

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 246.114 du 19 novembre 2019

A. 227.003/XIII-8537

En cause : **GRINBAUM** Jeff,
ayant élu domicile chez
M^e Louis DEHIN, avocat,
Mont Saint Martin 68
4000 Liège,

contre :

1. la Commune de Chaudfontaine,

ayant élu domicile chez
M^e Cédric NAGELS, avocat,
rue Charles Radoux Rogier 2
4053 Embourg,

2. la Région wallonne,

représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 18 décembre 2018, Jeff GRINBAUM demande l'annulation de la décision du collège communal de Chaudfontaine du 25 septembre 2018, qui délivre à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) IMMO DU HÊTRE POURPRE un permis d'urbanisme autorisant la démolition d'une habitation et la construction d'un immeuble de 9 appartements sur un bien sis rue de Louveigné 40, à Beaufays (Chaudfontaine).

II. Procédure

Par une requête introduite par la voie électronique le 21 juin 2019, Jeff GRINBAUM demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la même décision.

L'arrêt n° 245.037 du 1^{er} juillet 2019 a ordonné la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de l'acte attaqué.

L'arrêt a été notifié aux parties le 1^{er} juillet 2019.

M^{me} Muriel VANDERELST, auditeur au Conseil d'État, a rédigé une note le 9 août 2019 demandant que soit mise en œuvre la procédure organisée par l'article 11/2 du règlement général de procédure.

Par une lettre du 3 septembre 2019, le greffe a notifié aux parties que la chambre allait statuer sur l'annulation de l'acte dont la suspension a été ordonnée à moins que l'une d'elle ne demande, dans un délai de quinze jours, à être entendue.

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. Mise en œuvre de la procédure abrégée prévue à l'article 17, § 6, des lois coordonnées sur le Conseil d'État

Selon l'article 17, § 6, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la section du contentieux administratif peut annuler l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée si, dans les trente jours de la notification de l'arrêt qui ordonne la suspension ou confirme la suspension provisoire, la partie adverse n'a pas introduit une demande de poursuite de la procédure.

Les parties adverses n'ont pas introduit de demande de poursuite de la procédure dans le délai imparti et aucune des parties n'a demandé à être entendue.

L'auditeur-rapporteur a en conséquence demandé la mise en œuvre de l'article 11/2 du règlement général de procédure.

En application de la jurisprudence de l'arrêt de l'assemblée générale n° 243.249 du 14 décembre 2018, qui s'inscrit dans le cadre du mécanisme visé aux articles 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État et 14^{quinq} du règlement général de procédure, mais doit également être prise en considération dans le cadre du mécanisme visé aux articles 17, § 6, des lois coordonnées sur le Conseil d'État et 11/2 du règlement général de procédure, dans la mesure où ces dispositions prévoient également l'annulation de l'acte attaqué, il revient dès lors d'apprécier si la seconde branche du moyen unique, qui a été jugée sérieuse par

l'arrêt de suspension n° 245.037 du 1^{er} juillet 2019 justifie l'annulation de l'acte attaqué. Dans l'affirmative, celui-ci pourra être annulé *via* la procédure abrégée visée à l'article 17, § 6, des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

IV. Examen de la seconde branche du moyen unique

Le moyen unique est pris de la violation du permis de lotir "Leclerc", du schéma de développement communal (S.D.C.), de l'article D.IV.5 du Code du développement territorial (CoDT) et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, en particulier son article 3.

En ce qui peut être qualifié de seconde branche, la partie requérante reproche à l'auteur de l'acte attaqué d'avoir admis plusieurs écarts au permis de lotir alors que, contrairement au prescrit de la disposition précitée du CoDT, il n'établit pas que le projet ne compromet pas les objectifs du permis de lotir ni qu'il contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Elle fait valoir à cet égard que le projet litigieux s'écarte de trois prescriptions du permis de lotir en ce que la construction autorisée est un immeuble à appartements (et non une habitation unifamiliale), en ce qu'elle déborde en zone de sous-sol et en ce que le recul latéral est inférieur aux 3 mètres recommandés.

L'arrêt n° 245.037 du 1^{er} juillet 2019 a jugé la seconde branche du moyen unique sérieuse pour les motifs suivants :

« Le bien litigieux figure dans le périmètre du permis de lotir "Leclerc", n° 10.030-3/015 du 4 décembre 1962.

Ainsi que cela ressort de l'exposé des faits, le collège communal a, par une délibération du 16 août 2016, constaté que la valeur règlementaire des dispositions du permis de lotir étaient abrogées et que celles-ci avaient valeur de rapport urbanistique et environnemental, en application de l'article 109, alinéa 3, du décret du 30 avril 2009 modifiant le Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques.

Par l'effet combiné des articles D.II.60 et D.II.16 du CoDT, les dispositions du permis de lotir ont donc valeur indicative, à l'instar d'un schéma d'orientation local (SOL).

L'article D.IV.5 du CoDT est libellé 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".

Le permis de lotir Leclerc contient la prescription liminaire suivante, intitulée "Principe de base : En imposant les conditions qui suivent, le vendeur a pour but de former un ensemble largement aéré dans un cadre harmonieux tout en conservant le caractère traditionnel de la région".

La première "condition urbanistique" de ce permis de lotir dispose comme suit : "Le lotissement sera réservé à la construction de maisons isolées ou jumelées type Villa Bungalow".

Par ailleurs, l'auteur de l'acte attaqué identifie encore d'autres écarts aux prescriptions de ce permis de lotir :

- " • de recul latéral : distance entre le bâtiment et les limites de propriété (2,30 m) inférieure à 3,00 m,
- zone *non aedificandi* à rue et latérale non aménagée en jardin ou pelouse fleurie,
- nombre de niveaux (rez + 2),
- matériaux de parement (briques de ton gris, bardage en bois ajouré, bardage en zinc gris moyen),
- toiture plate et matériaux de couverture,
- garage en sous-sol et rampes d'accès vers le sous-sol et au terrain sis à l'arrière".

Suivant l'article D.IV.5 du CoDT, précité, les écarts aux prescriptions indicatives d'un ancien permis de lotir ne sont admis que si l'autorité démontre que le projet, d'une part, ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans cet instrument et, d'autre part, contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Si l'acte attaqué contient des développements substantiels sur la densité du projet litigieux en lien avec la mutation en cours du tissu urbanisé de Beaufays, il ne comporte aucun élément permettant d'affirmer que son auteur s'est réellement assuré que le projet litigieux n'allait pas compromettre l'objectif premier du permis de lotir, à savoir, s'agissant des parcelles figurant dans le périmètre du lotissement, "former un ensemble largement aéré dans un cadre harmonieux tout en conservant le caractère traditionnel de la région".

Un tel examen effectif s'imposait d'autant plus que le lotissement ne prévoit pas la construction d'immeuble à appartements, que la profondeur de l'immeuble projeté n'est pas négligeable et que la zone de recul latéral recommandée dans le permis de lotir n'est pas respectée.

Partant, l'une des conditions édictée à l'article D.IV.5 du CoDT n'est pas respectée, de sorte que la seconde branche du moyen est sérieuse».

Il n'y a pas lieu de se départir de ce qui a été jugé par l'arrêt n° 245.037 du 1^{er} juillet 2019, précité. La seconde branche du moyen est ainsi jugée fondée. En

application des articles 17, § 6, des lois coordonnées sur le Conseil d'État et 11/2 du règlement général de procédure, l'acte attaqué est annulé.

V. Indemnité de procédure et dépens

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de "deux fois 700 euros" dans un courrier du 5 septembre 2019.

En vertu de l'article 67, § 2, alinéa 3, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948, aucune majoration n'est due notamment si la section du contentieux administratif décide que le recours en annulation est sans objet, qu'il n'appelle que des débats succincts, ou s'il est fait application des articles 11/2 à 11/4.

Il y a donc lieu d'accorder à la partie requérante une indemnité de procédure limitée au montant de base de 700 euros, à la charge de la première partie adverse, auteur de l'acte attaqué.

Il y a lieu également de lui rembourser les droits et contribution afférents à sa requête en annulation dans la mesure où il est fait application de l'article 11/2 du règlement général de procédure.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La décision du collège communal de Chaudfontaine du 25 septembre 2018, qui délivre à la S.P.R.L. IMMO DU HÊTRE POURPRE un permis d'urbanisme autorisant la démolition d'une habitation et la construction d'un immeuble de 9 appartements sur un bien sis rue de Louveigné 40, à Beaufays (Chaudfontaine) est annulée.

Article 2.

Le droit de rôle de 200 euros et la contribution de 20 euros, prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, versés par la partie requérante, seront remboursés à celle-ci par le service désigné au sein du Service public fédéral Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État.

Article 3.

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

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

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-neuf novembre deux mille dix-neuf par :

Anne-Françoise BOLLY,
Céline MOREL,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL

Anne-Françoise BOLLY