparant la propriété du réclamant de la SRL REDDIMMO se situe entre 7,00 et 9,00 m ; que le projet prévoit un volume surélevé de deux étages ; que l'ensemble sera revêtu d'une toiture plate de 3,55 m de hauteur à l'acrotère pour les volumes plus bas et de 10,60 m de hauteur à l'acrotère pour les volumes plus hauts par rapport au niveau rez-de-chaussée ;

Considérant que le contexte environnant dans lequel le projet s'inscrit et la hauteur de certains bâtiments voisins ne permettent pas de conclure qu'un effet

d'écrasement serait à déplorer ; qu'ainsi les bâtiments proches ont des gabarits allant jusqu'à du R+2 ;

Considérant, de plus, que la construction envisagée est de forme redan ; qu'une différence de niveau est ainsi prévue entre les blocs A et B avec une hauteur prévue de 3,50 m ; que cette toiture plus basse sera équipée d'une terrasse verdurée ; que, par ailleurs, une partie de la parcelle, actuellement occupée par le bâtiment à démolir, sera dévolue à un jardin ;

Considérant que ces différents éléments tendent à rendre le projet plus léger au regard du bâtiment existant et permettent de conclure que les gabarits proposés s'intègrent au milieu urbain existant ».

De tels motifs permettent de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité estime que le gabarit du projet est admissible au regard du contexte bâti existant, lequel ne se limite pas à l'habitation ni au bâtiment commercial du requérant, et sont de nature à répondre à sa réclamation en ce que celle-ci dénonçait un effet d'écrasement vis-à-vis de son habitation.

Le requérant ne démontre pas l'existence d'une erreur de fait. Les différentes photographies présentes au dossier laissent ainsi apparaître un contexte bâti environnant urbanisé allant du R+T jusqu'à du R+2. Le bâtiment en projet sera effectivement de forme redan et une partie de la parcelle, actuellement occupée par le bâtiment à démolir, au sud-ouest de la parcelle du requérant, sera bien dévolue à un jardin.

Lorsque l'autorité considère que ces différents éléments tendent à rendre le projet plus léger au regard du bâtiment existant et permettent de conclure que les gabarits proposés s'intègrent au milieu urbain existant, elle prend en compte l'habitation du requérant, vis-à-vis de laquelle un effet d'écrasement était dénoncé. La motivation dans son ensemble est également de nature à justifier le gabarit du projet au regard du bâtiment commercial du requérant, lequel s'inscrit dans le milieu urbain existant. La motivation de l'acte attaqué n'est donc pas inadéquate à cet égard.

Le requérant ne démontre pas non plus l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation, compte tenu des caractéristiques du projet et du contexte urbanistique existant.

Partant, le deuxième grief n'est pas sérieux.

4.1 Concernant la perte d'intimité et les nuisances sonores, le requérant mettait en évidence, dans sa réclamation, la présence d'une dizaine de terrasses donnant directement sur sa propriété, d'une quinzaine de baies vitrées offrant des vues directes ou obliques sur son bien et d'un jardin suspendu en surplomb de sa propriété. Il estimait qu'il ne peut être sérieusement soutenu que la construction de

dix-huit logements présentant un nombre aussi important de baies vitrées et de terrasses puisse être considérée comme conforme au principe du bon aménagement des lieux alors qu'il n'existe aucune zone tampon entre celui-ci et son bien. Il affirmait encore que si, certes, le bien concerné est déjà occupé par un bâtiment, celui-ci ne présente aucune baie vitrée, aucune terrasse, aucun jardin suspendu donnant sur son immeuble et ajoutait se tenir à disposition de la demanderesse de permis pour envisager une amélioration du projet incluant, le cas échéant, une partie de sa propriété.

4.2 L'acte attaqué contient les motifs suivants sur ce point :

« Considérant que le réclamant invoque également la perte totale d'intimité que va générer la construction ; que, selon lui, plusieurs terrasses et baies donneront directement sur son jardin et un jardin suspendu surplombera sa propriété ;

Considérant que la présence des terrasses ou de baies donnant sur la propriété du réclamant devront se référer à l'article 3.132 du Code Civil ; que dès lors une distance de dix-neuf décimètres à partir de la limite parcellaire devra être respectée ; cette distance étant mesurée par une ligne tracée perpendiculairement à l'endroit le plus proche de l'extérieur jusqu'à la limite des parcelles ;

Considérant que la lecture des plans conduit à constater que 4 des 18 appartements en projet auront une vue directe sur le jardin du réclamant ; qu'il s'agit plus particulièrement des appartements B4, C1, B6 et C5 ; qu'afin de s'assurer du respect des distances prescrites par le Code civil, les dimensions du balcon de l'appartement B4 et de l'appartement B6 devront être revues ; qu'actuellement les balcons des appartements B4 et B6 mesurent 4,20 m de longueur ; qu'il conviendra de réduire cette longueur à maximum 3,00 m calculé depuis le mur de refend (repris sur l'axe 8 sur les-plans) ; que la profondeur de 1,22 m sera maintenue ;

Considérant que les appartements C4 et C8 disposeront également d'un balcon ; que toutefois aucune vue directe, au sens du Code civil, sur la propriété du réclamant ne sera possible ; qu'ainsi, un mur de 2,10 m longeant la limite de propriété est prévu sur la gauche du balcon ; cela aura pour effet de supprimer toutes vues depuis les deux balcons ;

Considérant que les appartements bénéficiant d'une terrasse verdurée, soit les appartements A3 et B3, ne bénéficieront pas davantage d'une vue directe sur la propriété voisine ; qu'en effet les deux zones identifiées terrasse sur le plan sont situées à plus 4,00 m de la limite mitoyenne donnant sur la propriété du réclamant ; que de plus, une zone largement végétalisée est prévue aussi bien côté rue que côté jardin ;

Considérant que pour l'appartement B5 dont le balcon surplombe cet espace terrasse verduré, qu'il serait judicieux de prévoir un panneau brise-vue du côté de la propriété voisine ; que celui-ci d'une dimension de 1,85 m de longueur sur 2 m de hauteur sera en verre dépoli ;

Considérant qu'il convient de garder à l'esprit que l'accès à un espace extérieur participe au bien-être de l'occupant ; qu'il revient dès lors de faire une balance d'intérêt entre cet avantage et l'inconvénient qui en résulte pour le voisin ;

Considérant, comme mentionné ci-dessus, qu'*in fine*, seuls 4 appartements sur 18 auront une vue directe sur la propriété du réclamant ; que la présence d'arbres sur la propriété du réclamant est de nature à maintenir un degré d'intimité par rapport au bâtiment voisin ; que le respect des distances prescrites par le Code civil est de nature à réduire l'impact négatif engendré, par le projet ;

Considérant, pour le surplus, qu'il convient d'avoir égard au milieu environnant dans lequel s'inscrit la construction ; qu'étant située en milieu

urbain, il convient de garder à l'esprit qu'une perte d'intimité constitue une gêne prévisible et inhérente à la zone ;

Considérant que la situation vécue par le réclamant pendant des années et qui lui a permis de jouir d'un environnement tranquille ne peut justifier le refus de construire un immeuble à appartements ; que la configuration des lieux et, plus fondamentalement, la forme de la parcelle est telle qu'inévitablement, une perte d'intimité est possible dans le cadre d'un programme de logements ;

Considérant qu'en zone urbanisée les habitants doivent accepter une certaine gêne causée par la vue de leurs voisins sur leurs biens ;

Considérant qu'il en est de même des nuisances sonores potentielles et de la perte d'intimité ; qu'on ne pourrait exclure/isoler les immeubles à logements multiples au prétexte que ceux-ci, par l'effet de masse, troubleraient la jouissance des voisins, propriétaires de maisons unifamiliales ; qu'outre le fait que ces constats sont transposables en présence de maisons unifamiliales, il convient de rappeler que la mixité de logements en zone urbaine a tout son sens et ne pourrait être remise en cause ».

4.3 Le requérant critique cette motivation en affirmant, tout d'abord, que le seul respect de la distance prescrite en matière de servitude de vue par l'article 3.132 du Code civil n'a pas pour effet de rendre *ipso facto* un projet conforme au bon aménagement des lieux. Il considère qu'en l'espèce, outre des vues directes, le projet engendrera des vues obliques dont les effets n'ont pas été appréciés par l'autorité.

Il y a lieu de relever à cet égard que si l'auteur de l'acte attaqué se réfère à l'article 3.132 du Code civil et à la notion de vues directes, il prend également en compte les caractéristiques du bâtiment en projet, la configuration des lieux, la présence d'arbres sur le terrain du requérant, ainsi que le milieu environnant urbain dans lequel s'inscrit le bâtiment, pour conclure que le projet est admissible. Il rappelle également la nécessité d'opérer une balance d'intérêt entre l'avantage que procure l'accès à un espace extérieur, lequel participe au bien-être des occupants du bâtiment en projet, et l'inconvénient qui en résulte pour le voisin. Une telle motivation, prise dans son ensemble, fait apparaître qu'un examen du projet a été effectué au regard du bon aménagement des lieux ainsi que de ses conséquences en termes de vues, de nuisances sonores et de perte d'intimité telles qu'évoquées par le requérant dans sa réclamation. Celui-ci n'établit pas concrètement en quoi un tel examen serait entaché d'une erreur de droit ou de fait ou d'une erreur manifeste d'appréciation.

4.4 Le requérant invoque encore une erreur de droit quant à l'application de l'article 3.132 du Code civil. À cet égard, il est constant qu'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 qu'il n'appartient pas au Conseil d'État d'en connaître. 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, il appartient à l'autorité chargée d'instruire la demande de se prononcer sur ce point de bon aménagement des lieux. Un litige de droit civil doit donc 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 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.

Compte tenu de ce qui précède, il convient d'examiner si l'éventuelle méconnaissance de la règle a pu avoir des conséquences quant à l'appréciation portée par l'autorité sur la conformité du projet au bon aménagement des lieux. En l'espèce, la critique formulée par le requérant se limite aux vues générées depuis les balcons et terrasses des appartements A1, C2, C4 et C8. Il ressort des plans annexés à l'acte attaqué que la terrasse de l'appartement A1 sera séparée de la propriété du requérant par une clôture d'une hauteur d'1,80 mètre et n'offrira pas de vues vers celle-ci. La critique, en tant qu'elle dénonce l'existence de vues vers sa propriété, manque à cet égard en fait. La terrasse de l'appartement C2 sera quant à elle située en façade avant et générera des vues vers la rue Nouvelle et non vers la propriété du requérant. La critique manque également en fait. En ce qui concerne les balcons des appartements C4 et C8, ceux-ci seront bordés sur leur côté gauche par un mur de 2,10 mètres de long, longeant la limite de propriété et dépassant le balcon de 60 cm. Aucune vue droite, au sens du Code civil, ne sera donc possible depuis ceux-ci vers la propriété du requérant. Les vues obliques à partir de ces balcons, lesquelles ne sont plus règlementées par le Code civil, seront quant à elles limitées en raison de la configuration des lieux et du gabarit des bâtiments concernés et seront partiellement entravées par la présence du saule pleureur, lorsque celui-ci sera en période végétative. L'auteur de l'acte attaqué n'a donc pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en estimant que les vues générées par le projet étaient admissibles en l'espèce et la preuve d'une mauvaise urbanisation n'est pas rapportée. La critique formulée par le requérant ne peut pas être retenue.

4.5 Par ailleurs, le considérant de l'acte attaqué critiqué par le requérant, selon lequel « on ne pourrait exclure / isoler les immeubles à logements multiples au prétexte que ceux-ci, par l'effet de masse, troubleraient la jouissance des voisins, propriétaires de maisons unifamiliales », ne peut pas être dissocié des motifs qui le précèdent et le suivent ; il doit donc être lu conjointement avec l'ensemble de la motivation du permis délivré. En ce sens, il n'est ni incompréhensible, ni inadéquat.

4.6 Concernant le saule pleureur présent sur la propriété du requérant, le fait que celui-ci, par ailleurs de taille imposante, ne soit pas un arbre à feuillage persistant n'exclut pas qu'il puisse être pris en considération, parmi d'autres éléments, pour évaluer l'impact du projet sur l'intimité du requérant. Il ne s'agit pas, du reste, du seul arbre présent sur le bien de l'intéressé. En ce sens, l'auteur de l'acte attaqué n'a pas non plus commis d'erreur.

4.7 Le requérant rappelle enfin avoir soutenu dans sa réclamation se tenir à la disposition de la demanderesse de permis, en vue d'examiner la possibilité d'améliorer le projet, en y incluant éventuellement une partie de sa propriété. Il reproche à l'autorité de ne pas exposer dans sa décision les raisons pour lesquelles cette alternative n'a pas été étudiée. Sur ce point, il peut être relevé que la proposition du requérant, telle que formulée, était adressée à la demanderesse de permis et non pas à l'autorité, et était rédigée en des termes peu précis, sans reposer sur des éléments concrets. Une telle proposition ne pouvait être assimilée à une alternative au projet nécessitant un examen de la part de l'autorité, ni à une observation suffisamment précise appelant une réponse dans l'acte attaqué.

Partant, le troisième grief n'est pas sérieux.

5. En conclusion, le deuxième moyen n'est sérieux en aucun de ses trois griefs.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

Le requérant prend un troisième moyen pris de la violation de l'article 3.132 du Code civil, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration et plus particulièrement du devoir de minutie, et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Il affirme que, comme exposé à l'appui du deuxième moyen, le projet litigieux méconnaît l'article 3.132 du Code civil dès lors que des balcons sont implantés en limite de propriété. Il considère qu'en soutenant le contraire dans l'acte attaqué et en exposant que l'ensemble des baies vitrées, terrasses et balcons respecteront la disposition précitée, l'autorité commet une erreur qui vicie la légalité du permis délivré.

Il soutient qu'en raison du non-respect de la règle de distance imposée par cette disposition, il est en droit, conformément au paragraphe 2, de solliciter la suppression des terrasses litigieuses dès lors qu'elles sont susceptibles de porter atteinte à son intimité et aux bonnes relations de voisinage. Il rappelle que le législateur prévoit la faculté d'obtenir la suppression de semblables saillies au moindre risque d'atteinte à la tranquillité du voisin. Il considère que, manifestement, l'autorité a méconnu l'article 3.132 du Code civil.

VII.2. Examen prima facie

Sur la recevabilité du moyen, pour rappel, les permis d'urbanisme sont, en principe, délivrés sous réserve des droits civils des tiers et 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. Il n'appartient pas au Conseil d'État d'en connaître. Le moyen est par conséquent irrecevable en tant qu'il entend faire constater une violation de l'article 3.132 du Code civil.

Il est également irrecevable en tant qu'il est pris de la violation du principe de bonne administration et plus particulièrement du devoir de minutie, dès lors qu'il ne précise pas dans quelle mesure ce principe a été violé. Il en va de même concernant l'erreur manifeste d'appréciation dès lors qu'il ne précise pas en quoi une telle erreur aurait été commise.

Sur le fond, en tant qu'il est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, le troisième moyen se confond avec le troisième grief du deuxième moyen, lequel est non sérieux.

En conclusion, le troisième moyen est partiellement irrecevable et non sérieux pour le surplus.

VIII. Conclusion

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

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

Article 1^{er}.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 8 novembre 2023, par la XIII^e chambre du
Conseil d'État, siégeant en référé, composée de :

Luc Donnay,
Simon Pochet,

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

Le Greffier assumé,

Le Président,

Simon Pochet

Luc Donnay