

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

n° 261.191 du 24 octobre 2024

A. 241.405/XIII-10.286

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

contre :

la ville de Dinant,
 représentée par son collège communal,

Partie intervenante :

la société à responsabilité limitée
 FOREST IMMOBILIER,
 ayant élu domicile chez
 M^e Philippe CASTIAUX, avocat,
 avenue Baudouin de Constantinople 2
 7000 Mons.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 6 mars 2024 par la voie électronique, la partie requérante demande, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 24 janvier 2024 par laquelle le collège communal de la ville de Dinant octroie à la société à responsabilité limitée (SRL) Forest Immobilier un permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'un bâtiment en trois appartements sur le bien sis rue Joseph Dufrenne, 2 à Anseremme et, d'autre part, l'annulation de la même décision.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 29 avril 2024 par la voie électronique, la SRL Forest Immobilier demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Le dossier administratif a été déposé.

M^{me} Virginie Rolin, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 11 juillet 2024, les parties ont été convoquées à l'audience du 12 septembre 2024.

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

M^c Gautier Melchior, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Alexia Fievet, *loco* M^e Philippe Castiaux, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, 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 utiles à l'examen de la cause

3. Le 29 septembre 2023, la SRL Forest Immobilier introduit auprès de l'administration communale de la ville de Dinant une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'un ancien hôtel-restaurant en trois appartements sur un bien situé à Anseremme, rue Joseph Dufrenne, 2, cadastré 3^e division, section C, n^o 73 G.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort, approuvé par un arrêté royal du 22 janvier 1979. Il est repris en zone d'habitat à caractère résidentiel et rural avec des espaces verts au schéma de développement communal (SDC), adopté par le conseil communal le 17 juin 1997.

Le 12 octobre 2023, l'administration communale accuse réception du dossier complet de demande.

4. Le projet s'écartant du règlement communal d'urbanisme (RCU), une annonce de projet est organisée du 6 au 20 novembre 2023. Elle donne lieu à deux réclamations, dont celle du requérant.

Plusieurs services ou instances émettent des avis, favorables ou favorables conditionnels.

En sa séance du 13 décembre 2023, le collège communal de la ville de Dinant émet un avis favorable. Le même jour, celui-ci est transmis au fonctionnaire délégué qui ne remet pas d'avis.

5. Le 24 janvier 2024, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

6. La requête en intervention introduite par la SRL Forest Immobilier, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Débats succincts

7. L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts, étant d'avis que les premier et second moyens sont fondés.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

8. Le requérant prend un premier 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 bonne administration et, plus particulièrement, du devoir de minutie, du principe de l'exercice effectif du pouvoir d'appréciation, ainsi que de l'erreur de fait et de l'erreur manifeste d'appréciation.

En résumé, il considère que la motivation de l'acte attaqué est inadéquate en ce qu'elle est erronée et ne répond pas aux griefs qu'il a formulés dans le cadre de l'annonce de projet.

9. Il expose que, dans sa réclamation, il a fait valoir, d'une part, que malgré la modification du projet intervenue à la suite du refus d'une première

demande de permis d'urbanisme, décidé le 30 novembre 2022, le gabarit de l'immeuble litigieux reste problématique et est de nature à entraîner une perte de luminosité naturelle au niveau de son habitation et que, d'autre part, la terrasse projetée sur toiture plate est source d'une perte d'intimité en raison de vues plongeantes vers son bien.

À propos du gabarit du projet, il fait grief à l'acte attaqué de se limiter à relever qu'il est assez proche de celui du bâtiment actuel et des bâtiments existants alors qu'à son estime, il est beaucoup plus important que celui des immeubles voisins, dont le sien. Il reproduit un extrait du plan de la façade arrière du projet, dont il déduit une différence de gabarit avec son habitation de plus de 6 mètres. Il considère que l'auteur de l'acte attaqué commet une erreur manifeste en affirmant que « la volumétrie du projet s'avère assez proche [...] des bâtiments existants » et lui reproche de ne pas avoir apprécié l'impact du gabarit projeté sur son habitation, notamment en termes de luminosité au droit de son bien au gabarit moindre, et, partant, de ne pas avoir répondu au grief soulevé dans sa réclamation.

Concernant le second grief relatif aux vues et à la perte d'intimité, il observe qu'il ne trouve aucune réponse dans l'acte attaqué. Il estime que ce grief est pourtant pertinent dès lors qu'il est prévu d'aménager un *rooftop* au dernier étage de l'immeuble en projet, à 85 centimètres de la limite de propriété, ce qui est source de perte d'intimité et de nuisance sonore au droit de son habitation et de son jardin.

VI.2. Thèse de la partie intervenante

10. La partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité du moyen en tant qu'il est pris de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation des principes de bonne administration, dont le devoir de minutie, et du principe de l'exercice effectif du pouvoir d'appréciation. Elle soutient que les développements contenus dans la requête unique ne permettent pas de comprendre en quoi une telle erreur aurait été commise ou en quoi ces principes auraient été violés.

11. Sur le fond, elle fait valoir qu'à la lecture des plans joints à la demande de permis, il est clair que la partie adverse a pu valablement considérer que « la volumétrie du projet s'avère assez proche du bâtiment actuel et des bâtiments existants ». Elle estime qu'il n'y a aucun bouleversement entre l'hôtel et le projet litigieux malgré la « très légère » augmentation de gabarit et que celle-ci n'impacte pas, de manière supplémentaire et significative, la situation des bâtiments voisins. Elle est d'avis qu'aux termes de l'acte attaqué, la partie adverse a constaté que le gabarit de l'immeuble a été revu « dans un plus grand respect du contexte direct et

de l'intégration dans le profil bâti », que ce constat ne procède pas de l'erreur manifeste d'appréciation et que la formule est suffisamment large pour que le requérant y trouve une réponse adéquate à sa réclamation. Elle reproche en outre au requérant d'être en défaut de démontrer en quoi cette légère modification de gabarit lui cause une perte de luminosité incompatible avec le bon aménagement des lieux.

Elle indique que, selon la demande, seuls seront conservés les murs mitoyens, que ceux-ci sont anciens et relativement épais – +/- 85 centimètres – et qu'il ressort du dossier de demande que le pourtour de la terrasse est muni d'un acrotère et de garde-corps d'une hauteur totale de 1,40 mètre, situés en retrait des murs précités. Elle en infère que la terrasse n'organise en réalité qu'une vue vers la Meuse, comme le relève l'acte attaqué, et non vers l'habitation du requérant, et qu'une telle vue est impossible compte tenu du recul, de la hauteur du garde-corps et de la largeur des parcelles du requérant. Elle cite le motif de l'acte attaqué selon lequel « le bâtiment existant présente une situation privilégiée compte tenu de son implantation perpendiculaire à la Meuse permettant de larges vues sur le fleuve » et affirme que, si la formule est brève, elle a le mérite de la clarté.

VI.3. Examen

12. Sur la recevabilité du moyen, le requérant critique l'appréciation de l'autorité quant à l'impact du gabarit de l'immeuble en projet sur les bâtiments voisins, estimant qu'elle a commis une erreur manifeste à cet égard. La partie intervenante elle-même examine le grief sous cet angle. Le moyen est recevable en tant qu'il dénonce l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la partie adverse. De même, le développement du moyen permet de comprendre, de manière générale, les motifs pour lesquels le requérant dénonce le non-respect du devoir de minutie et du principe de l'exercice effectif du pouvoir d'appréciation. Il est également recevable sur ce point.

13. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, 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 que celle-ci a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'étendue de la motivation requise est proportionnelle à l'importance de la décision prise.

L'autorité administrative ne doit pas, en règle, répondre à toutes les objections émises au cours de la procédure qui a conduit à l'élaboration d'un permis

d'urbanisme. Toutefois, lorsque, dans le cadre d'une enquête publique, d'une annonce de projet et de l'instruction de la demande, des observations précises dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier sont formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé s'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations. Cependant, il faut mais il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation.

Par ailleurs, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et des requérants quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis 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.

14. Le requérant faisait valoir ce qui suit dans sa réclamation du 13 novembre 2023, déposée lors de l'annonce de projet :

« Nous voici à un deuxième projet, à peu de choses près, similaire au premier, avec pour circonstances les mêmes inconvénients, prise de luminosité naturelle et impacts sur le voisinage.

Une partie de la toiture serait plate, destinée à l'élaboration d'une terrasse aménagée, donnant vue plongeante sur les habitations voisines et pour la parcelle (section C 70E) de façon directe vu qu'elle jouxte celle-ci, cela impliquerait de surélever le bâti, afin d'y apposer un mur aveugle, et ne retire pas le fait de scinder en deux un bâtiment ancien dont nous sommes propriétaires de la partie ouest (Section C 70C).

Merci de garder connaissance de notre première requête en date du 02 septembre 2022, concernant ces projets, ainsi que des nuisances qu'ils pourraient impliquer ».

La réclamation du 2 septembre 2022 – reproduite dans la requête – transmise dans le cadre de la première demande de permis formulait les griefs suivants :

« Nous nous opposons au projet de démolition du bâti et de la construction d'un nouvel immeuble de 6 niveaux, comportant des caves (avec une excavation de 2,60 m), des garages au rez-de-chaussée, quatre appartements au niveau supérieur, élevant le nouveau bâti à plus de 15 mètres (15,81), à vérifier.

Les plans de la demande ne correspondent pas à la réalité du site (vice de forme). Cela provoquerait une disharmonie par rapport au quartier semi-résidentiel.

L'élévation du bâti provoquerait une perte considérable de lumière naturelle pour les habitants riverains ainsi qu'une perte d'intimité (voir l'article concernant les droits à la lumière naturelle et la jurisprudence).

La construction de ce type de bâtiment engendrerait des risques pour la stabilité des bâtis proches et surtout ceux de la mitoyenneté ! ayant pour conséquences des fissures voire des effondrements.

Ce projet s'écarte d'un règlement communal d'urbanisme [...].

Ce projet nous concerne personnellement, vu qu'il est question de trancher dans le bâti le plus ancien dont nous sommes propriétaires de la moitié côté Ouest ».

15. L'acte attaqué est motivé comme suit :

« Attendu l'annonce de projet ayant eu lieu du 31/10/2023 au 20/11/2023, conformément à l'article D.VIII.6 du Code; que 2 réclamations ont été introduites;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- hauteur du volume excessive;
- le projet induit une perte d'ensoleillement pour les habitations voisines;
- prise de vue plongeante chez les voisins;
- manque d'intégration du projet;

[...]

Considérant que le bâtiment existant présente une situation privilégiée compte tenu de son implantation perpendiculaire à la Meuse permettant de larges vues sur le fleuve;

Considérant que, par rapport au projet de transformation d'un hôtel en quatre appartements, refusé par le collège communal en date du 30/11/2022, ce projet supprime un appartement et, en grande partie, un niveau; que celui-ci fait partie du duplex qu'il compose avec le 3^{ème} appartement;

Considérant qu'une partie du bâtiment est donc traitée avec une toiture à double pente; que le reste de la volumétrie est couverte par une toiture plate afin de s'inscrire au mieux dans le gabarit de la volumétrie existante;

Considérant que ce projet remanié prend en compte la hauteur des niveaux habitables qui est conditionnée par la zone d'aléa d'inondation élevé dans

laquelle se trouve le bien, et la pente du terrain; qu'en effet, les niveaux fonctionnels doivent être implantés à minimum 1,30 m de haut du niveau le plus élevé du terrain naturel au droit de l'implantation du bâtiment;

Considérant que la volumétrie du projet s'avère assez proche du bâtiment actuel et des bâtiments existants;

Considérant que les appartements présentent des espaces généreux, confortables et facilement accessibles de manière à offrir des logements de standing;

Considérant que le projet a revu le gabarit dans un plus grand respect du contexte direct et de l'intégration dans le profil bâti ».

16. L'auteur de l'acte attaqué justifie la hauteur et le gabarit du bâtiment projeté au regard de la suppression d'une grande partie du dernier niveau, de la volumétrie du bien partiellement couverte par une toiture plate, de la situation du bien en zone d'aléa d'inondation élevé et de la volumétrie du projet proche de celles des bâtiment actuel et bâti environnant.

Dans sa réclamation, le requérant ne déplorait pas seulement la hauteur du bâtiment envisagé mais, en substance, il mettait également en cause, de manière précise, son gabarit – à peu près similaire au projet initial refusé –, par rapport au quartier semi-résidentiel dans lequel il s'implante, outre ses impacts pour le voisinage.

Dans l'acte attaqué, le résumé des réclamations formulées lors de l'annonce de projet ne mentionne à cet égard que « la hauteur du volume excessive » et son manque d'intégration. Les motifs de l'acte attaqué, ci-avant rappelés, permettent de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse considère désormais que le projet en question est acceptable en termes de hauteur du bâtiment projeté, au vu des modifications y apportées par rapport au premier projet refusé. En revanche, ils ne permettent pas de vérifier que, lors de l'analyse de la demande de permis d'urbanisme, l'autorité compétente a concrètement tenu compte non seulement de la hauteur de la reconstruction en projet mais également de sa volumétrie, eu égard au contexte urbanistique alentour. Le fait que la partie adverse conclut, de manière relativement neutre, que « le projet a revu le gabarit dans un plus grand respect du contexte direct et de l'intégration dans le profil bâti » ne permet pas de lever les doutes à cet égard.

17. Par ailleurs, dans sa réclamation, le requérant, dont la qualité de riverain immédiat du bâtiment considéré n'est pas contestée, faisait expressément état d'une perte de luminosité naturelle pour les habitants riverains résultant de la mise en œuvre du projet litigieux. L'acte attaqué est muet à cet égard. Aucun de ses

motifs ne permet de comprendre pourquoi l'argument a été rejeté par l'autorité décidante. Une motivation expresse dans l'acte attaqué était d'autant plus requise qu'en l'espèce, son auteur avait à se prononcer sur deux arguments contradictoires, dès lors que, d'une part, le réclamant faisait valoir une « perte considérable de lumière naturelle » induite par le projet, tandis que la demanderesse de permis a précisé, dans le formulaire de demande, qu'« en ce qui concerne l'ensoleillement, cette nouvelle construction n'aura pas d'impact sur la parcelle voisine [car, en effet], cette dernière étant étroite et au vu du gabarit de l'ancien bâtiment, il n'y aura pas davantage d'ombre portée sur cette parcelle ».

18. Enfin, dans sa réclamation du 13 novembre 2023, le requérant dénonçait le fait que la terrasse érigée sur la toiture plate du bâtiment en projet est à l'origine de vues plongeantes et directes sur les habitations voisines, notamment sur sa parcelle cadastrée section C, n° 70E. À nouveau, l'acte attaqué est muet sur cet aspect précis de la réclamation précitée. À la lecture de celui-ci, rien ne permet de penser que la partie adverse a considéré, à l'instar de la partie intervenante, que la terrasse en projet n'impliquait pas de vues vers l'habitation du requérant mais uniquement vers la Meuse. Le motif de l'acte attaqué selon lequel « le bâtiment existant présente une situation privilégiée compte tenu de son implantation perpendiculaire à la Meuse permettant de larges vues sur le fleuve » est, à cet égard, irrelevante. En réalité, il se borne à faire écho à la présentation du projet dans le dossier de demande, qui souligne la situation « plus que favorable » du bien considéré, « bordé par la Meuse », qui bénéficie « d'une vue exceptionnelle sur le cours d'eau ainsi que sur la vallée mosane », ce qui justifie l'objectif d'offrir, à l'endroit considéré, « des logements de qualité et de standing ».

19. Partant, le premier moyen est fondé dans la mesure qui précède, ce que des débats succincts suffisent à constater et ce qui suffit à entraîner l'annulation de l'acte attaqué.

20. Les conclusions du rapport peuvent être suivies. Il n'y a dès lors pas lieu de statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

VII. Indemnité de procédure

21. Le requérant sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la SRL Forest Immobilier est accueillie.

Article 2.

La décision du 24 janvier 2024 par laquelle le collège communal de la ville de Dinant octroie à la SRL Forest Immobilier un permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'un bâtiment en trois appartements sur le bien sis rue Joseph Dufrenne, 2 à Anseremme est annulée.

Article 3.

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^o, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 24 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 200 euros, et de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 24 octobre 2024, par la XIII^e chambre du Conseil d'Etat siégeant en référé, composée de :

Colette Debroux,
Thierry Blanjean,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Thierry Blanjean

Colette Debroux