

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 263.231 du 7 mai 2025

A. 241.036/XIII-10.241

En cause : **l'association des copropriétaires de la Résidence
du Clos Saint Pierre,**

ayant élu domicile chez
M^e Louis WARNIER, avocat,
rue Englebert Lescrenier 47
4340 Othée,

contre :

la commune de Sprimont,
représentée par son collège communal,

Partie intervenante :

la société anonyme NIRO,
ayant élu domicile chez
M^e Aurélie KETTELS, avocat,
rue Ernest de Bavière 9
4020 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 27 janvier 2024 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de la décision du 28 novembre 2023 par laquelle le collège communal de Sprimont octroie à la société anonyme (SA) Niro un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de six appartements sur un bien sis rue de l'Esplanade 16 à Louveigné.

II. Procédure

Par une requête introduite le 3 avril 2024 par la voie électronique, la SA Niro a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Le dossier administratif a été déposé.

La partie requérante a régulièrement déposé un mémoire ampliatif.

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

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérante et intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 19 mars 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 24 avril 2025.

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

M^e Louis Warnier, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Aurélie Kettels, 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

1. Le 14 décembre 2020, la SA Niro introduit, auprès de l'administration communale de Sprimont, une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de six appartements sur un bien sis rue de l'Esplanade 16 à Louveigné et cadastré 2^{ème} division, section B, n° 840A2.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur, en zone résidentielle au schéma de structure communal – désormais schéma de développement communal (SDC) – et, pour moitié, en sous-aire d'habitat en ordre continu et semi-continu à caractère villageois au règlement communal d'urbanisme – désormais guide communal d'urbanisme (GCU) –.

2. Le 29 décembre 2020, la commune de Sprimont indique à la demanderesse de permis que le dossier est incomplet et l'invite, notamment, à fournir l'annexe 4 reprenant la liste des écarts sollicités.

Le dossier est déclaré complet le 25 janvier 2021.

3. La demande fait l'objet d'une annonce de projet du 14 février au 1^{er} mars 2021. Elle donne lieu à neuf réclamations.

4. Les avis suivants sont émis dans le cadre de l'instruction de la demande :

- le 5 février 2021, avis favorable conditionnel de la zone de secours Vesdre-Hoëgne & Plateau (VHP) ;
- les 8 février et 26 mai 2021, avis défavorable puis favorable conditionnel de l'intercommunale RESA ;
- le 23 février 2021, avis favorable de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) ;
- le 8 avril 2021, avis favorable conditionnel de la SA Proximus ;
- avis réputé favorable du département du développement, de la ruralité, des cours d'eau du bien-être animal (cellule GISER) ;
- avis réputé favorable de la société wallonne des eaux.

En sa séance du 4 mai 2021, le collège communal décide de proroger de trente jours le délai pour statuer sur la demande de permis.

5. Le 11 mai 2021, le collège communal émet un avis défavorable sur la demande. Il donne son accord pour que la demanderesse de permis produise des plans modificatifs, un complément corollaire de notice d'évaluation des incidences et des documents complémentaires.

Ces documents sont transmis à l'administration le 25 mai 2021. Le dossier est déclaré recevable et complet le 3 juin 2021.

6. Le 15 juin 2021, le collège communal émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

Le 21 juin 2021, l'avis du fonctionnaire délégué est sollicité. Il est réputé favorable par défaut.

7. Le 3 août 2021, le collège communal décide de proroger de trente jours le délai pour statuer sur la demande de permis.

8. Le 7 septembre 2021, il octroie le permis d'urbanisme sollicité, sous conditions.

9. Cette décision fait l'objet d'un recours en annulation assorti d'une demande de suspension d'extrême urgence devant le Conseil d'État.

Par l'arrêt n° 252.003 du 28 octobre 2021, le Conseil d'État rejette la demande de suspension (ECLI:BE:RVSCE:2021:ARR.252.003) et, par l'arrêt n° 257.286 du 13 septembre 2023, il annule le permis d'urbanisme du 7 septembre 2021 (ECLI:BE:RVSCE:2023:ARR.257.286).

10. Le 28 novembre 2023, le collège communal de Sprimont octroie le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la SA Niro, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Premier moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

La partie requérante prend un premier moyen de la violation des articles D.IV.5 et D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT), de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du SDC adopté le 8 octobre 2004, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elle fait grief à l'autorité délivrante d'autoriser un écart important au SDC relatif à la densité de logements (49 logements/hectare au lieu de maximum 10 logements/hectare) alors que la motivation de la décision entreprise ne permet pas de s'assurer que le projet ne compromet pas les objectifs de ce schéma.

En une première branche, elle soutient que les conditions permettant d'admettre un tel écart ne sont pas réunies et ne ressortent pas de l'acte attaqué. Elle reproduit les motifs supplémentaires que celui-ci comporte par rapport à la décision du 7 septembre 2021, depuis lors annulée. Elle déduit des prescriptions du SDC que l'indication de densité pour la zone résidentielle constitue un maximum et non un

minimum ou une valeur souhaitée, qu'un écart sur ce point ne peut être envisagé que pour une densité « un peu » plus faible ou plus élevée et que le calcul de densité doit prendre en compte « la surface totale de la zone visée majorée de la moitié des surfaces des voiries limitrophes ». Elle considère que la densité des constructions constitue un élément essentiel de l'organisation de la structure de l'habitat prévue par le SDC et que l'un des objectifs fondamentaux de celui-ci est de donner une limite nette à la croissance de l'urbanisation. Elle déplore que l'acte attaqué ne comporte aucune information quant au calcul de la densité à l'échelle de la zone résidentielle.

En une deuxième branche, elle reproche à l'autorité délivrante de ne pas avoir analysé la densité de logement sur l'ensemble de la zone et de s'être contentée de prendre en compte la densité de la seule parcelle visée par la demande.

En une troisième branche, elle reproche à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir examiné l'admissibilité d'une construction d'une telle densité au regard de l'environnement direct du projet et de la zone dans laquelle il se situe au SDC. Elle fait valoir que le fait que la parcelle litigieuse se trouve entre deux biens construits ne permet pas de justifier la construction d'un immeuble de six appartements en lieu et place d'une ou deux maison(s) unifamiliale(s).

B. Le dernier mémoire

Selon elle, il ne peut être déduit des motifs de l'acte attaqué que son auteur a calculé la densité de la zone concernée avant et après la construction du projet.

V.2. Examen sur les trois branches réunies

1. Conformément à l'article D.II.16, alinéa 1^{er}, du CoDT, le SDC a une valeur indicative.

Les conditions suivant lesquelles un projet peut s'écarter des indications d'un schéma sont énoncées à l'article D.IV.5 du CoDT, lequel est rédigé 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 ».

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.

Par ailleurs, l'article D.IV.53, alinéa 1^{er}, du CoDT dispose comme il suit :

- « Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code ».

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 individuel 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. La motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'étendue de la motivation requise est proportionnelle à l'importance de la décision prise.

Il ressort de ce qui précède que la motivation formelle portant sur l'admissibilité d'un écart doit faire ressortir à suffisance que l'autorité s'est assurée que les deux conditions visées à l'article D.IV.5 du CoDT sont rencontrées. L'importance de cette motivation dépend de la nature et de l'ampleur de l'écart admis.

2. En l'espèce, le cadre 7 de la demande de permis d'urbanisme, telle que modifiée le 25 mai 2021, identifie notamment la demande d'écart suivante :

- « Densité supérieure à 10 logements/hectare :
Suite aux différents échanges avec l'urbanisme, le collège et l'Échevin depuis de nombreux mois et les différentes versions de projets présentés, nous sommes arrivés à un accord sur la densité à proposer sur le terrain.
Le projet s'intègre dans une rue regroupant un ensemble de constructions aux densités variées dont de nombreux immeubles à appartements. Ceux-ci dépassent généralement la densité prévue au SDC.

C'est pourquoi, en accord avec la commune, il nous semble que le nombre de logements proposés s'intègre relativement bien au contexte avoisinant sans exagération et tout en restant proche du coefficient souhaité par le SDC.

La densité proposée par le projet permet de répondre également à l'augmentation croissante de la population dans la région tout en limitant la dispersion des constructions sur le territoire. Cela permet de limiter la propagation des équipements et des services à la population (récolte des déchets, impétrants, poste,...) et également proposer des logements accessibles aux différents profils des nouveaux habitants ou habitants déjà présents souhaitant changer de type de logement (évolution du mode de vie ou de la composition familiale) ».

3. L'acte attaqué comporte notamment les motifs suivants :

« Considérant que l'écart au SDC ne compromet pas les conditions fixées dans l'article D.IV.5, pour les motifs suivants :

- densité supérieure à 10 logements/hectare : le bâtiment voisin de gauche (Clos Saint Pierre) présente 8 appartements sur une parcelle d'une superficie de 1.613 m², soit une densité de 49 logements/hectare. Or, cet immeuble voisin se situe en zone résidentielle au SDC, comme la parcelle concernée par la demande de permis d'urbanisme. La demande de la S.A. NIRO représente une densité très similaire (48 logements/hectare). Plusieurs immeubles à appartements sont présents dans le contexte bâti immédiat (nouvelles constructions ou transformations) ;

[...]

Considérant que l'objectif poursuivi par le SDC est d'assurer une structure d'ensemble du territoire communal par l'adoption du plan d'affectation sur base duquel reposent les prescriptions concernées :

“L'aménagement du territoire a notamment pour objectif de structurer l'espace, c'est-à-dire de prévoir et d'organiser la répartition spatiale des activités et en particulier de l'habitat.

Sprimont s'est développé au départ de villages et de hameaux anciens. L'urbanisation récente s'est généralement réalisée de manière linéaire le long des axes routiers de sorte qu'actuellement, plusieurs villages se trouvent reliés et que la structure ancienne a souvent complètement disparu.

Étant donné cette situation, le rôle du plan d'affectation sera de favoriser une structure plus cohérente du tissu bâti actuel et des nouveaux quartiers qui verront le jour pour en améliorer le cadre de vie. Il veillera à donner une limite nette à la croissance de l'urbanisation afin de sauvegarder la zone rurale périphérique, d'en assurer la protection et de former autant que possible des quartiers auxquels les habitants peuvent s'identifier.

Pour traduire et organiser cette structure, le plan d'affectation a prévu plusieurs types de tissus d'habitat, différenciés notamment selon la densité des constructions, la présence et la diversité des fonctions qui déterminent la zone d'habitat à caractère rural du plan de secteur.

Plusieurs critères ont été utilisés pour définir ces différents types et pour délimiter le périmètre des zones dans le plan d'affectation.”

Considérant que le SDC précise également :

“Pour différentes catégories de zones destinées à l'habitat, une indication de densité est fournie afin de définir soit un maximum de logements à autoriser si l'on souhaite éviter une trop forte densification, soit un minimum à atteindre là où au contraire la volonté est de renforcer la présence d'habitants, ce qui paraît nécessaire dans les zones de centre. Cette densité est exprimée en logements à l'hectare et l'objectif est de la voir décroître depuis les centres vers les périphéries.

Le calcul de la densité prendra en compte la surface totale de la zone visée, majorée de la moitié des surfaces des voiries limitrophes.

Ce sont des valeurs de référence, des moyennes pour la zone. On pourra dès lors admettre localement une densité un peu plus faible ou un peu plus élevée, si cela se justifie.”

Considérant que la parcelle se trouve en zone résidentielle au SDC qui comporte la prescription suivante :

“Ces zones sont caractérisées par une densité relativement faible, c’est-à-dire égale ou inférieure à 10 logements à l’hectare.”

Considérant que le SDC admet lui-même que la densité puisse être un peu plus faible ou un peu plus élevée lorsque la densité locale le justifie ;

Considérant que le projet s’implante dans un lieu caractérisé par :

- le voisinage d’un autre immeuble à appartements, favorisant ainsi un regroupement d’habitats aux caractéristiques similaires et partant, la délimitation de quartiers ou “sous-quartiers” au sein desquels les bâtiments ont des caractéristiques communes en termes de type d’habitat ;
- l’utilisation d’une parcelle située elle-même entre deux parcelles bâties, en sorte que le bâti en cause contribue ainsi à améliorer la cohérence de la structure du bâti en ce lieu précis, en utilisant un “espace vide entre deux bâtiments” pour le consacrer avec cohérence à de la construction également ;

Considérant que le projet contribue donc à la délimitation nette de la croissance de l’urbanisation, en utilisant précisément les “espaces vides” pour la construction, ce qui évite ainsi l’étalement du bâti et favorise la restructuration des quartiers ;

Considérant que le projet sert ainsi les objectifs d’une meilleure délimitation et d’une meilleure cohérence des quartiers ou sous-quartiers ;

Considérant que les objectifs du SDC ne sont pas mis en péril, tenant compte du fait qu’en bâtissant sur une parcelle sise entre deux parcelles construites, la volonté de mieux structurer l’espace n’est pas menacée mais est, au contraire, mieux servie ;

Considérant que, pour ces mêmes raisons, le projet permet de protéger et gérer les paysages, en utilisant un espace particulièrement propice à la construction ; à défaut de celle-ci, c’est précisément une rupture dans le paysage bâti et non bâti qui était constatée ;

Considérant, en outre, que ce projet répond aux options urbanistiques du GCU qui consistent en l’évitement d’une dispersion des constructions et des bâtiments isolés ;

Considérant que l’écart relatif à la densité permet précisément, au regard de ces éléments, de participer aux objectifs poursuivis par le schéma, tout en ne mettant aucunement ces objectifs en péril par ailleurs dans le reste de la zone, et de protéger et gérer les paysages existants ».

4. Il résulte des motifs qui précèdent que l’autorité a identifié l’objectif principal de développement territorial, d’aménagement du territoire ou d’urbanisme du SDC, cet objectif étant d’assurer une structure d’ensemble du territoire communal par l’adoption d’un plan d’affectation déterminant différentes densités d’habitat. L’acte attaqué reproduit plusieurs extraits de ce schéma, en particulier celui relatif à ces densités.

Après avoir relevé que le SDC admettait lui-même qu'une densité puisse être un peu plus élevée lorsque la densité locale le justifie, l'autorité examine les circonstances concrètes du lieu dans lequel le projet a vocation à s'implanter en mettant notamment en exergue, d'une part, « le voisinage d'un autre immeuble à appartements, favorisant ainsi un regroupement d'habitats aux caractéristiques similaires » et, d'autre part, le fait que la parcelle litigieuse se situe entre deux parcelles bâties.

Ensuite, l'auteur de l'acte attaqué indique en quoi la densité du projet, supérieure à celle recommandée dans le SDC mais équivalente à celle de l'immeuble voisin, ne compromet pas l'objectif identifié ci-avant. Il insiste notamment sur l'opportunité d'utiliser l'espace vide entre deux parcelles construites pour éviter l'étalement du bâti. Il ajoute qu'un tel projet contribue à protéger et gérer les paysages dès lors que celui-ci utilise un espace particulièrement propice à la construction.

Une telle motivation répond aux exigences des deux conditions édictées à l'article D.IV.5 du CoDT, précité. Si cet écart n'est pas négligeable en termes d'augmentation de densité, la circonstance que le projet litigieux, qui porte sur la construction d'un immeuble de six appartements, se situe à côté d'un autre immeuble à appartements aux caractéristiques similaires est un élément pertinent pour apprécier son admissibilité et renforce effectivement la cohérence de la structure du bâti en ce lieu précis.

Pour le surplus, aucune erreur manifeste d'appréciation n'est établie.

5. En conclusion, le premier moyen n'est fondé en aucune de ses trois branches.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

La partie requérante prend un deuxième moyen de la violation de l'article D.IV.53 du CoDT et de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Elle met en exergue le fait que, dans son avis défavorable du 11 mai 2021, le collège communal, après avoir pris connaissance d'un litige civil potentiel

entre elle-même et le promoteur immobilier, avait fixé comme condition que celui-ci fasse état, d'une part, de ses négociations avec la résidence pour y remédier et, d'autre part, de la manière dont le projet tient compte de la servitude en cause.

En une première branche, elle reproche à l'autorité communale de s'être écartée de sa ligne de conduite sans motivation alors que le dossier déposé à l'appui des nouveaux plans ne contient aucune information sur cette problématique.

En une seconde branche, elle fait grief à l'auteur de l'acte attaqué d'avoir autorisé le projet en écartant une question de droit civil qui, selon lui, conditionnait le bon aménagement des lieux, alors qu'il avait expressément été informé du fait qu'une procédure de conciliation était en cours devant la justice de paix.

B. Le dernier mémoire

Elle soutient qu'au regard de son avis du 11 mai 2021, l'autorité communale ne pouvait autoriser le projet litigieux que si elle disposait d'une note de la demanderesse de permis décrivant les démarches accomplies et la façon dont le projet tient compte de la servitude en cause. Elle fait valoir qu'en l'absence d'une telle note, le permis ne pouvait être délivré que si son auteur indiquait les raisons pour lesquelles il estimait désormais pouvoir s'écarter de la ligne de conduite qu'il s'était fixée antérieurement.

Quant aux reproches faits à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir attendu l'issue de la procédure de conciliation judiciaire pendante et de ne pas en avoir fait état, elle considère qu'il n'y avait aucune urgence à statuer à la suite de l'arrêt d'annulation intervenu le 13 septembre 2023.

VI.2. Examen sur les deux branches réunies

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. La motivation doit être claire, complète, précise 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'obligation de motivation formelle ne va pas jusqu'à exiger d'une autorité qu'elle donne les motifs de ses motifs.

Ainsi, notamment, un permis d'urbanisme doit énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui le délivre estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux. Cette notion se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidences inacceptables de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait. L'autorité qui accorde le permis se doit d'exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié.

Par ailleurs, 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 ces objections 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 l'observation.

2. L'avis défavorable du 11 mai 2021 dont se prévaut la partie requérante est reproduit dans le corps de l'acte attaqué.

Suivant les termes de cet avis, le collège communal donne son accord au demandeur de produire des documents complémentaires « afin de répondre aux remarques suivantes :

- l'accord écrit du (des) représentant(s) du Clos Saint Pierre sur le projet ou, à défaut, une note rédigée par le demandeur et l'auteur de projet décrivant :
 - les démarches qu'ils ont entreprises auprès des représentants du Clos Saint Pierre concernant la servitude stipulant que les bâtiments à réaliser "ne pourront porter atteinte à l'harmonie architecturale de la résidence du Clos Saint Pierre"
 - selon eux, la façon dont le projet tient compte de cette servitude ».

3. Selon les termes de cet avis, la production de documents complémentaires est autorisée dans le but de répondre à certaines remarques formulées sur le projet mais il ne peut en être déduit que l'autorité communale a entendu lier son appréciation du projet à la production de ces documents.

Cet avis peut d'autant moins être interprété comme traduisant la volonté du collège communal d'obtenir l'accord écrit du Clos Saint Pierre sur le projet

litigieux qu'une telle manière de subordonner son pouvoir d'appréciation à l'accord d'un voisin est irrégulière.

De plus, il y a lieu de relever que, parmi les documents introduits à l'occasion du dépôt complémentaire, un courrier de l'architecte de la demanderesse de permis rend compte de la réunion du 25 mars 2021 qui s'est tenue avec le syndic de la partie requérante et d'une proposition de réunion de concertation déclinée par celui-ci.

La rupture de ligne de conduite de l'autorité communale, dont fait état la partie requérante, manque dès lors en fait.

4. Par ailleurs, l'acte attaqué comporte les motifs suivants en lien avec la résidence du Clos Saint Pierre :

« Considérant le reportage photographique en notre possession ;
Considérant que les briques souhaitées (Argentis de Vandersanden) sont de ton gris/beige clair ; que le contexte bâti immédiat, bien que de teintes variées, ne présente pas de constructions de teinte grise ;
Considérant que la parcelle concernée par la demande est proche des habitations de la rue El Bedire et contiguë au Clos Saint Pierre qui présentent la même brique de teinte rosée ; qu'afin d'intégrer davantage le bâtiment à l'environnement bâti, les briques devront être similaires à celles de l'immeuble voisin de gauche (Clos Saint Pierre) ;
Considérant que le Clos Saint Pierre ne constitue pas l'unique référent du contexte bâti ; que la majorité des constructions avoisinantes présente une volumétrie simple (absence de lucarnes) ; que le volume principal est couvert d'une toiture à 2 versants et s'intègre à son environnement ;

[...]

Considérant que la servitude en faveur de la Résidence du Clos Saint Pierre stipulant que les bâtiments à réaliser "ne pourront porter atteinte à l'harmonie architecturale de la Résidence du Clos Saint Pierre" manque de précision ; que les actes reprenant cette servitude ne définissent pas ce qui porte atteinte à l'harmonie de la résidence du Clos Saint Pierre ;
Considérant que la brique Argentis a été remplacée par la brique mise en œuvre sur le Clos Saint Pierre (*Neo magnolia*) afin d'harmoniser les 2 bâtiments dans leur matériau d'élévations ;
Considérant que l'immeuble à appartements du Clos Saint Pierre a été construit il y a plus de 10 ans et présente une architecture classique (lucarnes, croisillons, œil-de-bœuf) ; que le futur immeuble à appartements, bien que plus sobre (absence de lucarnes, de croisillons et d'œil-de-bœuf) présente les mêmes grandes caractéristiques que le Clos Saint Pierre (toiture à double versants, Rez + 2 étages, tuiles de ton noir, briques rosées) ;
Considérant que les profils complémentaires permettent de comparer le gabarit du futur immeuble avec celui des 2 bâtiments voisins ;
Considérant que, bien que les corniches du futur immeuble soient légèrement supérieures à celles du Clos Saint Pierre (de 55cm), le niveau des faîtages des 2 immeubles sont identiques (11m80 et 11m81) ;
Considérant que l'habitation voisine de droite est nettement plus basse que le futur immeuble mais qu'une distance de plus de 20 m sépare les 2 bâtiments (sans tenir compte du carport qui ne présente qu'un rez-de-chaussée et dont le gabarit ne soulève pas d'objection) ».

Par ces motifs, l'auteur de l'acte attaqué énonce les raisons pour lesquelles il estime que la construction est admissible au regard du bon aménagement des lieux et, en particulier, par rapport à la résidence du Clos Saint Pierre et à la « servitude » dont celle-ci se prévaut. Ces considérants rendent compte de la manière dont le projet tient compte de cette « servitude ».

Pour le surplus, la partie requérante ne soutient pas qu'une règle de droit civil aurait été violée ni que cette méconnaissance soit la cause d'une mauvaise urbanisation.

5. Enfin, quand bien même l'autorité communale était-elle informée de l'existence d'une procédure de conciliation devant le juge de paix, l'autorité en charge de la police de l'urbanisme, qui n'était liée par aucune ligne de conduite, n'était tenue ni de sursoir à statuer dans l'attente de l'aboutissement de cette procédure judiciaire ni d'en rendre compte dans sa décision délivrant le permis d'urbanisme.

6. Il s'ensuit que le deuxième moyen n'est fondé en aucune de ses deux branches.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

La partie requérante prend un troisième moyen de la violation de l'article D.IV.53 du CoDT et de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation des actes administratifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elle indique avoir déposé, avec d'autres réclamants, une réclamation complète et pertinente au cours de l'annonce de projet et reproche à l'autorité de ne pas avoir apporté de réponse à quatre objections formulées à cette occasion, à savoir : l'existence d'une servitude privée empêchant la mise en œuvre du permis, le fait que les terrasses du rez-de-chaussée surplombent la propriété voisine de 1,5 mètre, la présence de six appartements identiques en dépit des objectifs de mixité et des prescriptions du SDC, ainsi que l'inaptitude de la parcelle à accueillir un tel projet.

Elle reproduit les termes de sa réclamation relatifs à ces quatre thématiques, les confronte aux motifs de l'acte attaqué et en déduit que la motivation de celui-ci n'est pas suffisante.

B. Le dernier mémoire

S'agissant de la servitude, elle concède que l'interprétation d'une servitude de droit privé ne relève pas de la compétence de l'autorité communale ni de celle du Conseil d'État. Elle soutient néanmoins que l'attitude de celle-ci est incohérente dans la mesure où l'auteur de l'acte attaqué considère que les termes de cette servitude sont imprécis et choisit de ne pas en tenir compte.

S'agissant du grief tenant à l'absence de mixité du projet, elle fait valoir qu'un tel manque constitue une contradiction flagrante avec les objectifs du SDC, de sorte que cette caractéristique aurait dû être analysée comme un écart au schéma et motivée en conséquence.

VII.2. Examen

Lorsqu'au cours d'une annonce de 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.

S'agissant de la « servitude » constituée au profit de la partie requérante, il est renvoyé à l'examen du deuxième moyen dont il découle que l'autorité s'est assurée qu'en termes de gabarit et de couleur de parement, le projet litigieux ne porte pas atteinte à l'harmonie de la résidence du Clos Saint Pierre.

S'agissant du grief selon lequel les terrasses du rez-de-chaussée de la nouvelle construction surplomberont de 1,5 mètre la propriété voisine, l'acte attaqué indique expressément que le projet respecte le Code civil concernant les vues sur les propriétés voisines. Il renseigne également que le futur bâtiment s'implantera à trois mètres de la limite gauche de propriété, tandis que la terrasse de la résidence du Clos Saint Pierre la plus proche de la limite de propriété en est distante de quatre mètres. De plus, il ressort du permis entrepris qu'une haie vive feuillue sera plantée sur l'ensemble du périmètre de la propriété à 50 cm en retrait des limites de propriété. Compte tenu de ces éléments et du fait que l'immeuble de la partie requérante est plus profond que le projet autorisé, celle-ci est en mesure de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité est passée outre à cette observation.

S'agissant du grief tenant à l'absence de mixité, il y a lieu de constater que le projet prévoit la construction de six appartements de deux chambres, d'une surface comprise entre 113 et 117 m² par appartement. Si la partie requérante met en exergue le passage du SDC selon lequel « les grands lotissements et les programmes de constructions rassemblant un nombre important de personnes du même âge ou de la même catégorie sociale » seront évités, la construction d'un immeuble limité à six appartements de taille moyenne ne rassemble pas un nombre important de personnes, de sorte que ce grief n'appelait pas de réponse spécifique dans le chef de l'auteur de l'acte attaqué.

S'agissant du grief tenant à l'incapacité de la parcelle à accueillir un tel projet, la réclamation se borne à indiquer que les contraintes et écarts du projet « découlent en réalité uniquement de la volonté du demandeur d'implanter six appartements sur une parcelle manifestement inapte à en accueillir autant ». Une telle critique de pure opportunité n'appelait pas d'autre réponse de la part de l'autorité délivrante que les différents motifs que l'acte attaqué comportent sur la densité de l'habitat et le gabarit de l'immeuble, reproduits dans le cadre de l'examen du premier moyen.

Il s'ensuit que le troisième moyen n'est pas fondé.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la SA Niro est accueillie.

Article 2.

La requête en annulation est rejetée.

Article 3.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 24 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles le 7 mai 2025, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Luc Donnay,
Laurence Vancrayebeck,
Laure Demez,
Simon Pochet,

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

Le Greffier,

Le Président,

Simon Pochet

Luc Donnay