

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

n° 262.566 du 10 mars 2025

A. 243.028/XIII-10.505

En cause : **F.G.**,
 ayant élu domicile chez
 M^e Alexandra DRUITTE, avocat,
 rue du Gouvernement 50
 7000 Mons,

contre :

1. **la ville de Mons**,
 représentée par son collègue communal,
 ayant élu domicile chez
 M^e Philippe CASTIAUX, avocat,
 avenue Baudouin de Constantinople 2
 7000 Mons,

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 :

V.B.,
ayant élu domicile chez
M^{es} Kevin POLET et Luca CECI, avocats,
avenue Hermann-Debroux 54
1160 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 20 septembre 2024 par la voie électronique, la partie requérante demande, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 28 décembre 2023 par laquelle le collège communal de la ville de Mons octroie à V.B. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de cinq maisons et un immeuble de quatre appartements sur un bien situé Impasse de la Cense Gain à

Mons, cadastré 4^{ème} division, section B, n^{os} 483L, 479R2 et 479F2 et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une requête introduite le 31 octobre 2024 par la voie électronique, V.B. demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

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

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 28 janvier 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 27 février 2025 et le rapport a été notifié aux parties.

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

M^e Alexandra Druitte, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Tamara Billy, *loco* M^e Philippe Castiaux, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, M^e Max Cartuyvels, *loco* M^e Etienne Orban de Xivry, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e Gentsy George, *loco* M^{es} Kevin Polet et Luca Ceci, avocat, comparaissant 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

1. En 2022, V.B. introduit, auprès de la ville de Mons, une première demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de trois immeubles comportant chacun quatre appartements sur un bien sis Impasse de la Cense Gain à Mons, et cadastré 4^{ème} division, section B, n^{os} 483L, 479R2 et 479F2.

Le 2 septembre 2022, le collège communal de la ville de Mons refuse de délivrer le permis d'urbanisme sollicité, au motif, selon l'acte attaqué, qu'il est « en rupture avec les caractéristiques urbanistiques de l'impasse ».

2. Le 9 mars 2023, V.B. introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de cinq habitations unifamiliales et un immeuble de quatre appartements sur les mêmes parcelles, constructions réparties comme suit : deux habitations unifamiliales sur le lot n° 1 (parcelle n° 483L), trois habitations unifamiliales sur le lot n° 3 (parcelle n° 479R2) et un immeuble à appartements sur le lot n° 4 (parcelle n° 479F2).

Le bien concerné par la demande se situe en zone d'habitat et en zone de services publics et d'équipements communautaires au plan de secteur de Mons-Borinage.

Il est également situé en zone d'habitat urbain de seconde couronne et en zone de services publics et d'équipements communautaires au schéma de développement communal (SDC) de Mons ainsi qu'en aire C1 de la seconde couronne à habitat dense au guide communal d'urbanisme (GCU) de Mons.

3. Le 21 avril 2023, le dossier de demande est déclaré recevable et complet.

4. Du 2 au 17 mai 2023, une première annonce de projet est organisée au motif que la demande emporte deux écarts au GCU.

En raison d'une erreur d'affichage, une seconde annonce de projet est organisée du 7 au 22 juin 2023.

Elles donnent lieu à deux réclamations, dont l'une émane de la partie requérante.

5. Divers avis sont sollicités et émis sur la demande parmi lesquels l'avis défavorable de la zone de secours Hainaut Centre du 2 juin 2023.

6. Le 12 juillet 2023, le collège communal sollicite le dépôt de plans modificatifs et de documents complémentaires.

7. Le 21 août 2023, des plans et documents complémentaires, dont un complément corollaire de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, sont déposés.

8. Le 5 septembre 2023, la demande modifiée est déclarée complète et recevable.

9. Le 13 octobre 2023, la zone de secours donne un avis favorable conditionnel.

10. Le 10 novembre 2023, le collège communal émet un avis favorable conditionnel et décide de solliciter l'avis du fonctionnaire délégué.

11. Le 18 décembre 2023, le fonctionnaire délégué remet un avis favorable conditionnel.

12. Le 22 décembre 2023, le collège communal proroge de 30 jours le délai de notification de sa décision.

13. Le 28 décembre 2023, il octroie, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par V.B., bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Recevabilité

V.1. Thèses des parties

A. La partie requérante

Le requérant soutient qu'il dispose d'un intérêt à introduire le présent recours en sa qualité de voisin immédiat.

Il indique que le recours est introduit dans les 60 jours de la date à laquelle il a eu une connaissance suffisante du permis qu'il situe au 24 juillet 2024, date de réception du permis querellé. Il expose que le permis litigieux n'a jamais été affiché et que ce n'est que dans le courant du mois de juillet 2024 qu'il a constaté des mouvements sur le lot n° 1 (défrichage et présence d'une société d'étude de sol). Il indique avoir immédiatement contacté le directeur de l'Urbanisme en charge du

dossier pour obtenir un rendez-vous afin de connaître l'état du dossier et que ce rendez-vous a été fixé le 22 juillet 2024.

B. La première partie adverse

La première partie adverse rappelle que deux annonces de projet ont été organisées et que le requérant a introduit une réclamation le 22 juin 2023, de sorte qu'il était parfaitement informé de l'instruction en cours de la demande de permis d'urbanisme.

Elle en déduit, au regard de sa connaissance des délais d'instruction d'une demande de permis d'urbanisme qui résulte de sa réclamation, qu'il lui appartenait de s'adresser à l'administration afin d'obtenir des informations sur la décision intervenue à l'issue de cette instruction.

Elle relève cependant que, pendant sept mois, le requérant ne s'est pas inquiété de savoir où en était le traitement de la demande de permis et que, par cette attitude, il a manqué de diligence, en retardant volontairement la prise de connaissance de l'acte attaqué.

Elle conteste l'affirmation selon laquelle le requérant a immédiatement contacté l'administration après avoir constaté la réalisation d'essais de sol, la société qui a réalisé ces essais s'étant rendue sur place le 11 juin 2024 et le requérant ayant attendu plus d'un mois avant de contacter l'administration.

Elle en conclut que le recours est tardif et, partant, irrecevable.

C. La partie intervenante

La partie intervenante se rallie aux observations de la première partie adverse quant à la recevabilité *ratione temporis* du recours.

Elle conteste que le requérant se soit inquiété du sort de la procédure administrative dans la mesure où il n'a jamais contacté le bénéficiaire du permis litigieux pour connaître ses intentions ou l'état d'avancement du projet.

Elle rappelle que les essais de sol ont été réalisés le 11 juin 2024 et que l'administration n'a été contactée que le 22 juillet 2024, non pas par le requérant mais par le président de l'association sans but lucratif (ASBL) Les amis de l'Impasse.

Elle en conclut que le requérant a retardé la prise de connaissance de l'acte attaqué alors qu'il suivait avec attention le projet, comme en atteste sa réclamation.

V.2. *Examen prima facie*

1. Selon les termes de l'article 4, § 1^{er}, alinéa 3, du règlement général de procédure, le recours pour excès de pouvoir est prescrit soixante jours après que la décision incriminée a été publiée ou notifiée. Si elle ne doit être ni publiée ni notifiée, le délai court à dater du jour où le requérant en aura eu connaissance.

Lorsque, comme en l'espèce, un permis d'urbanisme ne doit être ni publié ni notifié aux tiers, le délai de recours en annulation commence à courir pour eux à partir du moment où ils peuvent, en étant normalement prudents et diligents, acquérir du permis une connaissance suffisante. Un requérant ne peut toutefois reporter arbitrairement le point de départ du délai prévu pour l'introduction du recours. Le requérant doit ainsi se montrer normalement prudent et diligent pour acquérir la connaissance de l'acte en cause. Celui qui peut raisonnablement en supposer l'existence est tenu d'entreprendre des démarches pour s'informer du contenu sans pouvoir retarder à son gré le point de départ du délai de recours. Cette obligation de diligence n'implique pas pour autant l'obligation de s'informer régulièrement des suites réservées à une procédure d'instruction d'une demande de permis.

En cas de contestation quant au moment de la prise de connaissance suffisante, la charge de la preuve incombe à la partie qui se prévaut de la tardiveté du recours. Cette connaissance peut s'établir par présomption, mais il appartient à cette partie d'apporter des éléments concrets, précis et concordants en vue d'établir la date et, le cas échéant, la tardiveté de cette connaissance.

L'existence d'un permis d'urbanisme se déduit généralement soit de l'affichage d'un avis sur les lieux, soit du commencement des travaux.

2. En l'espèce, il est admis par la partie intervenante qu'il n'y a eu ni affichage ni commencement des travaux.

Il ressort des éléments du dossier que des essais de sol ont été effectués le 11 juin 2024 et que le requérant a pu consulter le permis litigieux lors d'une réunion avec les services de la ville le 22 juillet 2024, puis en a réceptionné une copie le 24 juillet 2024 à la suite d'une démarche du président de l'ASBL Les amis de l'Impasse par courriel du 23 juillet 2024.

Bien que le requérant se trompe sur la date des essais de sol – qu’il situe dans le courant du mois de juillet 2024 – et ne précise pas la date à laquelle il aurait sollicité la réunion du 22 juillet 2024, si ce n’est en mentionnant avoir « immédiatement » contacté le directeur de l’Urbanisme, le délai qui s’est écoulé entre les essais de sol du 11 juin 2024 et la réunion du 22 juillet 2024 n’est pas anormalement long, surtout en cette période de vacances estivales, et ne démontre pas un manque de diligence dans le chef du requérant visant à reporter arbitrairement le point de départ du délai prévu pour l’introduction du recours.

Compte tenu de ces éléments, à ce stade de la procédure, *prima facie*, l’exception d’irrecevabilité *ratione temporis* n’apparaît pas pouvoir être accueillie.

La demande en suspension est recevable.

VI. Conditions de la suspension

Conformément à l’article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d’État, coordonnées le 12 janvier 1973, alors applicable, 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.

VII. Premier moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

Le premier moyen est pris de la violation des articles D.IV.5 et D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l’erreur manifeste d’appréciation.

Le requérant critique la motivation de l’acte attaqué et soutient que son auteur n’expose pas les raisons pour lesquelles les écarts au GCU accordés en termes de profondeur et de hauteur ne compromettent pas les objectifs de développement territorial, d’aménagement du territoire ou d’urbanisme contenus dans ce guide, étant entendu que l’acte attaqué ne les identifie même pas. A son estime, il en va de même s’agissant de la condition relative à la protection, la gestion ou l’aménagement des paysages bâtis ou non bâtis. Il rappelle que l’intégration du projet dans son environnement a été contestée lors de l’annonce de projet, de sorte

que l’auteur de l’acte attaqué se devait de motiver précisément sa décision sur ce point.

Il en conclut que la motivation de l’acte attaqué est insuffisante, inadéquate et contrevient à l’article D.IV.5 du CoDT.

Il considère ensuite que les motifs suivant lesquels « les constructions s’implantent sur des reculs divers afin de s’harmoniser à l’implantation des biens voisins » et « les gabarits projetés s’intègrent au contexte bâti et non-bâti sans nuire à l’ensoleillement existant des biens voisins » sont « incompréhensibles » dès lors que la rue est actuellement composée de maisons unifamiliales de maximum deux étages comprenant une toiture à double versants, de sorte que, selon lui, le projet « tranche » radicalement avec le bâti existant en proposant des constructions qui présentent un volume et un recul beaucoup plus importants.

À son estime, l’auteur de l’acte attaqué n’a pas vérifié concrètement la compatibilité du projet avec son voisinage immédiat. Il ajoute à cet égard qu’« il n’est pas à exclure que la [première] partie adverse ait été induite en erreur par le demandeur de permis qui s’est abstenu de mentionner, dans les plans, la hauteur du bâtiment se trouvant au n° 17 [l’]empêchant [...] de réaliser une projection correcte de l’impact du projet sur le contexte bâti ».

VII.2. *Examen prima facie*

1. Les conditions suivant lesquelles un projet peut s’écarter des indications d’un guide sont énoncées à l’article D.IV.5 du CoDT, alors applicable, rédigé comme 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 ».

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 à tout le moins s'il existe une difficulté concrète à ce sujet.

2. En l'espèce, l'acte attaqué identifie les écarts comme suit :

« Ecart : au Guide Communal d'Urbanisme

Détails concernant l'écart :

Article V.C.3.5. – Profondeur de l'emprise prédominante de bâtisse des constructions neuves

§ 1 Limitation à l'arrière - La profondeur maximale de l'emprise prédominante de bâtisse, mesurée perpendiculairement à la façade avant, est limitée à 17 mètres.

La profondeur maximale de l'emprise des volumes principaux, mesurée perpendiculairement à la façade avant, est limitée à 15 mètres.

Dans le cas présent : le groupe d'habitations formé par les maisons A et B présente une profondeur d'emprise de bâtisse de 18 mètres.

§ 2 Principe de raccord harmonieux - Toute nouvelle façade arrière doit être implantée de manière à assurer un raccord harmonieux avec les façades arrières des constructions voisines existantes ou potentielles, en particulier lorsque les façades ne se trouvent pas dans un même plan. Le respect de cette dernière prescription peut impliquer que la profondeur construite, au niveau des raccords, doive être inférieure à celle prévue au § précédent, en particulier lorsque la profondeur des constructions contiguës est moindre.

Dans le cas présent : les groupes d'habitations implantées sur les lots 1 et 3 ne respectent pas un principe de raccord harmonieux.

Article V.C.3.6. – Emprise prédominante de bâtisse : mitoyenneté

§ 1 Raccord aux façades mitoyennes aveugles – Afin de ne pas maintenir apparentes, à partir de l'espace public, des façades latérales aveugles d'un volume principal auquel est adossé éventuellement, sur son pignon, un volume secondaire, les nouveaux volumes s'implantent sur la (ou les) limites latérales de manière à s'adosser aux façades pignons aveugles bordant la parcelle à bâtir, que celles-ci soient implantés sur la limite mitoyenne ou en retrait latéral léger par rapport à ladite limite.

Dans le cas présent : le projet propose trois groupes de constructions en ordre ouvert ».

Leur admissibilité est ensuite justifiée comme suit dans l'acte attaqué :

« Considérant que pour cette nouvelle demande, il est à noter l'effort consenti par le demandeur dans la diminution du programme proposé en tenant compte davantage du contexte dans lequel le projet s'insère ;

Considérant que le projet faisant l'objet de la présente s'implante donc en trois groupes de constructions répartis comme suit :

LOT 1 : Deux habitations unifamiliales (Maison A et B) ;

Que l'habitation de gauche (maison A) est implantée sur l'alignement du voisin de gauche (n°15) alors que l'habitation de droite (maison B) est avancée de 3 m afin d'établir un raccord plus harmonieux avec l'habitation voisine n° 17 implantée plus en avant ;

Que ces habitations présentent un gabarit de type "rez+1+combles" avec un volume secondaire arrière en toiture plate ; que les volumes principaux sont couverts d'une toiture à double versants en ardoise artificielle ; la maison A est plus haute d'1,84 m que la maison B ; que cette différence de hauteur permet une gradation des gabarits pour se raccrocher à celui du n° 17 ; Que les hauteurs de façades proposées sont de 5,24 m et 6,48 m ;

Que ces habitations font l'emploi d'un parement en brique de tonalité brun-gris sur l'ensemble des élévations ;

Que ces deux habitations disposent chacune d'un emplacement de stationnement dans l'emprise de devant de porte et d'une zone de cours et jardins arrière confortable ;

LOT 3 : Trois habitations unifamiliales (Maison C, D et E) ;

Que l'habitation de gauche (maison C) est implantée sur l'alignement de la longère existante (habitation n° 17) et les habitations (maison D et E) en retrait de 3 m, et ce, afin d'harmoniser le front de bâtisse ; Que ces habitations présentent également un gabarit de type "rez+1+combles" avec un volume secondaire arrière en toiture plate ; que les volumes principaux sont couverts d'une toiture à double versants en ardoise artificielle ;

Qu'un jeu des hauteurs est également opéré afin que la maison C soit plus basse pour s'équilibrer au corps de ferme voisin (habitation n° 17) ; Que les hauteurs de façades proposées sont de 5,24 m et 6,48 m ; Que ces habitations font l'emploi d'un parement en brique de tonalité brun-gris sur l'ensemble des élévations ;

Que ces habitations disposent chacune d'un emplacement de stationnement dans l'emprise de devant de porte et d'une zone de cours et jardins arrière confortable ;

LOT 4 : Immeuble à appartements (Bâtiment F) ;

Que l'immeuble présente un gabarit "rez+1+combles" avec toiture à double versant en ardoise artificielle pour volume principal et accolé à l'arrière un volume secondaire en toiture plate ;

Que l'immeuble présente une largeur de façade à rue de 16,50 m et une profondeur d'emprise de 15 m (10 m pour le volume principal et 5 m pour le volume secondaire arrière) ;

Que la construction reprend 4 appartements ; deux par niveaux : deux appartements au rez-de-chaussée et deux appartements sous forme de duplex à l'étage et sous-combles ;

Que 6 emplacements pour véhicule sont implantés dans la zone de devant de porte ;

Que chacun des appartements disposent d'un espace extérieur privatif (jardin pour les logements du rez-de-chaussée et terrasse arrière pour les logements de l'étage) ; Qu'au vu de la superficie de la parcelle, ces logements disposent également d'un jardin communautaire en fond de propriété ;

Que les élévations de l'immeuble sont parées de briques de ton gris-beige et par endroit d'éléments en aluminium de ton noir similaire aux menuiseries extérieures ;

Que la hauteur de faîtage de l'immeuble est de 10,88 m et celle sous corniche de 7,23 m ;

Considérant que la demande est en écart concernant la hauteur, la profondeur et la non-mitoyenneté de l'implantation ;

[...]

Vu l'article D.IV.5 du CoDT qui précise qu'un permis peut s'écarter du contenu à valeur indicative du Guide Communal d'Urbanisme si l'écart ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le GCU et que l'écart contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;

[...]

Considérant que les volumes principaux ont une profondeur de 10 m et à l'arrière un volume secondaire sans étage sur une profondeur de 3,5 m à maximum 5 m ;
Considérant que les constructions s'implantent sur des reculs divers afin de s'harmoniser à l'implantation des biens voisins ;
Considérant que les habitations disposent des pièces de vies au rez-de-chaussée et des pièces de nuit (trois chambres) à l'étage ; Que trois des habitations présentent un gabarit légèrement plus haut afin de proposer des combles aménageables ; Que les deux habitations implantées le plus proche du bien n° 17 de type longère présentent une évolution de hauteur harmonieuse vis-à-vis de celui-ci ;

[...]

Considérant que les maisons A et B ont chacune une profondeur de volume principal de 10 m et des volumes secondaires arrière de 5 m de profondeur ; Que ces deux maisons présentent chacune une profondeur prédominante de bâtisse de 15 m ; que l'écart porte sur l'ensemble formé dû à l'implantation avec un jeu de recul qui porte la profondeur depuis la façade à rue de l'habitation B jusqu'à la façade arrière de l'habitation A à 18 m ;
Que les bâtiments voisins existants ne sont pas construits selon un même alignement, sur le recul avant ; que les habitations A et B permettent au vu de leur implantation d'assurer une continuité cohérente depuis le domaine public ;
Considérant que l'habitation n° 17 présente une façade droite en biais par rapport à la limite de propriété ne permettant pas de réaliser un raccord harmonieux ; Que seul un point de la façade de ce bien est en limite de propriété ;

Considérant que le projet propose un aménagement des abords végétalisés qui consent à l'intégration du projet vis-à-vis du contexte avoisinant ;
Que chaque bien dispose d'une zone de cours et jardins ; Qu'en fond de parcelle est prévue la plantation d'arbres de grandeurs différentes ainsi que la plantation d'une haie en pourtour de chaque lot ;
Considérant que les arbres d'alignement de l'impasse sont maintenus ;
Que l'attention particulière du projet à l'aménagement des abords et à l'aménagement planté consentant à la bonne intégration du projet ;

Considérant que l'étude d'ensoleillement établie par le bureau de Géomètres-Experts [M.] démontre que le projet a peu d'impact sur les immeubles n° 13 et 17 de la rue ; Que les gabarits projetés s'intègrent au contexte bâti et non-bâti sans nuire sur l'ensoleillement existant des biens voisins ;

Considérant qu'un complément corollaire de la notice d'évaluation des incidences a été fourni également en date du 21 août 2023 ;
Considérant, enfin, que le dossier administratif, la notice d'évaluation des incidences, et les plans fournis apparaissent suffisants et contiennent les éléments

nécessaires pour comprendre l'objet de la demande de permis et de statuer en pleine connaissance de cause sur celle-ci ;
Qu'en outre, la demande comprend, dans l'annexe 4, une description littérale du projet expliquant largement les différentes interventions projetées ;
Qu'il convient également de souligner que le dossier de demande de permis, outre les plans, comprend de nombreuses intégrations 3D dans leur contexte, lesquelles offrent une clef de lecture efficace pour le public non professionnel et permettent d'appréhender pleinement le projet dans sa globalité, tant en ce qui concerne ses caractéristiques particulières (matériaux, gabarits, ...) qu'en ce qui concerne son intégration paysagère ;
Que les plans de coupe fournis permettent également d'appréhender les hauteurs projetées et l'intégration des futurs bâtiments dans le relief ;

[...]

Considérant que le site concerné s'inscrit en Aire CI du Guide Communal d'Urbanisme ; qu'il s'agit du territoire de la seconde couronne ; que cette aire présente en situation de fait de grandes surfaces non bâties que le plan de secteur réserve à l'habitat ou au moins à l'urbanisation ; qu'elles ne s'opposent pas à des démarches architecturales novatrices qui trancheraient sur les pratiques courantes ; que le projet proposé respecte ces objectifs ;
Considérant que les conditions de l'art. D.IV.5 du CoDT sont respectées ; que les écarts peuvent être autorisés ;
Considérant que la situation du projet est idéalement proche du centre-ville pour permettre l'ajout de logements de qualité à proximité des grands équipements, des services et des commerces ; Que telle que proposée, la programmation du projet est adaptée à sa situation et au quartier dans lequel il prend place ; que le bon aménagement des lieux est respecté ;
Considérant que tel que modifié et moyennant le respect des conditions figurant au projet faisant l'objet de la présente demande, [le projet] s'intègre harmonieusement au bâti de l'Impasse de la Cense Gain, tant en termes d'implantation, qu'au niveau des gabarits et de la composition architecturale ; que l'aménagement des abords accentuera la bonne intégration du projet dans le quartier ».

De plus, l'acte attaqué fait expressément référence au dossier de demande et, notamment, à l'annexe 4 qui comprend une description littérale du projet et expose en quoi les écarts identifiés au GCU ne compromettent pas les objectifs de ce guide.

3. En ce qui concerne la hauteur des constructions, il ressort des éléments du dossier que le projet ne contient pas d'écart à l'article V.C.4.1., § 5, du GCU intitulé « Raccords et harmonie des hauteurs ». La mention d'un tel écart dans l'acte attaqué n'y est pas développée, pas plus que dans le dossier administratif. Cette erreur peut raisonnablement être qualifiée d'erreur de plume. Au demeurant, il ressort de la motivation de l'acte attaqué précitée que son auteur a examiné et comparé les hauteurs des constructions existantes et projetées. L'équilibre des hauteurs visé par la disposition précitée est considéré comme respecté par l'autorité délivrante. Celle-ci relève ainsi, quant aux deux habitations unifamiliales du lot 1, que « la maison A est plus haute d'1,84 m que la maison B » et que « cette différence de hauteur permet une gradation des gabarits pour se raccrocher à celui du n° 17 ». Elle relève également, s'agissant des trois habitations unifamiliales du lot 3,

qu'« un jeu des hauteurs est opéré afin que la maison C soit plus basse pour s'équilibrer au corps de ferme voisin (habitation n° 17) ». Elle en déduit que « les deux habitations implantées le plus proche du bien n° 17 de type longère présentent une évolution de hauteur harmonieuse vis-à-vis de celui-ci ».

L'acte attaqué ajoute que « le dossier de demande de permis, outre les plans, comprend de nombreuses intégrations 3D dans leur contexte, lesquelles offrent une clef de lecture efficace pour le public non professionnel et permettent d'appréhender pleinement le projet dans sa globalité, tant en ce qui concerne ses caractéristiques particulières (matériaux, gabarits, ...) qu'en ce qui concerne son intégration paysagère », et que « les plans de coupe fournis permettent également d'appréhender les hauteurs projetées et l'intégration des futurs bâtiments dans le relief ». L'autorité délivrante expose ainsi à suffisance les raisons pour lesquelles elle a considéré, après avoir examiné et comparé les hauteurs des constructions existantes et projetées, que les hauteurs des habitations projetées étaient en équilibre avec celle de l'habitation située au n° 17, appartenant au requérant.

Quant à l'écart en termes de « profondeur de l'emprise dominante de bâtisse » visée à l'article V.C.3.5. du guide, il ressort des motifs précités de l'acte attaqué que l'admissibilité de cet écart pour les deux habitations unifamiliales du lot 1 (maisons A et B), qui ne dépasse pas un mètre (18 au lieu de 17), est justifiée par le fait, notamment, que leur implantation est faite sur des reculs divers afin de s'harmoniser à l'implantation des biens voisins, qui ne sont pas construits selon un même alignement, pour assurer une continuité cohérente depuis le domaine public.

En ce qui concerne l'écart relatif à la construction en mitoyenneté en cas de façades pignons aveugles visée à l'article V.C.3.6. du guide, il ressort des motifs précités que l'auteur de l'acte attaqué le justifie par le fait que l'habitation située au n° 17 présente une façade droite en biais par rapport à la limite de propriété ne permettant pas de réaliser un raccord harmonieux et que seul un point de la façade de ce bien est en limite de propriété.

Le requérant ne démontre pas que ce faisant, l'autorité délivrante commet une erreur de fait ou une erreur manifeste d'appréciation.

4. Quant à la première condition de l'article D.IV.5 du CoDT, les objectifs du guide sont identifiés par l'auteur de l'acte attaqué comme suit :

« le site concerné s'inscrit en Aire CI du Guide Communal d'Urbanisme ; qu'il s'agit du territoire de la seconde couronne ; que cette aire présente en situation de fait de grandes surfaces non bâties que le plan de secteur réserve à l'habitat ou au moins à l'urbanisation ; qu'elles ne s'opposent pas à des démarches

architecturales novatrices qui trancheraient sur les pratiques courantes ; que le projet proposé respecte ces objectifs ».

L'auteur de l'acte attaqué a pu considérer, de manière raisonnable, que les écarts précités ne compromettent pas cet objectif de destination résidentielle de la seconde couronne d'urbanisation de Mons et de respect du contexte construit existant décrit dans l'acte attaqué comme étant un « bâti résidentiel unifamilial en ordre ouvert ».

5. Quant à la seconde condition de l'article D.IV.5 du CoDT, il ressort de la motivation de l'acte attaqué précitée que son auteur a procédé à un examen minutieux de l'intégration paysagère du projet et de sa conformité du projet au bon aménagement des lieux, après avoir notamment sollicité du demandeur de permis qu'il indique de manière précise les emplacements, essence et forces (dimensions, hauteur, circonférence, etc) des arbres de première et deuxième grandeur et autres plantations significatives existantes ainsi que les intentions quant à leur maintien ou à leur suppression, ce qui a amené celui-ci à produire un reportage photo complémentaire concernant la végétation du terrain.

Au terme de cet examen, l'auteur de l'acte attaqué a raisonnablement pu conclure que « le projet propose un aménagement des abords végétalisés qui consent à l'intégration du projet vis-à-vis du contexte avoisinant », que « l'attention particulière du projet à l'aménagement des abords et à l'aménagement planté consentant à la bonne intégration du projet », que « les gabarits projetés s'intègrent au contexte bâti et non-bâti sans nuire sur l'ensoleillement existant des biens voisins », que « le dossier de demande de permis, outre les plans, comprend de nombreuses intégrations 3D dans leur contexte, lesquelles offrent une clef de lecture efficace pour le public non professionnel et permettent d'appréhender pleinement le projet dans sa globalité, tant en ce qui concerne ses caractéristiques particulières (matériaux, gabarits, ...) qu'en ce qui concerne son intégration paysagère », que « les plans de coupe fournis permettent également d'appréhender les hauteurs projetées et l'intégration des futurs bâtiments dans le relief », que « telle que proposée, la programmation du projet est adaptée à sa situation et au quartier dans lequel il prend place [...] le bon aménagement des lieux est respecté », que « tel que modifié et moyennant le respect des conditions [le] projet faisant l'objet de la présente demande s'intègre harmonieusement au bâti de l'Impasse de la Cense Gain, tant en termes d'implantation, qu'au niveau des gabarits et de la composition architecturale » et que « l'aménagement des abords accentuera la bonne intégration du projet dans le quartier ».

Ce faisant, il justifie à suffisance l'implantation des maisons projetées en termes de recul, de profondeur et de gabarit et démontre l'intégration du projet dans

le cadre bâti et non bâti ainsi que sa compatibilité avec le voisinage immédiat, y compris l'habitation du requérant.

Il résulte de ce qui précède que les écarts sont suffisamment et adéquatement motivés au regard des conditions visées à l'article D.IV.5 du CoDT.

Le requérant n'établit pas d'erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la partie adverse.

6. Le grief selon lequel « il n'y a aucune coupe de profil des maisons existantes qui entourent le projet (le n° 13, le n° 17, ...) » manque en fait. Les plans, en particulier le plan 1/12 figurant le contexte urbanistique et paysager ainsi que le profil en travers des lots 1, 3 et 4 et le profil en long, figurent bien l'habitation du requérant située au n° 17. Il ressort de toutes les vues axonométriques en 3D présentes au dossier, ainsi que du reportage photographique, que la maison du requérant est prise comme référence pour le projet dans le but d'assurer une transition harmonieuse entre les différents bâtiments.

Prima facie, le premier moyen n'est pas sérieux.

VIII. Second moyen

VIII.1. Thèse de la partie requérante

Le second moyen est pris de la violation de l'article D.IV.42 du CoDT, du principe de l'effet utile de l'enquête publique et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation des actes administratifs.

Le requérant rappelle que l'annonce de projet a donné lieu à des réclamations et observations et que le demandeur de permis a ensuite été invité à fournir des plans modificatifs pour répondre aux manquements relevés par la zone de secours, ainsi que plusieurs documents dont une étude de percolation, une note explicative des options d'aménagement du projet démontrant sa bonne intégration au contexte avoisinant, une étude d'ensoleillement et un complément corollaire de la notice d'évaluation des incidences. Si ces éléments ont été fournis, il constate cependant qu'aucune nouvelle mesure de publicité n'a été organisée.

Il concède que, si l'article D.IV.42 du CoDT n'obligeait pas l'autorité compétente à organiser une nouvelle annonce de projet, il lui incombait néanmoins d'apprécier si la tenue d'une nouvelle mesure de publicité était nécessaire pour permettre aux habitants concernés de faire valoir leurs observations en toute connaissance de cause, et ce pour assurer un effet utile à l'enquête publique.

Il est d'avis que les compléments déposés portent sur des éléments fondamentaux absents dans la demande initiale et auxquels les habitants concernés n'ont pu avoir accès. A défaut de permettre à ceux-ci de formuler leurs observations en toute connaissance de cause, il considère que l'autorité compétente a méconnu le principe de l'effet utile de l'enquête publique.

Il soutient également que les riverains avaient exprimé leurs craintes quant aux vues, aux difficultés de stationnement et à la perte de quiétude des lieux qui allaient découler du projet et constate que l'acte attaqué ne comporte aucune motivation à cet égard. Il en conclut que la décision n'est pas adéquatement motivée quant à l'impact du projet sur les propriétés voisines, dont la sienne, et que cet impact a été ignoré alors que l'environnement du voisinage sera fortement modifié.

VIII.2. Examen prima facie

1.1. L'article D.IV.42 du CoDT, alors applicable, est rédigé comme suit :

« § 1^{er}. Préalablement à la décision, le demandeur peut produire des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences ou d'étude d'incidences, moyennant l'accord :

1° du collège communal lorsqu'il est l'autorité compétente ;
[...]

§ 2. Les plans modificatifs et le complément de notice d'évaluation préalable peuvent être soumis à de nouvelles mesures de publicité par l'entremise de la commune et à l'avis des services ou commissions qui ont été consultés précédemment au cours de la procédure. Dans ce cas, le demandeur en est informé.

Lorsque les plans modificatifs sont accompagnés d'un complément d'étude d'incidences, ils sont soumis à de nouvelles mesures de publicité par l'entremise de la commune et à l'avis des services ou commissions qui ont été consultés précédemment au cours de la procédure. Le demandeur en est informé.

§ 3. Les mesures particulières de publicité et la consultation des services et commissions précitées ne sont pas requises :

1° lorsque la modification projetée résulte d'une proposition contenue dans les observations ou réclamations faites lors de l'enquête publique ou pendant la période d'annonce de projet ou qui s'y rattache directement ;

2° lorsque la modification projetée n'a qu'une portée limitée et ne porte pas atteinte à l'objet et à l'économie générale du projet et à ses caractéristiques substantielles ».

Les hypothèses visées par l'article D.IV.42, § 3, du CoDT ne sont pas cumulatives.

Il ressort en outre des travaux préparatoires propres à la disposition précitée ce qui suit :

« À noter qu'il convient de distinguer :

- les pièces complémentaires qui précisent ou complètent le dossier sans modifier toutefois l'objet de la demande ; ces pièces peuvent être déposées à tout moment et n'ont pas d'influence sur les délais de procédure ;
- les plans modificatifs qui peuvent changer l'objet de la demande et qui font l'objet de la procédure de modification de la demande de permis » (*Doc.parl.*, Parl. wall., 2015-2016, n° 307/1, p. 51).

Il en résulte que les plans modificatifs sont ceux qui changent l'objet de la demande, tandis que les pièces complémentaires se limitent à préciser ou compléter le dossier sans pour autant modifier son objet.

1.2. En l'espèce, par une décision du 12 juillet 2023, le collège communal a sollicité le dépôt de plans modificatifs et de documents complémentaires à la suite de l'avis défavorable de la zone de secours et aux résultats de l'annonce de projet.

En plus d'inviter la partie intervenante à « revoir le projet en complétant les plans pour répondre aux manquements constatés, dont la réglementation d'application du service incendie, mais également de suffisamment documenter le dossier en matière de prévention incendie », le collège l'a invitée à fournir les documents suivants :

- « - Une étude de percolation pour le projet introduit ;
- Un plan d'implantation de la situation existante indiquant de manière précise les emplacements, essence et forces (dimensions, hauteur, circonférence, *etc*) des arbres de première et deuxième grandeur et autres plantations significatives existantes ainsi que les intentions quant à leur maintien ou à leur suppression ;
- Une note explicative des options d'aménagement et du parti architectural du projet prenant en compte l'impact de celui-ci sur le contexte avoisinant et qui démontre la bonne intégration du projet à ce dernier ;
- Une étude d'ensoleillement, démontrant l'impact sur les propriétés voisines durant la journée suivant les équinoxes et les solstices ;
- Un complément corollaire de la notice d'évaluation des incidences ».

Le 21 août 2023, la partie intervenante a déposé les documents suivants :

- des plans modifiés de l'immeuble d'appartements situé sur le lot n° 4 (pour répondre à l'avis de la zone de secours) ;
- quatre copies de l'étude de percolation (déjà jointe, selon elle, au dossier initial) ;
- une copie du permis du 20 novembre 2018 et un reportage photo complémentaire concernant la végétation du terrain au 14 août 2023 (sur la base desquels la partie intervenante justifie l'absence d'utilité du dépôt d'un plan

complémentaire d'implantation de situation existante reprenant les essences et les forces d'arbres « étant donné que l'abattage de l'ancienne haie et la replantation de la nouvelle haie sont conformes aux permis qui a été octroyé et qu'il n'y a pas d'autre élément particulier à mentionner ») ;

- une copie d'une étude d'ensoleillement ;
- un complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement.

Elle a également communiqué des éléments de réponse sur la critique de la démesure du projet vis-à-vis du cadre bâti, tant en termes de dimensions que de densité des logements.

Il n'est pas contesté que le seul changement opéré par les plans modifiés par rapport aux plans initiaux réside dans la suppression de la fenêtre du rez-de-chaussée sur la façade latérale droite de l'immeuble d'appartements (lot n° 4) afin de répondre aux manquements constatés par la zone de secours aux réglementations d'application du service incendie.

Il s'ensuit que ces nouveaux plans ne peuvent pas être qualifiés de « modificatifs » au sens de l'article D.IV.42 du CoDT dès lors qu'ils ne changent pas l'objet de la demande, se limitant à préciser ou compléter le dossier. Par ailleurs, ils n'ont qu'une portée limitée et ne portent aucunement atteinte à l'objet ni à l'économie générale du projet ni à ses caractéristiques substantielles.

Il en est de même des compléments d'information fournis tels que l'étude d'ensoleillement et l'étude de percolation qui précisent ou complètent le dossier sans modifier l'objet de la demande.

L'article D.IV.42, § 3, 1° et 2°, du CoDT, alors applicable, spécifie expressément que de nouvelles mesures de publicité ne sont pas requises dans ces hypothèses. Partant, le dépôt de ces plans et documents complémentaires ne devait pas être soumis à une nouvelle annonce de projet.

2.1. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme, comme tout acte administratif à portée individuelle au sens de l'article 1^{er} de cette loi 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 être claire, complète, précise, pertinente et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de

l'espèce. L'étendue de la motivation requise est proportionnelle au caractère discrétionnaire du pouvoir d'appréciation de l'auteur de cet acte et à l'importance de la décision prise.

En principe, la motivation d'un permis d'urbanisme ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'enquête publique ou de l'annonce du projet, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

2.2. En l'espèce, quant aux motifs de l'acte attaqué en réponse aux réclamations des riverains, en plus de ceux reproduits ci-avant dans l'examen du premier moyen, ils sont libellés comme suit :

« Considérant que le projet a donné lieu à deux procédures d'annonce de projet [...] ; qu'au résultat de celles-ci, des réclamations et observations ont été introduites portant sur les griefs suivants :

- les prises de vues sur les propriétés voisines ;
- la teinte de parement envisagée ;
- l'absence de coupe de profil ;
- le manquement d'une étude de percolation (drains de dispersion) au projet tel qu'introduit ;
- l'abattage d'une haie existante sur le lot 1 ;
- la démesure du projet vis-à-vis du cadre bâti (sentiment de rentabilité, de perte de quiétude pour les riverains, le charroi occasionné) ;
- la perte d'ensoleillement ;
- la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement pas assez détaillée ;

Qu'en vertu de l'art. D.IV.42, le demandeur a été invité à revoir son projet [...] ; Considérant qu'en matière de prises de vues, le projet se conforme au Code Civil ; Que de plus, des dégagements latéraux ainsi [que l'] aménagement paysager des abords consent[ent] à garantir une intimité entre le bâti existant et le projet ;

Considérant que la teinte de parement employée est une brique dans les tonalités gris-brun pour l'ensemble des constructions en projet ; qu'au vu du contexte bâti avoisinant qui emploie des briques de ton beige, brun, rouge et gris ou peintes en blanc, ou couverte d'un enduit blanc, l'emploi d'une brique badigeonnée de tonalité claire (blanc cassé à beige) ou d'une brique d'un ton blanc cassé favoriserait l'intégration de ces nouvelles bâtisses dans le quartier ; que ce point peut être conditionné par la présentation d'échantillons du matériau et de la teinte de parement pour agrégation préalable du service d'urbanisme ;

Considérant que le dossier tel qu'introduit fournit les plans des coupes de profil (en long et en travers) en page 1/12 de la planche des plans ; Que la coupe longitudinale donne la visualisation du gabarit de façade du projet vis-à-vis des constructions existantes voisines, à savoir le bien n° 13 et 17 car le terrain référencé n° B 479 L2 est à ce jour non urbanisé ;

Considérant que le dossier reprend l'étude de percolation n° 0600618P produite par le bureau [B.] qui conclut en le principe de faire transiter les eaux pluviales

via une citerne EP (750L eau/m² de toiture) avec rejet vers puits perdu ; Que le bureau d'Etudes Voirie agréé en date du 29 juin 2023 ;
Considérant qu'en date du 15 novembre 2018, le collège communal a octroyé le permis d'urbanisme n° AU 645/RM visant l'abattage d'une haie de sapins et la replantation d'une haie fruitière pour la parcelle du lot 1 (parcelle : B 483 L) ;
Que le projet tel qu'introduit implante en limite de propriété des lots 1, 2 et 3 des haies fruitières composées d'arbustes indigènes ;

[...]

Considérant que le projet propose un aménagement des abords végétalisés qui consent l'intégration du projet vis-à-vis du contexte avoisinant ;
Que chaque bien dispose d'une zone de cours et jardins ; Qu'en fond de parcelle est prévue la plantation d'arbres de grandeurs différentes ainsi que la plantation d'une haie en pourtour de chaque lot ;
Considérant que les arbres d'alignement de l'impasse sont maintenus ;
Que l'attention particulière du projet à l'aménagement des abords et à l'aménagement planté consentant à la bonne intégration du projet ;
Considérant que l'étude d'ensoleillement établie par le bureau de Géomètre-Experts [M.] démontre que le projet a peu d'impact sur les immeubles n° 13 et 17 de la rue ; Que les gabarits projetés s'intègrent au contexte bâti et non-bâti sans nuire sur l'ensoleillement existant des biens voisins ;
Considérant qu'un complément corollaire de la notice d'évaluation des incidences a été fourni également en date du 21 août 2023 ;
Considérant, enfin, que le dossier administratif, la notice d'évaluation des incidences, et les plans fournis apparaissent suffisants et contiennent les éléments nécessaires pour comprendre l'objet de la demande de permis et de statuer en pleine connaissance de cause sur celle-ci ;
Qu'en outre, la demande comprend, dans l'annexe 4, une description littérale du projet expliquant les différentes interventions projetées ;
Qu'il convient également de souligner que le dossier de demande de permis, outre les plans, comprend de nombreuses intégrations 3D dans leur contexte, lesquelles offrent une clef de lecture efficace pour le public non professionnel et permettent d'appréhender pleinement le projet dans sa globalité, tant en ce qui concerne ses caractéristiques particulières (matériaux, gabarits, ...) qu'en ce qui concerne son insertion paysagère ;
Que les plans de coupe fournis permettent également d'appréhender les hauteurs projetées et l'intégration des futurs bâtiments dans le relief ;
Qu'à l'analyse de l'ensemble de ces éléments (dossier administratif et plans), les réclamations entendues sont non fondées pour remettre en cause le projet ».

Par ailleurs, l'acte attaqué est assorti de conditions « afin d'améliorer encore l'intégration et la qualité du projet dans le contexte bâti », notamment « l'emploi d'une brique badigeonnée de tonalité claire (blanc cassé ou beige) ou d'une brique d'un ton blanc cassé » et le « placements d'arceaux vélos extérieurs pour le parcage de min. 6 vélos en zone de devant de porte de l'immeuble à appartements afin de permettre l'usage de la mobilité douce ».

2.3. La motivation de l'acte attaqué et les conditions qui l'assortissent témoignent d'un examen approfondi et minutieux des circonstances de fait et de droit relatives au projet autorisé. Ces considérations, qui expriment la conception de l'autorité quant à l'intégration du projet et au bon aménagement des lieux, apportent une réponse suffisante aux objections formulées par le requérant.

L'autorité expose les raisons pour lesquelles elle considère que le projet est admissible, en termes de vues, de charroi et de bon aménagement des lieux.

S'agissant précisément de l'aspect relatif au stationnement, l'acte attaqué n'omet pas cet aspect dès lors que son auteur relève que « la rue a un aspect aéré, peu dense et calme, contrastant avec la fréquentation importante des institutions d'enseignement voisines et avec l'activité que connaît la chaussée Roi Baudouin » et précise, pour chaque lot, le nombre d'emplacements prévus, soit 11 emplacements au total (un emplacement pour chacune des cinq habitations et six emplacements pour l'immeuble de quatre appartements). Il a également conditionné l'octroi du permis au placements d'arceaux vélos extérieurs.

Dans sa note d'observations, la première partie adverse se réfère au règlement applicable aux logements à créer et relève qu'en l'espèce, le *ratio* de 1,5 place par logement est atteint en ce qui concerne les appartements, et le *ratio* d'une place par maison est justifié par l'existence d'emplacements de stationnement dans la rue du projet, ainsi que par la desserte en transports en communs. Dès lors que le projet répond aux recommandations du règlement applicable, en termes d'emplacements de stationnement, l'auteur de l'acte attaqué n'était pas tenu de motiver plus amplement ce volet du projet. Le requérant ne démontre d'ailleurs pas que le nombre d'emplacements est insuffisant au point de créer de graves problèmes de mobilité dans l'Impasse de la Cense Gain.

S'agissant des prises de vues sur les propriétés voisines et de la perturbation de la quiétude du quartier, l'acte attaqué relève que le projet est « conforme au Code civil », que « des dégagements latéraux ainsi que l'aménagement paysager des abords consentent à garantir une intimité entre le bâti existant et le projet » et que « la situation du projet est idéalement proche du centre-ville pour permettre l'ajout de logements de qualité à proximité des grands équipements, des services et des commerces », ce qui répond à suffisance à la réclamation sur ces points.

Par ailleurs, il ressort de l'examen du premier moyen que l'acte attaqué examine et justifie de manière adéquate et suffisante la compatibilité du projet avec le voisinage immédiat, y compris l'habitation du requérant.

Prima facie, le second moyen n'est pas sérieux.

IX. Conclusions

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 requête en intervention introduite par V.B. est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 10 mars 2025, par la XIII^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Laure Demez,
Simon Pochet,

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

Le Greffier,

Le Président,

Simon Pochet

Laure Demez