

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

n° 261.568 du 29 novembre 2024

A. 238.717/XIII-9961

En cause : **L.J.,**
 ayant élu domicile chez
 M^{es} Nicolas DUCHATELET et
 Jean-François HENROTTE, avocats,
 boulevard d'Avroy 280
 4000 Liège,

contre :

1. **la commune de Fléron,**
 représentée par son collège communal,
 ayant élu domicile chez
 M^{es} Thierry WIMMER et
 Nadia EL MOKHTARI, avocats,
 rue Mitoyenne 9
 4840 Welkenraedt,

2. **la Région wallonne,**
 représentée par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 M^e Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
 boulevard du Midi 29
 6900 Marche-en-Famenne,

Partie intervenante :

la société à responsabilité limitée JOLIMMO,
ayant élu domicile chez
M^{es} Alexandre PIRSON et
Zoé VROLIX, avocats,
rue Albert Mockel 43/11
4000 Liège.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 23 mars 2023 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de la décision du 19 janvier 2023 par laquelle le collège communal de Fléron octroie à la société privée à responsabilité limitée (SPRL) devenue société à responsabilité limitée (SRL) Jolimmo un permis

d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'un hall sportif et la construction d'un immeuble de 14 appartements sur un bien sis rue de Magnée 58 à Fléron.

Par une requête introduite le 15 juillet 2024 par la voie électronique, la partie requérante demande la suspension de l'exécution du même acte.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 19 mai 2023 par la voie électronique, la SPRL Jolimmo demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 6 juin 2023.

Les dossiers administratifs ont été déposés.

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

Les parties adverses et intervenante ont déposé une note d'observations.

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

Par une ordonnance du 9 octobre 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 5 novembre 2024 et le rapport a été notifié aux parties.

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

M^e Fleur Lambert, *loco* M^{es} Nicolas Duchatelet et Jean-François Henrotte, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Nadia El Mokhtari, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, M^e Adrien Pironet, *loco* M^e Etienne Orban de Xivry, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et M^e Zoé Vrolix, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Vinciane Franck, 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 utiles à l'examen de la cause

3. Le 12 octobre 2021, la SPRL Jolimmo introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'un hall sportif et la construction d'un immeuble comprenant 18 appartements sur un bien sis rue de Magnée, 58 à Fléron.

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

Il est également repris dans le périmètre du schéma de structure communal, approuvé par le conseil communal de Fléron le 21 juin 2011 et entré en vigueur le 21 septembre 2011³, devenu schéma développement communal (SDC), et du règlement communal d'urbanisme, approuvé par un arrêté ministériel du 17 novembre 2011, devenu guide communal d'urbanisme (GCU).

La demande fait l'objet d'un accusé de réception de dossier complet le 18 octobre 2022.

4. Une première annonce de projet se tient du 26 octobre au 12 novembre 2021. L'affiche ayant disparu, l'autorité communale décide d'organiser une seconde annonce de projet du 29 novembre au 13 décembre 2021, laquelle donne lieu au dépôt de 42 réclamations – dont celle de la partie requérante –, deux étant reçues hors délai.

5. Divers avis sont sollicités et émis, parmi lesquels l'avis favorable conditionnel du 13 janvier 2022 du collège communal de Fléron et l'avis défavorable du 28 janvier 2022 sous réserve du dépôt de plans modificatifs du fonctionnaire délégué.

6. Le 20 janvier 2022, le collège communal décide de prolonger de trente jours son délai pour l'envoi de sa décision.

7. Le 4 février 2022, le collège communal sollicite la production de plans modificatifs afin de répondre aux observations du fonctionnaire délégué.

8. Les plans modificatifs sont déposés le 10 mars 2022 et font l'objet d'un accusé de réception le 11 mars 2022.

9. Une nouvelle annonce de projet est diligentée du 23 mars au 6 avril 2022, laquelle suscite le dépôt de 20 réclamations, dont deux déposées hors délai.

10. Divers avis sont à nouveau sollicités et émis. Ainsi en est-il des avis favorables conditionnels du 2 juin 2022 du collège communal et du 4 juillet 2022 du fonctionnaire délégué.

11. Le 22 avril 2022, le collège communal sollicite le dépôt de plans modificatifs.

12. Le 11 mai 2022, les plans modificatifs, accompagnés d'un complément de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, d'une étude de mobilité et d'un rapport sur le dimensionnement d'un réservoir pour les eaux de pluie et de système de temporisation, sont déposés. Ils font l'objet d'un accusé de réception le 18 mai 2022.

13. Le 14 juillet 2022, le collège communal décide d'octroyer, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité ayant pour objet la démolition d'un hall sportif et la construction d'un immeuble de 14 appartements.

Un recours en annulation est introduit auprès du Conseil d'État contre cette décision, sous le n° A.237.236/XIII-9781.

14. Le 19 janvier 2023, le collège communal décide de retirer sa décision du 14 juillet 2022 et, par ailleurs, de délivrer un nouveau permis d'urbanisme ayant le même objet que l'acte retiré.

Il s'agit de l'acte attaqué, en tant qu'il « procède à l'octroi d'un nouveau permis d'urbanisme et non pas en ce qu'[il] procède au retrait de la décision du 14 juillet 2022 ».

15. Le 31 mai 2023, le Conseil d'État constate, par l'arrêt n° 256.648, qu'il n'y a plus lieu à statuer dans l'affaire sous le n° A.237.236/XIII-9781.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

16. Le requérant précise que le projet autorisé par l'acte attaqué se situe à 180 mètres de sa maison, en sorte qu'il estime être un voisin immédiat de celui-là.

Il soutient que ce projet implique un changement d'affectation par rapport à la situation existante et entraîne des incidences négatives au niveau de la dynamique du quartier, notamment en termes de mobilité et stationnement – dans une rue déjà constamment saturée –, sur le paysage – notamment depuis le Réseau autonome des Voies lentes (RAVeL) parallèle à la rue de Magnée et qui caractérise le paysage du quartier –, sur l'écoulement des eaux – les habitations de la rue de Magnée ayant déjà fait l'objet de plusieurs inondations en cave – et en termes de tranquillité.

Il conclut qu'il a un intérêt certain au recours.

B. Le mémoire en réponse de la première partie adverse

17. La première partie adverse conteste que le requérant dispose d'un intérêt suffisamment individualisé à agir.

Elle fait valoir que la distance de 180 mètres à vol d'oiseau du projet avec son habitation dénie au requérant la qualité de « voisin immédiat ». Elle en infère qu'il lui incombe de démontrer que le projet modifie sa situation personnelle, son environnement et cadre de vie. Or, elle soutient qu'aucun document en ce sens n'est déposé et qu'il n'établit pas en quoi le projet lui porte atteinte personnellement et directement.

Elle relève que l'immeuble existant – s'agissant du hall sportif à démolir – est déjà implanté et était exploité sur le bien litigieux, de sorte qu'elle assure que le cadre environnant est déjà urbanisé. Elle insiste sur l'impact existant en termes de mobilité du fait de ce hall sportif, considérant que le projet litigieux diminuera de telles nuisances.

Elle expose que le cadre bâti est caractérisé par l'existence de cet immeuble vétuste, d'un gabarit certain, lequel sera remplacé par un immeuble à

appartements dont l'architecture a été étudiée afin de s'intégrer davantage à son environnement.

Elle indique que le hall sportif générerait une quantité d'eaux usées plus importantes que le projet, sans que le réseau d'égouttage n'ait été sujet à une éventuelle surcharge. Elle assure que le projet prévoit une amélioration sur ce point, sachant que les eaux pluviales seront dorénavant dirigées vers un bassin d'orage. Elle fait grief au requérant de n'apporter aucun élément concret à l'appui de sa requête permettant de démontrer la crainte alléguée de saturation du réseau d'égouttage.

S'agissant de la perte d'ensoleillement, elle estime que le cadre de vie du requérant demeurera inchangé compte tenu de l'absence de terrain vierge de toute construction et, par ailleurs, de l'importante distance entre le projet et sa maison d'habitation.

Elle écrit que la vue dont le requérant bénéficie sur son cadre environnant bâti et non bâti demeurera également inchangée, étant entendu qu'il ne dispose pas de vues directes sur le projet en raison de la distance.

Elle est d'avis que le simple fait que le requérant puisse, de temps à autre, passer à proximité du projet lors de promenades vers le RAVeL ou via la rue de Magnée vers le centre-ville ne suffit pas à établir que son cadre de vie est affecté par le projet.

Elle conclut qu'au regard de ce qui précède, la requête est irrecevable pour défaut d'intérêt personnel.

18. Elle ajoute que le requérant ne dispose pas non plus de l'intérêt personnel au recours requis au regard de la position qu'il a adoptée dans le cadre de la procédure antérieure menée devant le Conseil d'État. Elle souligne que, par l'arrêt n° 256.648 du 31 mai 2023, le Conseil d'État estime que le retrait est définitif en raison de l'acquiescement intervenu. Or, elle soutient qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué que l'opération de retrait et de réfection du premier permis octroyé constitue un tout indivisible, dans la mesure où l'autorité n'envisageait pas le seul retrait du permis contesté, mais le liait à une nouvelle délivrance simultanée de celui-ci, de telle sorte que les deux actes lui apparaissent interdépendants et liés. Elle s'autorise de la note de liquidation des dépens du 3 février 2023 de la partie requérante dans cette autre affaire, qui lui semble confirmer le caractère définitif des deux actes adoptés le 19 janvier 2023. Elle considère que s'il souhaitait conserver un intérêt à contester, le cas échéant, la légalité de l'acte attaqué, plutôt que de

demander expressément la liquidation des dépens, il devait demander au Conseil d'État de surseoir à statuer dans la mesure où les décisions de retrait et de nouvelle délivrance lui faisaient toutes deux grief. Elle y voit un acquiescement, à tout le moins implicite, dans le chef du requérant, ce qui dénie son intérêt à l'annulation de l'acte attaqué.

C. Le mémoire en intervention

19. La partie intervenante conteste l'intérêt au recours du requérant. Elle expose que la rue de Magnée relie notamment les villages de Magnée et de Romsée au centre de Fléron, et débouche directement sur la N3 qui est une route à très forte fréquentation. Elle ajoute qu'étant donné que la N3 dans le centre de Fléron subit très souvent des embouteillages, il est fréquent qu'elle soit empruntée par des automobilistes venant de Chênée, Vaux-sous-Chèvremont et Chaudfontaine qui souhaitent se rendre vers, notamment, Soumagne et Herve et essayent de s'insérer sur la N3. Elle écrit que la rue de Magnée est fréquentée par une population plus large que les seuls habitants de Romsée et Magnée. Elle soutient que cette voirie connaît une circulation dense, sans pour autant subir des embouteillages, sauf durant les heures de pointe sur une portion proche du rond-point de la N3. Elle en infère qu'il s'agit d'une rue de transit.

Elle calcule que le requérant habite à plus de 200 mètres à pied et à plus de 180 mètres à vol d'oiseau du projet. Elle précise que de nombreuses habitations séparent le requérant du projet, étant entendu qu'en plus, il n'est pas situé à front de la rue de Magnée, mais au bout d'une voie d'accès carrossable secondaire en cul-de-sac. Elle précise que, depuis la voirie publique face à son habitation, il ne dispose d'aucune vue sur le projet, ni même sur l'entrée de la voie d'accès au projet.

Elle en déduit que le requérant n'est pas un « voisin immédiat » du projet, en sorte qu'il doit exposer en quoi le projet est susceptible d'affecter directement sa situation personnelle et, plus précisément, en quoi il peut influencer de manière négative son environnement ou son cadre de vie. Or, elle estime que, dans sa requête, il n'apporte aucune démonstration des préjudices allégués, se limitant à énumérer de manière fort générale de potentiels inconvénients. Elle ne s'en étonne pas, étant d'avis qu'une telle démonstration est impossible à rapporter en l'espèce.

En réponse aux griefs du requérant en termes de mobilité et stationnement, elle réitère que la rue de Magnée est déjà une rue fréquentée, située à côté du centre de Fléron. Au vu de l'existence du hall de sport à l'endroit litigieux, elle soutient que l'augmentation de la circulation provoquée par le projet est relative,

voire déniée, par l'affectation du site et sera quasiment imperceptible, comme cela ressort de l'étude de mobilité jointe à la demande de permis. Elle assure que les véhicules qui circuleront vers ou depuis les appartements en projet ne passeront pas tous devant la maison du requérant, estimant probable que la plupart empruntent uniquement la portion de la rue de Magnée entre la N3 et la voirie privée permettant d'atteindre le projet. Elle fait valoir que le hall de basket à détruire causait un trafic bien plus important que celui qui sera lié aux 14 appartements projetés. Elle précise que la mobilité douce est privilégiée par le projet, ce qui limitera encore ses effets en termes de mobilité.

En ce qui concerne l'impact paysager, elle fait valoir que, vu la situation des lieux, le projet sera imperceptible depuis l'habitation du requérant, qui, d'ailleurs, n'évoque qu'un impact paysager depuis le RAVeL. Elle écrit qu'indépendamment du fait qu'il ne s'agit pas d'un grief en lien avec un préjudice personnel, le projet n'engendrera aucune modification de la végétation présente entre le RAVeL et le hall de basket. Elle s'étonne de l'argument du requérant, vu l'apparence actuelle du hall de basket, inoccupé. Elle est d'avis que le projet va améliorer l'esthétique préexistante du cadre de vie.

Concernant l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales, elle considère que le projet ne pourra avoir une incidence sur la situation du requérant et conduire jusqu'à une inondation de sa cave. À son estime, le projet va améliorer la situation existante grâce au bassin d'orage prévu et aux plus de 900 m² de surface perméable prévus. Elle souligne que la gestion des eaux pluviales du projet a été validée par le service technique communal.

Quant à la tranquillité, elle est d'avis que le requérant ne pourra percevoir le moindre bruit ou perturbation en raison des appartements en projet, vu la distance avec son habitation. Selon elle, le projet ne sera pas, en toute hypothèse, de nature à apporter des nuisances déraisonnables vu sa taille et sa situation en plein centre de Fléron. Elle ajoute que le recul de l'immeuble par rapport à la voirie et à de nombreuses habitations limitera encore les éventuels désagréments.

Elle conclut que le projet litigieux ne causera aucun préjudice au requérant, en sorte qu'il ne dispose d'aucun intérêt personnel au recours.

20. Elle expose que la délibération du collège communal du 19 janvier 2023 contient une décision à double portée à savoir le retrait du permis d'urbanisme précédemment attaqué et l'octroi d'un nouveau permis, réfectionné, ceux-ci étant, selon elle, indissociablement liés. Elle observe que le caractère définitif de la décision de retrait a été acté dans l'arrêt n° 256.648 du 31 mai 2023, lequel a une

autorité de chose jugée *erga omnes*. Elle en infère que le requérant ne peut prétendre tirer bénéfice, comme il l'a fait par sa note de liquidation des dépens, du volet « retrait » de la décision précédente au motif que ce retrait est définitif et, par ailleurs, contester valablement la décision d'octroi de permis d'urbanisme corrélative, laquelle est indissociablement liée au retrait. Elle en déduit qu'il n'est plus en mesure de disposer d'un intérêt à obtenir l'annulation de l'acte attaqué.

D. Le mémoire en réplique

21. Le requérant estime être un voisin suffisamment proche du projet pour justifier d'un intérêt personnel à le contester, faisant valoir qu'il sera directement et négativement impacté par les effets nuisibles du projet.

Il calcule que la distance qui sépare l'accès à sa propriété à la voirie de l'accès au projet est de 112 mètres. Il ajoute qu'il demeure dans la rue qui le dessert, à moins de 120 mètres du projet.

Il soutient qu'au vu de la distance qui sépare les parcelles, il ne peut être exclu que l'aménagement prévu à faible distance de son domicile ait un impact sur son environnement. Il fait valoir que l'immeuble projeté et son habitation feront partie du même quartier résidentiel. Il conclut qu'il a un intérêt personnel au recours.

Il assure qu'il sera personnellement impacté par le passage des véhicules des nouveaux habitants dans la rue de Magnée, notamment devant sa maison, cette circulation nouvelle entraînant du bruit et de la lumière et diminuant encore la fluidité du trafic. Il écrit qu'une perte de tranquillité, d'intimité et de convivialité est sérieusement à craindre de ce fait.

Il craint un impact en termes d'écoulement des eaux, sa propriété se trouvant en contrebas de la rue par rapport au projet. Il souligne que ses caves font déjà l'objet d'inondations récurrentes en cas de fortes pluies alors que le bâtiment projeté est pourtant actuellement inoccupé. Il estime que l'écoulement des eaux va nécessairement augmenter par rapport à la situation actuelle.

Il expose qu'il est personnellement impacté lorsque, comme il en a déjà l'habitude, il se promènera le long du RAVeL, ne pouvant plus jouir de la même tranquillité et du même paysage verdoyant, mais étant face à des terrasses avec vue plongeantes sur le RAVeL.

Il fait valoir que le projet emportera des incidences négatives en termes de stationnement face à son habitation, pour lui et ses convives. Il soutient que la situation actuelle est déjà compliquée sur ce point.

Il s'étonne que l'auteur de l'acte attaqué se limite systématiquement à comparer la situation projetée aux activités propres au hall sportif, alors que celles-ci ont été déplacées depuis environ trois ans.

Il souligne que le projet autorisé implique un changement d'affectation par rapport aux situations passée et actuelle. Il explique qu'antérieurement, le passage dû aux entraînements et compétitions de basketball était concentré à des moments espacés et ciblés dans la semaine, alors que le projet d'immeuble à appartements entraînera une occupation continue et permanente. Il expose que l'immeuble actuel étant totalement inoccupé depuis trois ans, il n'entraîne plus aucun passage, ni de nuisances sonores, liées à la mobilité ou à l'écoulement des eaux.

Il fait valoir que, pour apprécier l'impact du projet dans le quartier et à son égard, il convient de prendre en considération le contexte dans lequel il s'implante et de rappeler que la rue de Magnée est presque exclusivement composée de maisons d'habitation de type R+1 sans garage. Il estime que le projet autorisé par l'acte attaqué aura pour effet de rompre la trame bâtie existante, ce d'autant qu'il s'ajoute à d'autres projets qui ont récemment vu le jour dans la rue. Il regrette les changements significatifs intervenus dans la rue de Magnée en quelques années. Il relève que le projet litigieux est largement supérieur, en termes de programme et de gabarit, à tout ce qui existe déjà, créant une rupture de l'aspect et de la dynamique du quartier.

Il conclut qu'il a un intérêt certain au recours.

22. Il conteste avoir acquiescé à l'acte attaqué, ni expressément ni implicitement, en tant qu'il procède à la délivrance d'un nouveau permis d'urbanisme.

Il expose qu'à la suite du retrait du permis d'urbanisme initial par l'acte attaqué, la procédure en annulation alors pendante devant le Conseil d'État est devenue sans objet, ce qui a justifié sa note de liquidation des dépens le 3 février 2022, où il précise qu'elle « vise uniquement pour la partie requérante à liquider les dépens et à solliciter qu'ils soient mis à charge de la partie adverse ». Il en déduit qu'il n'y est pas question d'acquiescer à la délibération du 19 janvier 2023 en tant qu'elle procède, outre au retrait, à la délivrance d'un nouveau permis d'urbanisme. Il

pointe que l'arrêt n° 256.648 du 31 mai 2023 précise que la partie intervenante, et non lui, « a confirmé acquiescer au retrait de l'acte attaqué ». Il indique que son intention a été confirmée dans les échanges officiels entre conseils intervenus après le dépôt de la note de liquidation des dépens. Il ajoute qu'aux termes de sa requête, il précise que son recours « vise uniquement la délibération du 19 janvier 2023 en ce qu'elle procède à l'octroi d'un nouveau permis d'urbanisme et non pas en ce qu'elle procède au retrait de la décision du 14 juillet 2022 ». Il conteste encore que l'acte attaqué constitue un tout indissociable, s'agissant d'une délibération qui contient deux objets distincts, bien que liés.

E. La note d'observations de la première partie adverse

23. Concernant les impacts allégués en termes de mobilité, la première partie adverse tire de l'étude de mobilité que les effets du projet à cet égard seront imperceptibles pour les riverains et, par conséquent, pour le requérant. Elle lui reproche de ne pas démontrer qu'au rebours de cette étude, il subira un impact sur sa situation personnelle en termes de stationnement et de mobilité. Elle précise que le projet, implanté à proximité directe du centre-ville, prévoit 23 emplacements de stationnement, soit un ratio de 1,6 emplacement par logement, ce qui, d'après elle, permet d'accueillir tant les futurs habitants que leurs visiteurs sans risque de voir une influence sur l'offre de stationnement à hauteur de sa maison d'habitation.

Elle insiste sur le fait que le cadre bâti est caractérisé par l'existence d'un immeuble vétuste, d'un gabarit certain, qui sera remplacé par un immeuble à appartements dont l'architecture a été étudiée afin de s'intégrer davantage à son environnement.

Elle expose que, s'agissant de la tranquillité, le projet n'est pas de nature à engendrer une quelconque perturbation pour le requérant, aucun bruit depuis le futur projet n'allant être perceptible depuis son bien.

F. La note d'observations de la partie intervenante

24. La partie intervenante ajoute qu'en ce qui concerne le stationnement, le projet prévoit onze emplacements de parking en sous-sol, trois carports et neuf emplacements extérieurs, ce qui équivaut à un ratio de 1,6 emplacement par logement et respecte donc les exigences communales. Elle est d'avis que ce ratio est suffisant pour éviter l'augmentation du nombre de voitures garées rue de Magnée, d'autant plus qu'à supposer que l'autonomie de parcage du projet pour les visiteurs soit ponctuellement insuffisante, ce qu'elle réfute, ceux-ci se parqueront dans la voie d'accès privée et non rue de Magnée. Elle ajoute qu'il est dénué de sérieux

d'imaginer que des voitures liées au projet viennent se garer à proximité de l'habitation du requérant, qui est située à 200 mètres du projet. Elle rappelle que le projet est situé à proximité immédiate du centre de Fléron, à côté d'un RAVeL, et propose un local pour vélos, ce qui, selon elle, diminue fortement la dépendance à la voiture.

IV.2. Examen prima facie

IV.2.1. Sur la première exception d'irrecevabilité prise du défaut d'intérêt au recours en sa qualité de voisin du projet

25.1. 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, ECLI:BE:GHCC:2010:ARR.190).

Il reste qu'une annulation doit procurer un avantage autre que la seule satisfaction du rétablissement de la légalité.

25.2. Un justiciable qui introduit un recours en annulation devant le Conseil d'État n'a pas l'obligation légale de justifier expressément de son intérêt dans la requête introductive. Cependant, si cet intérêt est mis en doute, il lui appartient de fournir des éclaircissements dès qu'il en a l'occasion dans le cadre de la procédure et d'étayer son intérêt. S'il s'exécute en ce sens, le requérant circonscrit également les motifs de sa demande et le Conseil d'État doit tenir compte des limites du débat juridictionnel fixé.

25.3. 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. Il en va *a fortiori* ainsi lorsqu'il s'agit d'un voisin immédiat.

La notion de « riverain » ou de « voisin » d'un projet doit 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, à peine d'ouvrir la voie au recours populaire.

26. En l'espèce, le projet litigieux a pour objet la construction d'un immeuble comprenant 14 appartements, dont l'implantation est prévue à une distance de près de 180 mètres du domicile du requérant.

Une telle distance dément que le requérant puisse se voir reconnaître la qualité de voisin immédiat.

Il expose toutefois à suffisance en quoi le projet est susceptible d'influencer de manière négative son environnement ou son cadre de vie, en expliquant que ce projet va impliquer une augmentation du charroi devant son bien, qui est de nature à lui causer certains inconvénients. Un tel effet du projet litigieux apparaît suffisamment plausible pour justifier son intérêt au recours alors qu'il n'est pas contesté que le hall sportif actuellement implanté sur le bien litigieux a cessé toute activité depuis plus de trois ans, et ce, nonobstant l'étude de mobilité invoquée par la première partie adverse et la partie intervenante.

Prima facie, la première exception d'irrecevabilité soulevée par la première partie adverse et par la partie intervenante est rejetée.

IV.2.2. Sur la seconde exception d'irrecevabilité prise de l'acquiescement à la délivrance du permis d'urbanisme

27. Aucun acte posé par la partie requérante ne paraît avoir formalisé un acquiescement en son chef quant au permis d'urbanisme accordé par l'acte attaqué.

La note de liquidation des dépens du 3 février 2023 du requérant dans le cadre de l'affaire sous le n° A.237.236/XIII-9781 ne comporte pas un tel acquiescement, notamment lorsque le requérant expose que « le retrait de l'acte attaqué dans le cadre de la présente procédure rend[...] celle-ci sans objet ». Ce faisant, le requérant se limite à préciser sa demande quant aux dépens.

En tout état de cause, les deux objets de l'acte attaqué apparaissent dissociables l'un de l'autre, la circonstance que la décision de retrait précède celle de délivrer à nouveau le permis d'urbanisme n'étant pas de nature à conclure à l'existence de liens à ce point ténus entre ces décisions qui impliquerait qu'un éventuel acquiescement à l'égard de l'une d'entre elles emporte la même prise de position quant à l'autre.

Prima facie, la seconde exception d'irrecevabilité manque en fait et doit être rejetée.

V. Conditions de la suspension

28. 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.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

A. Le recours en annulation

29. Le premier moyen est pris de la violation de l'article D.IV.5 du Code du développement territorial (CoDT) et des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que du défaut de motivation adéquate, du revirement injustifié d'attitude et de l'erreur manifeste d'appréciation.

30. Le requérant indique que la parcelle visée par le projet est reprise en zone « I.B.6 – zone en appui au centre urbain – zone de service public et communautaire » au SDC et en « aire n° 2 – Noyau urbain – Aire en appui au centre urbain » au GCU. Il précise que, dans la zone I.B.6 au SDC, principalement destinée « à accueillir les infrastructures, équipements publics et communautaires et du

résidentiel », une densité de 30 logements par hectare est préconisée. Il expose qu'aux termes du point 2.2 « principe urbanistique » propre à l'aire n° 2 du GCU, il est prévu que « [t]oute nouvelle construction ou rénovation doit tenir compte de son contexte avoisinant et proposer une densité moyenne entre 25 et 40 logements par hectare ».

Il relate que la première version du projet visait la démolition du hall sportif et la construction d'un immeuble de 18 appartements, soit presque trois fois plus de logements par hectare que le maximum de la fourchette préconisée par le GCU et que le minimum recommandé par le SDT. Il souligne que cet écart en termes de densité n'a pas été identifié dans la demande de permis du 12 octobre 2021, ni dans l'avis favorable du 13 janvier 2022 du collège communal. Il fait valoir que, dans son avis défavorable du 28 janvier 2022, le fonctionnaire délégué prend une position tranchée quant à la densité de logements admissible, en estimant que le projet peut comprendre, au maximum, dix logements. Il souligne qu'une telle densité reste en écart à celle prônée par les outils indicatifs précités. Il relève qu'à la suite du dépôt de plans modificatifs, la nouvelle version du projet a prévu quatorze logements, soit toujours le double du maximum préconisé par le GCU. Il déplore que le collège communal n'a pas identifié cet écart – et *a fortiori* ne l'a pas justifié – dans son avis du 2 juin 2022, tout comme la demanderesse de permis.

Il s'étonne que, dans son avis favorable conditionnel du 4 juillet 2022, le fonctionnaire délégué n'identifie pas les écarts qui subsistent dans cette nouvelle version du projet, alors que la densité de logements y est deux fois supérieure aux prescriptions du GCU et du SDC et dépasse les 10 logements maximum admis par lui quelques mois plus tôt. Il soutient qu'à défaut d'une motivation à cet égard, le fonctionnaire délégué viole les articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée et opère un revirement de position injustifié.

Il estime que la motivation de l'acte attaqué est contradictoire par rapport aux considérations quant à l'écart au GCU reprises dans l'avis du fonctionnaire délégué et repose sur une erreur de droit ou à tout le moins sur une erreur manifeste d'appréciation.

Il tire du GCU qu'un objectif de développement territorial ou d'aménagement du territoire poursuivi dans l'aire n° 2 consiste à seconder le centre de Fléron, au moyen d'une urbanisation en ordre continu et d'une densité moyenne de 25 à 40 logements par hectare selon les caractéristiques du contexte avoisinant. Il relève que le fonctionnaire délégué a également considéré, dans ses avis des 12 janvier et 2 juin 2022, ces éléments comme étant constitutifs d'un objectif de développement territorial et, partant, comme une indication du GCU dont le non-

respect implique un écart au sens de l'article D.IV.5 du CoDT, lequel doit être spécialement motivé. Or, il s'étonne que cet écart n'a pas été sollicité dans la demande de permis, n'a pas fait l'objet d'une justification par le demandeur de permis ni par le collège communal qui semble estimer, au rebours du fonctionnaire délégué, que le projet ne contient pas d'écart en termes de densité de logements.

Il est d'avis qu'en affirmant que la densité de logement prévue au projet est conforme au GCU et au SDC, l'auteur de l'acte attaqué commet une erreur de droit ou à tout le moins une erreur manifeste d'appréciation. Il estime que l'autorité ne peut se limiter à affirmer « que la densité du projet est en tout état de cause admissible au regard des circonstances de l'espèce », sans autre précision, cette motivation formelle étant stéréotypée.

Il conclut que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas correctement identifié les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le GCU et n'a pas procédé à un examen minutieux du projet au regard de ceux-ci, violant ainsi les dispositions visées au moyen.

B. Le mémoire en réplique

31. Concernant l'écart au SDC, il souligne que l'auteur de l'acte attaqué et le fonctionnaire délégué ne sont pas d'accord sur la densité préconisée par cet outil. Il observe que le fonctionnaire délégué considère que la demande de permis, en raison de la densité de logements, implique un écart tant au SDC qu'au GCU. Il tire de la motivation de l'acte attaqué que son auteur se rallie à l'avis favorable du fonctionnaire délégué, sauf en tant qu'il y est soutenu l'existence d'un écart en termes de densité par rapport au GCU. Il en déduit que l'autorité délivrante rejoint l'avis du fonctionnaire délégué quant à l'existence d'un écart en termes de densité de logements par rapport aux prescriptions du SDC. Or, il déplore que cet écart n'a pas été identifié ni justifié dans la demande de permis. Il soutient qu'à défaut pour l'autorité d'avoir identifié, dans l'acte attaqué, l'écart admis et de motiver concrètement sa décision sur ce point, l'article D.IV.5 du CoDT a été méconnu.

Concernant l'écart au GCU, il précise que les aires différenciées auxquelles s'appliquent ses prescriptions urbanistiques sont classées en deux catégories : celles reprises dans les zones destinées à l'urbanisation et celles reprises dans les zones non destinées à l'urbanisation, dont l'aire n° 2 « aire en appui au centre urbain » qui fait partie du « noyau urbain ». Il expose que le GCU prévoit que tout bâtiment nouveau ou transformé doit à la fois suivre les prescriptions générales qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal et, par ailleurs, les prescriptions particulières de l'aire différenciée dans laquelle il est implanté et cela,

dans l'objectif d'assurer la meilleure intégration du projet aux caractéristiques originelles de son aire de situation. Il relève que le GCU prévoit des prescriptions générales pour les immeubles à appartements qui ne traitent pas la densité de logements. Il identifie, dans les prescriptions spécifiques à l'aire n° 2, sous le titre « principe urbanistique », l'objectif de seconder le centre de Fléron et cela notamment au moyen d'une urbanisation en ordre continu présentant une densité moyenne entre 25 et 40 logements. Il y voit une indication au sens de D.III.4 du CoDT. Il estime que, dans le titre « principe urbanistique » des différentes aires différenciées, se retrouvent à la fois des règles qui relèvent davantage de « suggestions », de « préférences » ou encore de « recommandations », mais également certaines plus strictes et claires, voire des interdictions. Il estime que, dans ces derniers cas, le libellé des prescriptions contenues à titre de « principe urbanistique » va à l'encontre d'une volonté alléguée de faire de ces règles « des précisions sans valeur juridique », notamment quant à celle relative à la densité de logements pour l'aire n° 2. Elle y voit une prescription essentielle dont le non-respect implique un écart au sens de D.IV.5 du CoDT. Il soutient que le seul fait que cette règle se trouve sous le titre « principe urbanistique » ne suffit pas à lui enlever toute valeur juridique ou à lui reconnaître une simple valeur de « ligne de conduite », ce qui lui semble aller à l'encontre des règles contenues dans le GCU et relever de l'arbitraire. Elle expose ne pas comprendre, à la lecture de l'acte attaqué, pourquoi la règle litigieuse n'aurait finalement aucune valeur juridique.

VI.2. *Examen prima facie*

32. Il y a lieu de rejeter le grief par lequel la partie requérante conteste le contenu de la demande de permis et l'avis favorable conditionnel du 2 juin 2022 du collège communal en ce qu'il n'y est pas identifié et *a fortiori* justifié l'écart allégué au GCU, celui-là ne portant pas sur l'acte attaqué lui-même.

En tant qu'il est fait grief à l'avis favorable conditionnel du 4 juillet 2022 du fonctionnaire délégué d'être inadéquatement motivé au sens de la loi du 29 juillet 1991 et d'opérer un revirement de position injustifié, le moyen ne peut être retenu dès lors qu'il ne vise pas l'acte attaqué, ni n'explicite en quoi cette irrégularité éventuelle de l'avis précité est de nature à vicier celui-ci. Du reste, un tel avis n'est pas un acte administratif au sens de l'article 1^{er} de la loi du 29 juillet 1991, auquel s'impose l'obligation de motivation formelle adéquate prévue en ses articles 2 et 3.

Les critiques ne sont pas sérieuses.

33. L'article D.IV.5 du CoDT, alors applicable, dispose comme il suit :

- « Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :
- 1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ;
 - 2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

Un permis d'urbanisme peut s'écarter du GCU conformément à l'article D.IV.5 du CoDT, si l'autorité démontre, par une motivation adéquate, que le projet respecte les conditions qui sont fixées par celui-ci.

Concernant la première condition de la disposition précitée, la démonstration que les objectifs du document à valeur indicative ne sont pas compromis, implique qu'au préalable, l'autorité détermine ces objectifs. Si ceux-ci ne sont pas expressément identifiés dans le document, ils peuvent toutefois découler de l'ensemble de ses prescriptions. Lorsque les options urbanistiques et architecturales ne sont pas clairement exposées par le document de planification, l'exigence de compatibilité avec ces options fait appel au pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative qui doit veiller à ce que les objectifs principaux visés par ce document ne soient pas mis en péril par l'écart sollicité. L'autorité compétente dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour déterminer la nature et la portée des objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme non expressément identifiés dans les schémas, les cartes d'affectation, les guides ou les permis d'urbanisation. Partant, seule l'erreur manifeste d'appréciation peut être censurée.

Concernant la seconde condition qui vise à s'assurer de l'intégration paysagère du projet, les notions de « paysage », de « protection », de « gestion » et d'« aménagement » des paysages bâtis et non bâtis font référence aux définitions contenues dans la Convention européenne du paysage adoptée le 20 octobre 2000 à Florence. L'appréciation de l'écart implique une prise en compte du principe d'évolution et des protections des paysages et du cadre bâti ou non bâti. Cela étant, la motivation sur ce point est requise uniquement s'il existe une difficulté concrète à ce sujet.

Par ailleurs, pour être adéquate, la motivation en la forme du permis doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans

l'exercice de son pouvoir d'appréciation, s'écarte des avis antérieurement intervenus sur la demande.

Enfin, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et du requérant 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 prudente et placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

34. En l'espèce, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que le projet s'implante en zone I.B.6 "Noyau urbain - zone en appui au centre urbain - habitat à vocation de service public et équipement communautaire + Ligne de crête" au Schéma de Développement Communal, en vigueur depuis le 21 septembre 2011 ; que même si les prescriptions écrites précisent que le hall de basket rue de Magnée serait situé en zone I.B.1 (p. 70), il convient, conformément à la ligne de conduite constante du Collège en la matière, d'appliquer strictement les indications graphiques du schéma ; qu'il en ressort que le projet est pleinement compatible avec le Schéma de Développement Communal ;

Considérant que la demande telle qu'initialement déposée s'écarte du Guide Communal d'Urbanisme pour les motifs suivants :

- 1) Occupation maximale des volumes sur la parcelle supérieure à 30 %,
- 2) Occupation maximale des zones de stationnement - terrasse - allée sur la parcelle supérieure à 20 %,
- 3) Alignement du volume principal non conforme car en recul de plus de 6,5 m par rapport à la voirie,
- 4) Profondeur du volume principal non conforme car supérieur à 12 m (13 m 70),
- 5) Gabarit du volume principal non conforme car supérieur à R+1 (R+2),
- 6) Hauteur du volume principal non conforme car supérieure à 7 m 50 (9 m 35) ;

Considérant, en ce qui concerne la densité, que le Schéma de Développement Communal rappelle que "[la] notion de densité ne peut se limiter à une lecture quantitative et mesurable, elle doit être restituée dans son contexte" (p. 64 des prescriptions écrites) ; que le schéma prévoit, par ailleurs, que dans le noyau urbain, "une densité de 30 log/ha sera préconisée" (p. 64 des prescriptions écrites) ; que suivant la ligne de conduite constante du Collège, il s'agit d'un minimum à atteindre et que la densité effective doit être envisagée en fonction des caractéristiques concrètes de la parcelle concernée ;

Considérant, en ce qui concerne la densité au Guide Communal d'Urbanisme, qu'il ressort du point "2.2. Principe urbanistique" de l'aire n° 2 que "toute nouvelle construction ou rénovation doit tenir compte de son contexte avoisinant et proposer une densité moyenne entre 25 et 40 logements par hectare" (p. 60 des prescriptions écrites) ; que cette précision ne fait cependant pas partie des prescriptions urbanistiques applicables à la zone, reprises au point 2.3. des prescriptions écrites (p. 61) ; que ces "prescriptions" correspondent au concept d'

“indications” au sens de l’actuel article D.IV.5 du CoDT ; que suivant la ligne de conduite constante du Collège, ce principe ne revêt dès lors aucune valeur juridique ; que les prescriptions urbanistiques ne prévoient aucune norme de densité applicable à la zone n° 2 ; qu’il convient dès lors de se rapporter aux indications du Schéma de Développement Communal; que le projet ne s’écarter donc pas du Guide Communal d’Urbanisme au sens de l’article D.IV.5 du CoDT ; que la densité du projet est en tout état de cause admissible au regard des circonstances d’espèce du projet (v. ci-après) ;

[...]

Considérant que c’est à la suite de diminutions successives du programme, mais également d’adaptations du projet en vue d’une urbanisation plus harmonieuse avec le voisinage et les objectifs communaux que le Fonctionnaire délégué a remis un avis favorable ; que le Collège communal se rallie à cet avis, sous réserve toutefois de l’absence d’écart au Guide Communal d’Urbanisme concernant la densité, pour les raisons déjà précédemment exposées ;

[...]

Considérant que l’article D.IV.5 du CoDT précise qu’un permis ou certificat d’urbanisme n° 2 peut s’écarter du schéma de développement du territoire lorsqu’il s’applique, d’un schéma de développement pluricommunal, d’un schéma de développement communal, d’un schéma d’orientation local, d’une carte d’affectation des sols, du contenu à valeur indicative d’un guide ou d’un permis d’urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :

1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d’aménagement du territoire ou d’urbanisme contenus dans le schéma, la carte d’affectation des sols, le guide ou le permis d’urbanisation;

2° contribue à la protection, à la gestion ou à l’aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;

Considérant que l’écart relatif au recul par rapport à la voirie est inhérent à la localisation de la parcelle concernée par le projet ; que cette parcelle est déjà urbanisée ; qu’il convient de privilégier la réaffectation de parcelles déjà urbanisée, situées dans le noyau urbain ; que cela permet donc de rencontrer d’autres objectifs du guide, ainsi que l’objectif régional consistant à reconstruire et urbaniser les sites urbains à l’emplacement de lieux déjà construits ;

Considérant les écarts relatifs à la profondeur, le gabarit et la hauteur du projet ; que le nombre de logement inclus dans le projet et la configuration de celui-ci ont déjà été revus à la baisse, notamment pour limiter ces écarts ; que la profondeur du projet est inférieure à la profondeur du hall de basket existant et crée plus de dégagements par rapport aux parcelles voisines ; que le gabarit du projet varie d’un R+1 à un R+2, ce qui permet de limiter l’impact visuel ; que la hauteur du projet est similaire à celle du hall de basket existant et cohérente par rapport aux immeubles voisins ; que la hauteur du projet est variable, ce qui permet d’éviter un effet de masse ; que la surface minéralisée du projet est diminuée par rapport à la situation existante ;

Considérant que les écarts ne peuvent être considérés comme étant substantiels dans ces circonstances et ne remettent raisonnablement pas en cause les objectifs du guide ; qu’il convient par ailleurs d’également tenir compte des bâtiments avoisinants qui sont, eux aussi, de recul, profondeur, gabarit et hauteurs importants ; que le projet permet ainsi de s’intégrer dans son cadre environnant et de respecter le bon aménagement des lieux ; que ceci est conforme aux objectifs et à la raison d’être du guide ;

Considérant que le projet prévoit onze emplacements de parking en sous-sol ; que ce nombre est inférieur au nombre de logements ; que cet écart est toutefois

compensé par la création de trois carports et de neuf emplacements à l'extérieur ; que le ratio total du projet est de 1,6 emplacement/logement, ce qui permet d'atteindre l'indication du guide communal de prévoir au minimum 1,5 emplacement/logement (p. 37) ; que, par ailleurs, la localisation du projet favorise l'utilisation de modes doux de circulation ;

Considérant que les écarts ne sont, par conséquent, pas de nature à vider le Guide Communal d'Urbanisme de sa substance et que le projet est compatible avec les options urbanistiques ou architecturales prises ;

Considérant que, comme relevé ci-dessus, la parcelle accueille actuellement un hall sportif, inoccupé depuis plus de trois années ; que les activités sportives ont, en effet, été délocalisées dans le nouveau centre sportif ; que le bien faisant l'objet du projet est desservi par une voirie, mais également situé le long du Ravel et à proximité d'habitations et de services, ce qui en fait un bien stratégique sur le plan de l'urbanisation ;

Considérant que le maintien de la situation actuelle ne participe pas à un bon aménagement des lieux ni à la qualité de vie du voisinage ; que son amélioration par un projet qui s'inscrit dans les objectifs contemporains d'aménagement du territoire est vivement souhaitable au regard des objectifs d'aménagement du territoire exprimés aussi bien dans le schéma de développement communal que dans le Guide Communal d'Urbanisme ;

Considérant qu'il ressort du dossier de demande que l'aspect architectural du projet est soigné et recherché ; que le projet s'intègre parfaitement dans son environnement, notamment par rapport à l'immeuble voisin récemment construit ; que le projet et les adaptations qui y ont été apportées dans le cadre des plans modificatifs répondent aux objectifs architecturaux de la commune et sont qualitatifs pour le voisinage ;

Considérant que le projet, en ce compris les écarts au Guide Communal d'Urbanisme qu'il propose, contribue donc manifestement à la protection, la gestion et l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;

Considérant que les conditions de l'article D.IV.5 du CoDT sont remplies ;

Considérant que sur le respect de l'objectif général des outils locaux d'aménagement, le Collège communal accorde les écarts ;

Considérant que la densité a été déterminée en accord avec le Collège ; que le projet a été revu de 18 à 14 appartements pour rencontrer observations émises dans le cadre des enquêtes administratives et annonces de projet ; qu'il convient de restituer cette densité dans son contexte qui est une zone urbaine, proche du centre de Fléron, facilement accessible aux véhicules motorisés et également aux modes doux vu le Ravel qui longe la parcelle ; que la densité proposée est donc adaptée au lieu et aux besoins en logements sur le territoire communal ; que, pour les raisons qui précèdent, le Collège ne rejoint donc pas la position du fonctionnaire délégué qui était de limiter la densité à 10 logements ».

Il ressort de ces motifs que l'auteur de l'acte attaqué a estimé que le projet ne s'écarte pas des dispositions indicatives en termes de densité, reprises au SDC et au GCU, mais qu'« en tout état de cause », la densité du projet est admissible au regard des circonstances d'espèce du projet reprises dans la motivation de sa décision.

35. La « phase II – Options et programmation » du SDC de Fléron comporte les considérations générales suivantes :

« 3.2 DENSITÉ ET CONCEPT D'URBANITÉ

La notion de densité urbaine (nombre de logements à l'hectare) évoque un rapport entre le logement (et donc les habitants) et une aire. Cette dernière est rapportée à l'échelle d'un îlot ou d'une zone du plan de structure. Ce mode opératoire de densité calculée, dont l'unité de mesure est le logement par hectare, est souvent utilisée dans les prescriptions urbanistiques pour gérer l'urbanisation d'un terrain.

Face à ce constat, nous préconisons d'accompagner la densité avec le concept d'urbanité étant donné que la densité est l'une des conditions à l'urbanité.

Mais qu'est-ce que l'urbanité ? C'est ce qui fait d'une ville une ville ! Le sentiment d'urbanité n'est pas mesurable mais chacun de nous le ressent lorsque nous n'avons pas de doute sur le fait que l'on se trouve en ville ou dans un village.

Ce concept d'urbanité permet de mieux discerner les différentes densités et les formes urbaines qui les accompagnent. En effet, dans le noyau urbain, une densité de 30 log/ha sera préconisée alors que ce même seuil sera recommandé dans le centre d'un noyau périphérique. Cette notion de densité ne peut donc se limiter à une lecture quantitative et mesurable, elle doit être resituée dans son contexte. De plus, l'urbanité va permettre d'intégrer la place de la nature et du végétal dans la ville. C'est ainsi que le non bâti prendra de l'importance dans le plan de structure ».

Le SDC précise ensuite les densités souhaitées dans certaines zones d'affectation.

Pour les affectations en zone I.B « en appui au centre urbain », il est prévu des recommandations en termes de densité spécifiques à certaines sous-zones, elles-mêmes qualifiées de « zone ».

Le SDC prévoit que la rue de Magnée relève de la zone résidentielle I.B.1, I.B.2 et I.B.3. Il y est précisé que le « hall de basket » en fait partie. Toutefois, il y est également exposé que l'« espace sport » relève de la zone I.B.6, qui est dédiée au « services publics et équipements communautaires ». Le « plan de structure communal », prévoyant les affectations du SDC, reprend, quant à lui, la parcelle concernée par le projet litigieux en zone I.B.6.

À défaut de disposition expresse, il y a lieu de considérer que les prescriptions graphiques l'emportent sur les prescriptions littérales, en sorte qu'il convient de prendre en compte les indications propres à la zone I.B.6.

Aucune recommandation en termes de densité spécifique à la zone I.B.6 n'est prévue.

Il s'ensuit que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas méconnu l'article D.IV.5 du CoDT, ni les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, en n'identifiant pas un écart aux dispositions indicatives du SDC afférentes à la densité.

Le grief n'est pas sérieux.

36. Il n'est pas contesté que le projet se situe en « zone urbanisable – noyau urbain aire différenciée n° 2 aire en appui au centre urbain » au GCU.

Le GCU de Fléron dispose, pour cette aire, ce qui suit :

« 2.2 PRINCIPE URBANISTIQUE

L'objectif de cette zone est de venir seconder le centre de Fléron. Malgré une urbanisation proposant des typologies architecturales et des modes d'implantations différents, c'est une urbanisation en ordre continu qui doit y être développée. Toute nouvelle construction ou rénovation doit tenir compte de son contexte avoisinant et proposer une densité moyenne entre 25 et 40 logements par hectare ».

Le fait de « proposer une densité moyenne entre 25 et 40 logements par hectare » consiste en une disposition à valeur indicative du GCU, dont l'autorité compétente peut s'écarter, sous réserve de motiver sa décision conformément à l'article D.IV.5 du CoDT.

Si en considérant que cette disposition ne consiste pas en une indication au sens de l'article D.IV.5 du CoDT, l'auteur de l'acte attaqué commet une erreur de droit, il reste qu'il précise estimer que « la densité du projet est en tout état de cause admissible au regard des circonstances d'espèce du projet », pour les motifs qu'il expose.

Il y a lieu d'examiner si cette motivation répond à suffisance aux exigences ressortant de l'article D.IV.5 du CoDT.

Concernant la première condition, l'auteur de l'acte attaqué identifie les objectifs du GCU précités dans sa décision. Il explicite ensuite que le bien litigieux est actuellement occupé par un « hall sportif, inoccupé depuis plus de trois années » et qu'il estime qu'il s'agit d'un « bien stratégique sur le plan de l'urbanisation » vu sa desserte par une voirie, ainsi que sa proximité avec le RAVeL, des habitations et des services. Il souligne que « le maintien de la situation actuelle ne participe pas à un bon aménagement des lieux ni à la qualité de vie du voisinage » et il fait valoir que « son amélioration par un projet qui s'inscrit dans les objectifs contemporains d'aménagement du territoire est vivement souhaitable au regard des objectifs d'aménagement du territoire exprimés aussi bien dans le schéma de développement communal que dans le Guide Communal d'Urbanisme ». Il soutient qu'il convient de restituer la densité retenue « dans son contexte qui est une zone urbaine, proche du centre de Fléron, facilement accessible aux véhicules motorisés et également aux modes doux vu le Ravel qui longe la parcelle ». Il considère encore que cette densité est « adaptée au lieu et aux besoins en logements sur le territoire communal ». Par ces motifs, l'auteur de l'acte attaqué démontre avoir pris en compte le contexte avoisinant. Il y explicite à suffisance les raisons pour lesquelles il estime que le projet autorisé ne compromet pas les objectifs du GCU précités. Il n'est pas exposé concrètement en quoi une telle appréciation est constitutive d'une erreur manifeste d'appréciation. Cette motivation permet de comprendre à suffisance pourquoi l'auteur de l'acte attaqué s'écarte de l'avis favorable conditionnel du 4 juillet 2022

du fonctionnaire délégué, sans qu'il puisse en ressortir une appréciation dénuée de toute raison en réponse.

Quant à la seconde condition reprise à l'article D.IV.5 du CoDT, elle ne devait pas faire l'objet d'une motivation spécifique dès lors que la question de la densité n'est, en tant que telle, pas de nature à avoir une incidence en termes d'impact paysager. Du reste, l'acte attaqué aborde les incidences paysagères du projet en indiquant que « le projet s'intègre parfaitement dans son environnement, notamment par rapport à l'immeuble voisin récemment construit ».

Le grief n'est pas sérieux.

37. Partant, le premier moyen n'est pas sérieux.

VII. Second moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

38. Le second moyen est pris de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bon aménagement des lieux et du devoir de minutie, ainsi que de l'insuffisance des motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

39. Dans sa requête, le requérant rappelle que la rue de Magnée est une voirie centrale à Fléron et connaît d'importants problèmes de mobilité et de stationnement. Il relève que des griefs à cet égard ont été exposés à l'occasion des deux annonces de projet réalisées dans le cadre de l'instruction de la demande de permis litigieuse. Il constate que l'auteur de l'acte attaqué repose son appréciation à cet égard sur l'étude de mobilité déposée par la demanderesse de permis, ainsi que sur les justifications de celle-ci. Or, il est d'avis que cette étude de mobilité est lacunaire, ne reposant sur aucune pièce justificative ou annexe technique. Il remet en cause son objectivité, dès lors qu'elle a été établie par la demanderesse de permis elle-même et non par un bureau d'étude agréé et indépendant. Il ajoute que cette étude ne semble pas avoir été précédée d'une analyse de terrain de la situation existante avec l'affectation actuelle. Il expose qu'aucune pièce du dossier administratif ne permet de déterminer le charroi exact qui était généré par l'activité de hall omnisport, en sorte qu'il est d'avis que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas pu vérifier l'exactitude et la pertinence des données reprises dans l'étude de mobilité, manquant ainsi à son devoir de minutie et commettant une erreur manifeste d'appréciation. Il soutient que, ce faisant, l'auteur de l'acte attaqué n'a pas

correctement apprécié l'impact du projet sur le bon aménagement des lieux et n'a pas adéquatement motivé sa décision.

Quant à l'impact du projet en termes d'ensoleillement, il relève que la demanderesse de permis a déposé une « étude d'ensoleillement » avec ses plans modificatifs en vue de répondre aux réclamations. Il estime cette étude lacunaire, ne mentionnant pas son auteur et la méthodologie suivie. Il lui reproche de consister en une succession de projections 3D à différentes heures le 21 juin 2021. Il souligne qu'elle n'est accompagnée d'aucune note explicative et ne comporte aucune comparaison avec la situation antérieure au projet. Il conclut que cette étude n'a pas permis à l'autorité délivrante de prendre une décision éclairée. Il conteste que la demanderesse de permis ait pu, sur cette base, affirmer que « l'impact est très faible voire inexistant ». Il déplore que l'auteur de l'acte attaqué soit muet sur la question, supposant qu'il se rallie à l'affirmation de la demanderesse de permis, ce qu'il estime constituer une erreur manifeste d'appréciation et une atteinte à son devoir de minute. Il écrit qu'il est matériellement et objectivement impossible que l'auteur de l'acte attaqué ait pu vérifier l'impact du projet sur l'ensoleillement et la luminosité des habitations voisines sur la base de cette étude.

Quant à l'impact du projet en termes d'écoulement des eaux et l'égouttage insuffisant, il souligne que cet aspect a été dénoncé dans le cadre de la seconde annonce de projet. Il fait grief à l'acte attaqué de ne comporter aucune appréciation de cette question, sauf la reproduction des explications de la demanderesse. Il considère qu'une telle motivation de l'acte attaqué par référence est insuffisante, alors que l'installation pose problème. Il indique que la canalisation principale de la rue de Magnée, qui prend déjà en charge les eaux des 181 habitations de la rue, reprendra également celles du projet. Il précise que cette canalisation fait 500 mm de diamètre, tandis qu'il est prévu une canalisation de 200 mm de diamètre pour y raccorder le projet. Il assure qu'à plein débit, lors de fortes pluies, il est certain que les caves des propriétés de la rue de Magnée, dont la sienne, vont à nouveau être inondées par occlusion hydraulique. Il écrit que les égouts ne parviennent plus à suivre, ce qui entraîne la montée des eaux dans les caves des immeubles qu'ils desservent. Il conclut que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas correctement apprécié l'impact du projet, notamment en termes d'écoulement des eaux, et que sa décision n'est pas adéquatement motivée sur ce point.

VII.2. Examen prima facie

40. En principe, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été formulées lors de l'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. Ainsi, lorsque des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées dans la réclamation, 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.

41. Les problèmes de mobilité et de stationnement dans le quartier concerné et l'impact du projet sur ceux-ci ont été soulevés dans le cadre des annonces de projet.

L'auteur de l'acte attaqué expose ce qui suit :

« Considérant que l'annonce de projet a été réalisée du 23/03/2022 au 06/04/2022 ;

Considérant que 20 réclamations dont 2 hors délais ont été introduites lors de cette annonce de projet ;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- les problèmes de mobilité : saturation, sécurité, manque de places de parking, ...

[...]

Considérant que les réclamations ne sont pas fondées pour les raisons suivantes et énoncées dans l'analyse circonstanciée du Collège à laquelle je me rallie, à savoir :

“ Considérant que les réclamations formulées lors de l'annonce de projet ne sont pas fondées pour les raisons suivantes :

- Saturation : le nombre de véhicules sera nettement moins élevé. Le flux de circulation sera beaucoup moins dense que celui généré par le club de basket et sera de plus réparti sur la journée. En effet, suivant l'analyse de mobilité, il fallait compter sur une moyenne de 615 véhicules par semaine. Or, pour un immeuble de 14 appartements, suivant les normes, le trafic généré est estimé à 0,4 mouvements par jour par logement, soit 92 véhicules par semaine ;

- [...]

- Parking : sont prévus 11 emplacements en sous-sol, 3 carports au rez-de-chaussée, 9 emplacements extérieurs aux abords de la placette et Je long de l'accès privé, soit un total de 23 emplacements (1,6 emplacement/ logement). Un local vélos est également prévu au rez-de-chaussée. L'immeuble voisin de 6 appartements construit récemment compte 11 emplacements et est parfaitement autonome (1,8 emplacement / logement). Les livreurs peuvent aisément stationner momentanément sur la placette, et y faire demi-tour. La placette sert également d'aire de rebroussement pour les services d'intervention qui ont déjà remis un avis favorable;

[...]”

[...]

Considérant qu'il ressort de l'étude de mobilité (tableau comparatif entre le flux relatif à l'ancienne affectation du hall de basket et le flux généré par le projet) jointe à la demande de permis que le projet engendrera un trafic de voitures limité vu le nombre d'appartements existants et projetés, et que la voirie privée qui permet de joindre le projet et la rue de Magnée est suffisante pour gérer ce flux ; que vu le caractère limité du projet, les données fournies dans l'étude de mobilité sont largement suffisantes pour rencontrer les éventuelles craintes des riverains et permettre au Collège de statuer en parfaite connaissance de cause ;

Considérant en outre que le caractère limité du projet n'est raisonnablement pas de nature à augmenter considérablement la circulation dans la rue de Magnée – dans laquelle le flux de voitures est déjà élevé, sans pour autant saturer le passage, hormis éventuellement aux heures de pointe – et dans les rues des alentours ; que l'implantation du projet et ses équipements visent à favoriser la mobilité douce pour limiter les flux de voitures générés par l'ensemble des logements ; que les effets du projet en termes de mobilité seront donc imperceptibles pour les riverains ;

Considérant que le projet prévoit au total de 23 emplacements, soit un ratio de 1,6 emplacement/logement ; que ce ratio rencontre les exigences régionales et communales en matière de stationnement ; que ces emplacements permettront de rencontrer la demande en parking ; qu'aucune augmentation importante du stationnement rue de Magnée n'est donc à craindre ;

Considérant, par ailleurs, que la localisation du projet est favorable à l'utilisation des modes doux de circulation ; que le projet est en effet situé à côté du Ravel et à quelques dizaines de mètres du centre de Fléron ; que cela permet de rencontrer les objectifs communaux de réduction des déplacements en voiture ;

Considérant que le projet rencontre cet objectif d'utilisation de modes doux, notamment en prévoyant un local pour vélos au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

[...]

Considérant que le projet prévoit onze emplacements de parking en sous-sol ; que ce nombre est inférieur au nombre de logements ; que cet écart est toutefois compensé par la création de trois carports et de neuf emplacements à l'extérieur ; que le ratio total du projet est de 1,6 emplacement/logement, ce qui permet d'atteindre l'indication du guide communal de prévoir au minimum 1,5 emplacement/logement (p. 37) ; que, par ailleurs, la localisation du projet favorise l'utilisation de modes doux de circulation ;

[...]

Considérant que l'offre de stationnement permet de rencontrer l'objectif d'autonomie du projet en termes de parcage sans créer à outrance une dépendance à la voiture, laquelle est d'autant plus diminuée que les logements sont situés à proximité d'un noyau urbain et d'un axe de mobilité douce, ce qui est conforme à bons nombres d'objectifs contemporains d'aménagement du territoire ».

Une telle motivation permet de comprendre les raisons ayant conduit l'auteur de l'acte attaqué à considérer que le projet litigieux pouvait être autorisé, malgré les problèmes de circulation et de stationnement craints dans le cadre des annonces de projet. Il n'est pas démontré qu'il a versé dans l'arbitraire sur ce point en s'autorisant, parmi d'autres éléments, de l'étude de mobilité produite, la partie requérante se limitant à soutenir le caractère lacunaire de celle-ci sans s'appuyer sur aucun élément précis et étayé de nature à remettre en cause ses conclusions.

Le grief n'est pas sérieux.

42.1. Si la partie requérante soutient que la question de l'impact du projet en termes d'ensoleillement a été « évoquée » dans le cadre des annonces de projet, elle ne précise pas, même aux termes de son mémoire en réplique, dans quelle réclamation un tel grief a été soulevé alors qu'au total, 62 réclamations ont été déposées à l'occasion des deux annonces de projet. L'auteur de l'acte attaqué n'identifie pas, quant à lui, l'existence d'une telle critique.

Il s'ensuit que le grief pris de l'inadéquation de la motivation de l'acte attaqué en réponse aux réclamations est imprécis et, partant, n'est pas sérieux.

42.2. En termes d'ensoleillement, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que le demandeur et son architecte présentent le projet comme suit :

“ [...]

Impact sur les riverains et le Ravel:

Une étude d'ensoleillement est réalisée et montre que l'impact est très faible voire inexistant.

Des coupes schématiques reprenant les gabarits voisins, ainsi que le Ravel et la voirie sont également réalisées.

Le Guide Communal d'Urbanisme (ancien RCU) prévoit une hauteur sous gouttière de maximum 8 m 50.

La hauteur de l'immeuble est variable et comprise entre 6,51 m (R+I) et ponctuellement 9,35 m (R+2). Cela évite un effet de masse trop important et les 3D montrent un effet de légèreté de l'ensemble.

Pour rappel, le projet a un recul de 3 m par rapport aux limites de propriété en façades SE et NE. Le projet aura moins d'impact que la salle de basket existante se trouvant sur la limite de propriété en façade NE et à 50 cm de la limite en façade SE.

La façade arrière de l'habitation fa plus proche (maison à droite de l'accès) se situe à +/- 36 m de l'immeuble objet de la demande.

L'immeuble Jolimmo de 6 appartements se trouve à +/- 20 m de l'immeuble objet de la demande. L'habitation à front de voirie à gauche de l'accès si situe à plus de 50 m de l'immeuble objet de la demande.

La salle Espace Sport de Fléron, de l'autre côté du Ravel est à plus de 37 m de l'immeuble objet de la demande et son faite culmine à plus de 7 m 70 par rapport au point le plus haut de l'immeuble.

[...]”

Considérant qu'il ressort de l'étude d'ensoleillement joint[e] à la demande de permis que le projet ne causera aucune perte d'ensoleillement qui serait de nature à porter un préjudice substantiel aux riverains ; qu'en effet, l'orientation du projet et la course du soleil ont pour conséquence que les principales ombres sont portées vers le Ravel, déjà largement ombragé avec les arbres qui l'entourent, et non vers les logements voisins ; qu'il faut également tenir compte de la localisation du projet en zone d'habitat au plan de secteur et en zone de noyau urbain aux outils d'aménagement locaux ».

Par ces motifs, l’auteur de l’acte attaqué expose à suffisance les éléments de fait sur lesquels il s’est reposé pour apprécier l’impact en termes d’ensoleillement du projet sur les habitations voisines. Le requérant se limite à contester le caractère lacunaire de l’étude d’ensoleillement sans pour autant appuyer son argumentation sur des éléments étayés de nature à remettre en cause les conclusions de celle-ci.

Le grief n’est pas sérieux.

43. Quant à l’impact du projet en termes d’écoulement des eaux et du fait d’un égouttage insuffisant, cette question a fait l’objet de développements dans certaines des réclamations déposées lors de la seconde annonce de projet, ce que relève l’autorité délivrante.

L’auteur de l’acte attaqué expose ce qui suit :

« Considérant que la nouvelle annonce de projet, en application de l’article R.IV.40-2 du CoDT, qui s’est déroulée du 23/03/2022 au 06/04/2022 inclus, et qu’elle a suscité 18 réclamations et 2 réclamations hors-délai ;

[...]

Considérant que les remarques émises lors de l’annonce de projet peuvent être résumées comme suit :

- [...] ;
- le réseau d’égouttage insuffisant ;

[...]

Considérant que les réclamations ne sont pas fondées pour les raisons suivantes et énoncées dans l’analyse circonstanciée du Collège à laquelle je me rallie, à savoir :

“ Considérant que les réclamations formulées lors de l’annonce de projet ne sont pas fondées pour les raisons suivantes :

[...]

- Le réseau d’égouttage : le Directeur technique a confirmé qu’une étude de perméabilité n’est pas nécessaire. La configuration du terrain ne permet pas d’implanter un réseau de dispersion. Le dimensionnement des bassins d’orage est calculé en fonction des prescriptions de l’AIDE, avec comme résultat, un volume de 26 m³ (3 x 10.000 litres). L’ajutage aura un diamètre de 40 mm maximum, situé au point bas du bassin d’orage (à 1/10 de la hauteur). Ce type d’aménagement a été avalisé par le Directeur technique de la Commune. Par ailleurs, le terrain présentera plus de 900 m² de surface perméable contrairement au site actuel qui n’en compte aucune. De plus, l’évacuation des eaux usées produites par l’utilisation de la salle de basket (toilettes et douches) est nettement plus importante que pour l’immeuble projeté ;

[...]

Vu les motivations du demandeur et son architecte lors du dépôt des second plans modifiés à savoir :

“ [...]” ;
- Le réseau d’égouttage insuffisant
M. François du service technique nous a confirmé qu’une étude de perméabilité n’était pas nécessaire.
La configuration du terrain ne permet pas d’implanter un réseau de dispersion.
Le dimensionnement des bassins d’orage est calculé en fonction des prescriptions de l’AIDE avec comme résultat un volume de 26 m³ (3 x 10.000 l) => voir tableau calcul dimensionnement.
L’ajutage aura un [diamètre] de 40 mm maximum situé au point bas du bassin d’orage (à 1 /10 de la hauteur).
Accord de M [F.] sur la méthode de calcul le 24/08/21.
Comme expliqué ci-dessous, le terrain présentera plus de 900 m² de surface perméable contrairement au site actuel qui n’en compte aucune.
De plus l’évacuation des eaux usées produites par l’utilisation de la salle de basket (toilettes et douches) est nettement plus importante que pour l’immeuble projeté.
La capacité de récolte du réseau d’égouttage public n’incombe pas à la sprl JOLIMMO

Considérant que le service technique communal a examiné le dossier et considéré que le réseau d’égouttage existant est suffisant pour gérer les eaux usées générées par le projet ; qu’en effet, ce réseau d’égouttage permettait de gérer les eaux générées par les sanitaires, douches et cuisines du hall de basket ; que la quantité d’eaux usées étaient donc bien plus importantes que celle qui sera générée par le projet ; que l’égouttage accueillait également les eaux pluviales qui seront à présent gérées distinctement (v. ci-après) ; que l’égouttage n’a jamais montré le signe d’une éventuelle surcharge ; qu’il en sera *a fortiori* autant avec le projet ;

Considérant que le service technique communal a examiné le dossier et considéré que le projet propose une gestion adéquate des eaux pluviales ; qu’en effet la parcelle concernée par le projet n’est pas sujette à des inondations ; qu’en outre, le projet offre la mise en place de plus de 900 m² de surface perméable (dont 580 m² de surface végétalisée), alors qu’en l’état, la parcelle est intégralement minéralisée ; que l’infiltration naturelle des eaux pluviales est donc améliorée par le projet ; que, par ailleurs, le projet prévoit le placement d’un bassin d’orage dont le dimensionnement est renseigné dans la demande de permis ; que ce dimensionnement est conforme aux prescriptions de l’AIDE et du service technique communal ; qu’enfin, tous les matériaux de revêtement de sol sont drainants ; que cela permet d’éviter le ruissellement vers le Ravel, comme il peut être observé à l’heure actuelle ; que la situation sera donc améliorée par rapport à la situation actuelle ;

Considérant que l’article R.277 du code de l’eau est respecté ;

Considérant qu’un caniveau sera placé à la jonction de la voirie privée d’accès existante et du nouveau revêtement en pavés drainants ».

Une telle motivation répond à suffisance aux craintes émises quant à l’égouttage dans le cadre de la seconde annonce de projet. Elle permet en effet de comprendre ce qui a permis à l’auteur de l’acte attaqué de considérer que le risque allégué était circonscrit.

Le grief n’est pas sérieux.

44. Le second moyen n'est pas sérieux.

VIII. Conclusion

45. 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 29 novembre 2024, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Lionel Renders,
Thierry Blanjean,

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

Le Greffier,

Le Président,

Thierry Blanjean

Lionel Renders