

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 258.141 du 6 décembre 2023

A. 234.234/XIII-9352

En cause : **PAPADAMOU** Christophe,
ayant élu domicile chez
M^e Alessandro MARINELLI, avocat,
rue Auguste Palm 30
6030 Goutroux,

contre :

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

Parties intervenantes :

1. la société privée à responsabilité limitée

CLOS MARLAIRES,

ayant élu domicile chez
M^e Yves-Alexandre HUBERT, avocat,
rue du Palais 14
6000 Charleroi,

2. la ville de Charleroi, représentée

par son collègue communal,

ayant élu domicile chez
M^e Philippe HERMAN, avocat,
rue T'Serclaes de Tilly 49-51
6061 Montignies-sur-Sambre.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 27 juillet 2021, Christophe Papadamou demande l'annulation de la décision du 19 janvier 2021 par laquelle le fonctionnaire délégué du Hainaut II délivre, sous conditions, à la société privée à responsabilité limitée (SPRL) Clos Marlaires le permis d'urbanisme ayant pour objet la réaffectation d'un site à l'abandon : transformation des bâtiments existants en

logement, salle polyvalente, bar, commerce et construction de deux immeubles à appartements sur un bien sis place des Martyrs et rue Dom Berlière à Gosselies.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 23 septembre 2021, la ville de Charleroi a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Par une requête introduite par la voie électronique le 29 septembre 2021, la SPRL Clos Marlaire a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Ces interventions ont été accueillies par une ordonnance du 21 octobre 2021.

Le dossier administratif a été déposé.

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

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

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérante et intervenantes ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 9 octobre 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 9 novembre 2023.

M^{me} Laure Demez, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Julie Cuvelier, loco M^e Alessandro Marinelli, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Bénédicte Hendrickx, loco M^e Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la partie adverse, M^e Charline Mahia, loco M^e Yves-Alexandre Hubert, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante, et M^e Philippe Herman, avocat, comparaissant pour la seconde partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Geneviève Martou, premier 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. Le 31 décembre 2019, la SPRL Clos Marlaire dépose une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la réaffectation d'un site actuellement à l'abandon, la transformation des bâtiments existants en des immeubles à appartements, une salle polyvalente, un bar et un commerce de proximité ainsi que la construction de 2 nouveaux immeubles à appartements sur un bien sis place des Martyrs et rue Dom Berlière à Gosselies.

4. Le 17 janvier 2020, le fonctionnaire délégué établit un accusé de réception d'un dossier incomplet et le transmet au demandeur du permis ainsi qu'à son architecte.

5. Le 25 août 2020, le fonctionnaire délégué reçoit les compléments sollicités.

6. Le 11 septembre 2020, le fonctionnaire délégué délivre un accusé de réception d'un dossier complet.

7. Le 17 septembre 2020, Skeyes émet un avis favorable.

8. Du 5 au 19 octobre 2020, l'enquête publique est organisée. Aucune réclamation n'est introduite.

9. Le 30 septembre 2020, le directeur de l'aéroport de Charleroi remet un avis favorable.

10. Le 8 octobre 2020, l'Agence wallonne du patrimoine (AWaP) émet un avis favorable.

11. Le 28 octobre 2020, la zone de secours Hainaut-Est (ZOHE) donne un avis favorable conditionnel.

12. Le 19 janvier 2021, le fonctionnaire délégué délivre, sous conditions, le permis d'urbanisme.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

A. Le mémoire en réponse

13. La partie adverse considère que le requérant n'a pas intérêt au recours, habitant trop loin du projet et dans un autre quartier, de sorte qu'il ne peut être soutenu que le projet s'inscrit dans son environnement direct.

B. Les mémoires en intervention

14. La première partie intervenante fait valoir que l'habitation du requérant est située dans un autre quartier, à plus de 100 mètres du site du projet autorisé. Elle précise que la conception du bâti existant et l'implantation de la parcelle du projet sont telles qu'il n'aura aucune vue sur ce dernier depuis sa propriété, celle-ci étant située de l'autre côté d'un îlot voisin et ne jouxtant pas le site visé par la demande. Elle en conclut qu'il ne revêt ni la qualité de voisin, ni celle de riverain du projet autorisé, et que les caractéristiques du projet sont telles que sa réalisation n'est pas de nature à engendrer des incidences notables sur son cadre de vie.

15. La seconde partie intervenante précise que l'habitation du requérant, située rue du Rocher, 5 à Gosselies, est distante, à vol d'oiseau, d'environ 120 mètres du projet autorisé et située dans un autre quartier, au-delà de la rue de Ransart. Elle souligne que, de son immeuble, il n'a aucune vue sur la place des Martyrs. Elle en conclut qu'il n'est pas un voisin immédiat du projet. Elle indique également qu'il vit dans un quartier urbanisé (maisons de rangée, petits immeubles à appartements) et que le projet n'affecte pas l'accessibilité de son bien et n'est pas susceptible d'influencer de manière négative son environnement ou son cadre de vie. Elle relève qu'au contraire, le projet implique la suppression d'un chancre urbain.

C. Le mémoire en réplique

16. Le requérant fait valoir que, si son habitation s'implante à une certaine distance du projet (+/- 120 mètres), elle se situe dans le prolongement de la route menant à l'entrée du projet. Il ajoute que, si son habitation est séparée du projet par plusieurs habitations et qu'il n'aura aucune vue sur celui-ci, il n'en reste pas moins qu'il n'en est séparé que d'une rue et que le projet s'implante sur une place centrale de la commune, qui constitue « un endroit qui par essence est

approprié par l'ensemble des habitants de cette commune ». Il affirme que le projet, en tant qu'il emporte la création de nombreux logements, est susceptible d'occasionner des encombrements dans les rues adjacentes, et donc dans sa rue, sans compter la transformation majeure de l'aménagement du quartier.

Il en conclut qu'il a intérêt au recours en tant que voisin direct du projet.

IV.2. Examen

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

Il appartient au Conseil d'État d'apprécier si chaque partie requérante qui le saisit justifie d'un intérêt à son recours. Sous réserve des dispositions de droit international directement applicables, l'article 19 des lois coordonnées fait ainsi obstacle à l'action populaire qui serait introduite par n'importe quelle personne, qu'elle soit physique ou morale. Le Conseil d'État doit toutefois veiller à ce que la condition de l'intérêt ne soit pas appliquée d'une manière exagérément restrictive ou formaliste (C.C., 30 septembre 2010, n° 109/2010, B.4.3).

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

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

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

18. En l'espèce, le requérant réside rue du Rocher, 5 à Gosselies. Il ne conteste pas que son domicile est distant d'environ 120 mètres du projet, qu'il n'aura aucune vue sur celui-ci et que sa propriété est située dans une petite rue, de l'autre côté d'un îlot urbanisé ne jouxtant pas le site concerné par le permis attaqué. Cette petite rue donne sur la rue Modeste Cornil. Celle-ci donne, elle-même, sur les rues Junius Massau et Dom Berlière qui longent le site sur lequel s'implante le projet, sans qu'il puisse être considéré qu'elle se situe dans le prolongement direct de la route donnant sur l'entrée du projet.

Dans ces conditions, il ne peut être qualifié de voisin immédiat du projet de sorte qu'il lui incombe d'exposer en quoi le projet est susceptible d'affecter directement sa situation personnelle et, plus précisément, en quoi il est susceptible d'influencer de manière négative son environnement ou son cadre de vie.

Or, le requérant n'expose pas en quoi l'acte attaqué lui cause personnellement et directement grief, de sorte que sa situation se trouverait substantiellement améliorée par son annulation, d'autant que le projet a pour objet de remplacer un chancre urbain.

Les arguments selon lesquels « le projet se situe au niveau d'une place centrale de la commune, à savoir un endroit qui par essence est approprié par l'ensemble des habitants de cette commune » ou encore que la création de logements « est susceptible d'occasionner des encombrements dans les rues adjacentes au projet, et donc dans la rue du requérant, sans compter la transformation majeure de l'aménagement du quartier » sont vagues et ne suffisent pas à établir que l'environnement ou le cadre de vie du requérant est susceptible d'être impacté négativement par le projet, eu égard au contexte dans lequel celui-ci s'implante et à sa situation.

Il s'ensuit que le requérant ne fait pas valoir un intérêt suffisamment individualisé pour obtenir l'annulation de l'acte attaqué.

Le recours est irrecevable à défaut d'intérêt.

VI. Indemnité de procédure

19. La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

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

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse, à la charge de la partie requérante.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 500 euros, sont mis à la charge de la partie requérante, à concurrence de 200 euros et à la charge des parties intervenantes, à concurrence de 150 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 6 décembre 2023, par la XIII^e chambre du Conseil d'État composée de :

Colette Debroux,
Lionel Renders,
Laure Demez,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux