

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

n° 249.360 du 29 décembre 2020

A. 231.117/XIII-9013

En cause : **1. GIELEN** Christine,
 2. RENARD Daniel,
 ayant tous deux élu domicile chez
 M^{es} Thierry WIMMER et
 Gaëtan BIHAIN, avocats,
 rue Mitoyenne 9
 4840 Welkenraedt,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège,

Partie intervenante :

**la Société anonyme SOCIÉTÉ MIXTE
DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER**,
en abrégé « **SMDI** »,
ayant élu domicile chez
M^e Nathalie VAN DAMME, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 26 juin 2020, Christine Gielen et Daniel Renard demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de l'arrêté du 6 mars 2020 du Ministre de l'Aménagement du territoire qui accorde un permis d'urbanisme à la société anonyme (SA) Société mixte de développement immobilier (SMDI) pour construire un immeuble de 16 appartements sur un bien sis rue Chaussée à Awans et cadastré Hognoul, 3^e division, section A, n° 388c et, d'autre part, l'annulation du même acte.

II. Procédure

Par une requête introduite par la voie électronique le 23 juillet 2020, la SA Société mixte de développement immobilier (SMDI) demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

La note d'observations et le dossier administratif 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 octobre 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 26 novembre 2020 et le rapport a été notifié aux parties.

M^{me} Anne-Françoise Bolly, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Thierry Wimmer, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, M^e Xavier Drion, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Nathalie Van Damme, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Vinciane Franck, premier auditeur, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 29 juillet 2019, la SA Société mixte de développement immobilier (SMDI) introduit auprès de la commune d'Awans une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble divisé en deux bâtiments mitoyens, comprenant 16 appartements répartis comme suit : 6 appartements d'une chambre et 10 appartements de deux chambres. Le projet prévoit également un aménagement des abords comportant 24 emplacements de stationnement.

La parcelle est située rue Chaussée à Awans. Elle est inscrite en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Liège, pour partie en zone d'habitat à caractère périurbain au schéma de développement communal (SDC) adopté en 2011 et en zone de résidence en ordre semi-continu au schéma d'orientation local (SOL), dit « Derrière l'église », ancien PCA datant de 2005.

La demande de permis identifie plusieurs écarts aux prescriptions du SOL et du SDC.

2. Le 12 août 2019, la commune délivre un accusé de réception d'un dossier complet.

3. Les avis de nombreuses instances sont sollicités et recueillis, comme suit :

- avis défavorable le 14 août 2019 de RESA Electricité, à défaut d'avoir été consultée au préalable et d'avoir pu réaliser une étude de faisabilité technique;
- avis favorable le 19 août 2019 de la cellule GISER;
- avis favorable conditionnel le 30 août 2019 de l'Agence wallonne du patrimoine (AWaP), laquelle demande que soit ajoutée au permis la clause archéologique, la zone étant riche en vestiges archéologiques;
- avis favorable conditionnel le 19 septembre 2019 de la CILE;
- avis défavorable le 20 septembre 2019 du Service public de Wallonie (SPW) - Mobilité Infrastructures;
- avis favorable le 26 septembre 2019 de la CILE.

4. Une annonce de projet a lieu du 25 juillet au 9 septembre 2019. Suite à une erreur technique, une seconde annonce de projet est organisée du 16 septembre au 7 octobre 2019.

Quatre réclamations sont introduites, dont une signée par 58 riverains de la rue Chaussée, parmi lesquels les requérants qui sont les voisins immédiats du projet, ils habitent au n° 85.

5. Le 17 octobre 2019, la commune d'Awans refuse le projet pour des motifs liés au parcage, au gabarit de la construction projetée et à sa toiture plate.

6. Le 6 décembre 2019, la SA SMDI introduit un recours administratif contre cette décision auprès du Gouvernement wallon. Il est réceptionné le 9 décembre 2019.

7. Le 16 janvier 2020, une audition se déroule devant la commission d'avis sur les recours qui, le même jour, émet un avis favorable.

8. Le 18 février 2020, la direction juridique des recours et du contentieux adresse au ministre un projet d'arrêté d'octroi conditionnel du permis sollicité.

9. Le 6 mars 2020, le ministre accorde le permis. Il s'agit de l'acte attaqué.

Il est principalement motivé comme suit :

« [...] »

Considérant que le Collège communal de AWANS a refusé la demande en séance du 17 octobre 2019 estimant que :

“ Considérant le parage,
Considérant que la densité proposée, à savoir 53 logements à l'hectare (contre maximum 12 pour le SOL et 30 pour le SDC) implique que la zone de parage est importante;
Que toutefois elle est insuffisante pour répondre aux besoins des occupants des 16 logements et de leurs visiteurs;
Qu'en effet, au vu de la situation des lieux (impossibilité de se parquer sur l'espace public), il conviendrait que les deux emplacements de parking par logement imposés dans le SOL soient respectés;
Que dès lors 12 places de plus doivent être implantées, alors que même le SPW-DGO1 refuse que les 6 places les plus à rue soient aménagées (elles sont en avant de l'alignement);
Que ce sont donc 18 emplacements qui doivent être trouvés ailleurs;
Que de plus, le débordement en zone de cours et jardins ainsi que l'utilisation du sentier pour accéder aux emplacements ne sont pas adéquats;
Considérant le gabarit,
Considérant que le gabarit est imposant: la hauteur et la profondeur du volume sont importants au regard du contexte bâti, notamment face aux maisons mitoyennes sises en face;
Qu'il existe une harmonie dans les hauteurs sous corniche des habitations proches, et que le bâtiment proposé est en rupture avec ces volumes;
Considérant que pour le voisin du n° 93 dont la maison se trouve à rue, le volume de 15 mètres de profondeur et de 9 m 75 de haut sera entièrement en arrière par rapport à son volume principal;
Que cette situation posera des problèmes de vue et d'ensoleillement;
Que bien que la zone *aedificandi* soit respectée, le respect du SOL aurait permis d'avoir un volume moins imposant à proximité de ce voisin;
Considérant que la tonalité du joint semble semblable à la brique (rouge-brun) va rendre le bâtiment encore plus massif et en rupture avec le voisinage;
Considérant la toiture plate,
Considérant que l'on se situe dans une portion de la nationale où se trouvent quasi exclusivement des habitations unifamiliales, à toitures à versants, offrant ainsi une certaine harmonie;
Que la toiture plate sur un volume rez+2 ne participe pas à l'intégration du bâtiment”;

Considérant que l'avis de la Zone de Secours IILE daté du 19 septembre 2019 a été réceptionné en date du 16 octobre 2019 par le Collège communal; que cet avis est favorable conditionnel sur la demande;

Considérant que dans son recours, la demanderesse et requérante invoque via son conseil, le bureau d'avocat ELEG1S, les arguments suivants :

- Le SOL date de 2005 alors que le SDC date de 2011; que dès lors, le SDC de 2011 a implicitement abrogé les dispositions du SOL qui lui sont contraires, à savoir : le stationnement, le gabarit, la hauteur, la densité, l'emplacement des places de stationnement, le rejet des eaux pluviales;
- Le Collège communal motive sa décision notamment par l'avis défavorable de la DGO1; que cet avis indique que le projet ne respecte pas l'alignement prescrit; que cependant sur base de l'article 161 du CWATUP, cet alignement a été abrogé;
- Sur base de l'étude d'ensoleillement fournie lors de l'introduction du recours, le voisin du n°93 ne sera que très peu impacté par le projet;
- Qu'en ce qui concerne les vues, le projet respecte les prescriptions relatives aux jours et vues du Code civil;

Considérant que l'article D.I.6 du Code institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours conformément à l'article D.IV.66 du Code;

Considérant que les parties et la Commission d'avis ont été Invitées à comparaître à une audition qui a eu lieu le 16 janvier 2020;

Considérant que la Commission d'avis sur les recours a transmis, en date du 23 janvier 2020, un avis favorable;

Considérant que sur le plan environnemental, la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que l'autorité compétente qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.65 §1^{er} du livre I^{er} du Code de l'Environnement;

Considérant qu'il a été conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement car le projet, au vu des travaux requis (la construction d'un immeuble de 16 appartements), de sa finalité (l'aménagement de 16 logements), de sa situation (en zone urbanisée), de la nature et de l'ampleur des nuisances susceptibles d'être générées (limitées à l'occupation des lieux par 16 ménages), ne requiert pas la réalisation d'une étude d'incidences;

Considérant que la demande porte concrètement sur la construction de deux immeubles jumelés comprenant chacun 8 appartements répartis comme suit :

- 6 appartements 1 chambre;
- 10 appartements 2 chambres;

Considérant que le projet prévoit également un aménagement des abords comportant 24 emplacements de stationnement;

Considérant que sur le plan urbanistique, la demande est conforme à la destination de la zone d'habitat à caractère rural telle que fixée par l'article D.II.25 du Code, s'agissant d'aménagements destinés à du logement;

Considérant que conformément aux articles D.II.16 et D.II.17 du Code, en cas d'incompatibilité seul le Schéma de développement communal trouve à s'appliquer en l'espèce et non le Schéma d'orientation local; que le projet dans sa globalité (toutes parcelles concernées confondues) respecte donc le SDC, même en termes de densité, contrairement à ce que soutient le Collège dans sa décision de refus de permis;

Considérant par contre, que la demande n'est pas conforme au règlement régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (PMR), à savoir l'article 415 du Code qui indique que : “Les parkings doivent comporter à proximité immédiate de leur sortie ou de l'entrée du bâtiment qu'ils jouxtent un emplacement d'une largeur minimale de 3,3 mètres et un même emplacement par tranches successives de 50 emplacements. Ces emplacements sont réservés sur une surface horizontale et sont signalés”;

Considérant que force est de constater que le parking dont il est question ne se situe pas à proximité des entrées concernées;

Considérant de même, que l'article 415/2 du même Code indique que : “Toutes les portes extérieures et intérieures des locaux présentent un libre passage de 85 centimètres minimum”; qu'en l'espèce, des éclaircissements quant aux dimensions des portes d'accès des appartements ont cependant été transmis à l'autorité de recours (cfr. infra);

Considérant que conformément aux articles D.IV.12 et D.IV.13 du Code, un permis peut être octroyé en dérogation notamment aux normes du guide régional d'urbanisme si les dérogations :

- Sont justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé;
- Ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application;
- Concernent un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis;

Considérant que la demande respecte les prescriptions du schéma de développement communal; qu'en effet, le projet présente un nombre d'emplacements de stationnement (1,5 emplacement de stationnement par logement) conforme au SDC; que le gabarit du bâtiment de type rez + 2 niveaux respecte également le SDC qui prévoit un gabarit maximum supérieure au projet dont recours; qu'en termes de hauteur, le projet s'inscrit dans la silhouette générale de la perspective urbaine; que celui-ci présente une hauteur qui s'inscrit dans la hauteur moyenne des constructions environnantes;

Considérant que la demande s'écarte par contre du schéma d'orientation local en matière de toiture plate, d'emprise au sol et de déplacement du chemin piéton;

Considérant que conformément à l'article D.IV.5 dudit Code, un permis 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 :

- 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;
- Contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis;

Considérant que l'avis favorable de la Commission d'avis sur les recours est motivé par ce qui suit (voir annexe I) :

“ La représentante de la sa SMDI a déposé, lors de l'audition, un avis favorable de RESA (daté du 15.01.2020), cinq exemplaires de proposition de

modification des plans d'aménagements des stationnements PMR et cinq exemplaires des plans côtés de l'ensemble des niveaux (format A3). Ces documents complémentaires ont été versés au dossier administratif par le secrétariat de la Commission.

Le conseil développe la qualité du demandeur. SMDI est constituée de la société Wallonne du Logement, de la Société Régionale d'Investissement de Wallonie et de Belfius. Elle a pour vocation réaliser des logements moyens à prix abordables et à haute qualité environnementale. Elle se propose de construire un immeuble de 6 appartements d'une chambre et 10 appartements de 2 chambres.

Elle explique que ce projet s'écarte de certaines propositions du SOL de 2005 et du SDC de 2011. Elle précise que, en appliquant l'article DII.17 du CoDT, le SDC est l'outil de référence, abrogeant le SOL. Les seuls écarts à envisager sont relatifs au SDC; les écarts au SOL (parfois contraires au SDC) ne devraient pas intervenir dans l'examen du projet.

Le projet compte la création de 1,5 emplacement par logement et est donc conforme au SDC. Son aménagement le long de la voirie a reçu un avis défavorable de la DGO1 : il est implanté dans la zone de recul de 13m à partir de l'axe de la chaussée. Sur base d'un reportage photographique, elle démontre que des stationnements sont cependant organisés sur cette zone.

Le gabarit est conforme au SDC qui évoque un gabarit maximum de R+2 niveaux + 1 niveau intégré dans la toiture. Le projet compte un R+2, soit 3 niveaux francs, comparable à d'autres immeubles présents à proximité.

Quant à la hauteur de l'immeuble, supérieure à la hauteur sous faitage du n° 85 et identique au n° 93, elle peut être considérée comme respectant la hauteur moyenne des bâtiments fédérés par l'espace public (prescription du SDC).

L'implantation crée des zones latérales qui seront aménagées en espaces verts. Les reculs d'un minimum de 3,40 m sont conformes au code Civil et les ouvertures, placées uniquement aux étages supérieurs, ne perturbent pas l'intimité des voisins.

La représentante du collège d'Awans situe la position particulière du projet : le long d'une voirie de transit. Elle explique que, pour prendre une décision, chaque cas est analysé au regard des spécificités de chaque terrain et que l'antériorité du SOL n'entraîne pas une abrogation mais qu'il demeure un guide et un outil d'aide à la décision.

Par exemple, la hauteur moyenne dont question dans le SDC n'est pas être [sic] extrapolée à une hauteur d'acrotère : l'impact visuel d'une toiture plate est plus important qu'une toiture à versant avec la même hauteur totale. Les projets en toiture plate ont, jusqu'ici, été acceptés parce qu'ils présentaient un dernier niveau en retrait; le volume ainsi généré s'inscrit dans une volumétrie de toitures à versants; ce qui est encore renforcé par un choix de couleur différent.

Elle rappelle que le projet est situé dans une portion de voirie plus rurale que les autres immeubles; l'intégration d'un volume à toiture plate est donc plus difficile à réaliser. Une toiture à 2 versants ou un recul du dernier niveau rendrait l'immeuble plus respectueux de son contexte.

Quant au stationnement, même s'il compte 1,5 emplacement par logement, les autorités communales sont d'avis que, malheureusement, vu l'impossibilité d'un stationnement en voirie, la localisation impose un ratio de 2 emplacements par logement et maintiennent que leur implantation est contraire à l'avis de la DGO1; les exemples cités sont, soit en dehors de cette zone, soit installés sans autorisation.

Enfin, l'obligation de l'implantation d'un chemin piéton à 10 m de la limite mitoyenne a été négociée avec le propriétaire voisin : le collège entend maintenir cet accord. L'implantation de zone de parking et de manœuvre ne suffit pas à maintenir l'intimité de la ferme voisine.

La Commission reconnaît la mixité du type de logements. Quant à la supériorité d'un outil par rapport à l'autre, ses membres estiment que la valeur juridique ne doit pas occulter la valeur indicative exprimée clairement par les

autorités communales lors de la création du SOL et comprend la difficulté pour un collègue de maintenir une cohésion urbanistique dans un tel contexte. Ils estiment cependant que la localisation du projet le long d'un axe structurant est un atout pour ce type de projet et qu'il s'inscrit dans un contexte comprenant d'autres immeubles de ce type. Son aménagement offre des logements de qualité et sa volumétrie, cohérente et équilibrée, n'est pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales;
La Commission émet un avis favorable”;

Considérant que cet avis est pertinent et justifié;

Considérant d'une part, que le contexte bâti proche se caractérise principalement par une série d'habitations mitoyennes, établies à l'alignement avec pignon orienté ou non vers la voirie, aux gabarits atypiques de type rez + 1 engagé dans la toiture ou de type rez + 1 + toiture ou encore rez + 1 avec toiture plate;

Considérant dès lors, que le projet présentera des gabarits n'étant pas susceptibles de nuire à la qualité architecturale des lieux, laquelle présente déjà des caractéristiques hétéroclites et variées;

Considérant que le projet présente une volumétrie compacte qui rencontre le SDC en ce que ce dernier précise que “la volumétrie du bâtiment: sera conçue pour prendre en compte une conception climatique du type basse-énergie”; que celui-ci relève que “les formes bâties sont compactes en ce qu'elles optimisent le rapport entre la surface de l'enveloppe et le volume habitable”; qu'en l'espèce, la volumétrie résulte directement de la nécessité de concevoir un volume dont la compacité est optimale c'est-à-dire avec le moins de surfaces de déperditions possible; que pour une surface à couvrir identique, une toiture de type plate-forme présente une surface de déperdition moindre qu'une toiture à double versants; que de surcroît, l'optimisation de la compacité du bâtiment est concomitante à l'optimisation de l'exploitation du volume habitable à couvrir;

Considérant d'autre part que l'utilisation de matériaux identiques au bâti existant s'accorde au regard de la typologie des lieux, caractérisée par des briques de ton rouge-brun et gris, des toitures plates, et des menuiseries en PVC de ton gris anthracite pour les châssis et portes;

Considérant dès lors que le projet n'est manifestement pas de nature à compromettre le contexte bâti; que les logements comprennent des pièces de vie spacieuses, lumineuses constituant un espace de vie agréable et confortable; qu'ils répondent aux normes de salubrité, de ventilation et d'éclairage naturel ainsi qu'aux critères d'une habitation moderne, confortable et fonctionnelle;

Considérant que la zone à l'avant du bâtiment, dévolue au parcage et à l'espace “poubelles” respecte l'alignement du SOL, lequel prévaut, en l'espèce;

Considérant enfin, que la demanderesse et requérante a transmis, lors de l'audition, les renseignements demandés lors de l'établissement de la 1^{ère} analyse; que force est de constater que l'article 415/2 du Guide Régional d'Urbanisme est respecté;

Considérant en conclusion que rien ne s'oppose à l'octroi de la demande, sur pied de l'article D.IV.5 du Code et pour autant que la place de parking n°15 située à l'avant du bâtiment de gauche soit exclusivement réservée aux personnes à mobilité réduite conformément à l'article 415 du Code;

Pour les motifs précités,

DECIDE :

Article 1^{er}: Le recours introduit par la SA SMDI [...] est recevable.

Article 2 : Le permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de 16 appartements est octroyé moyennant le strict respect de :

- Réserver la place de parking n°15 située à l'avant du bâtiment pour les personnes à mobilité réduite conformément à l'article 415 du chapitre 4 du GRU
[...] ».

IV. Intervention

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

V. Recevabilité

V.1. Thèses des parties

A. La demande de suspension

Les parties requérantes justifient la recevabilité *ratione temporis* de leur recours en indiquant qu'ayant « eu vent de la délivrance d'un éventuel permis, (elles) se sont renseignées à l'administration communale en date du 24 juin 2020 », et que la commune leur a adressé une copie de l'acte attaqué le 26 juin 2020, de sorte que leur recours introduit le même jour est recevable.

B. La partie intervenante

La partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité *ratione temporis* du recours. Elle indique avoir procédé à l'affichage annonçant la délivrance de l'acte attaqué dès le 20 mars 2020. Elle produit un constat d'huissier qui atteste la présence de l'affiche sur la parcelle concernée, le 20 mars, les 3 et 17 avril et les 4 et 15 mai 2020. Elle estime que cet affichage impose aux tiers intéressés de s'enquérir du contenu du permis de manière normalement diligente et prudente. Elle constate que les requérants se sont inquiétés du contenu de l'acte attaqué plus de trois mois après l'affichage et ont introduit leur recours 99 jours après le premier constat d'huissier, alors qu'ils sont les voisins immédiats du projet. Elle en conclut qu'ils n'ont pas agi comme toute personne normalement diligente et prudente placée dans les mêmes circonstances et que leur recours est tardif et irrecevable.

V.2. Examen *prima facie*

L'article 4, § 1^{er}, alinéa 3, du règlement général de procédure, tel qu'applicable au jour de l'introduction de la requête, dispose que :

« Les recours visés à l'article 14, §§ 1^{er} et 3 des lois coordonnées sont prescrits soixante jours après que les actes, règlements ou décisions incriminés ont été publiés ou notifiés. S'ils ne doivent être ni publiés ni notifiés, le délai court à dater du jour où le requérant en aura eu connaissance ».

Lorsqu'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, en sorte que la validité en droit et le maintien d'une décision administrative demeurent incertains à l'insu de l'administration et des autres personnes intéressées. 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 tardivité 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 tardivité de cette connaissance.

En l'espèce, les constats d'huissier produits par la partie intervenante attestent de l'affichage annonçant l'octroi du permis attaqué sur le bien concerné du 20 mars au 15 mai 2020. Les parties requérantes sont les voisines directes, leur propriété étant mitoyenne de la parcelle concernée par le projet. Dans leur requête, elles indiquent avoir « eu vent de la délivrance d'un éventuel permis » et avoir pris des renseignements auprès de l'administration communale le 24 juin 2020.

Le délai de 95 jours qui s'est écoulé entre le début de l'affichage du permis sur les lieux, le 20 mars 2020, et la prise de connaissance du contenu du permis auprès des autorités communales par les parties requérantes qui habitent la parcelle voisine de celle du projet, témoigne que celles-ci ne se sont pas montrées

normalement prudentes et diligentes et ont participé au report du point de départ du délai de recours dans une mesure incompatible avec les principes rappelés ci-avant. À ce stade de la procédure, la présomption d'une prise de connaissance par les parties requérantes de l'existence du permis attaqué plus de soixante jours avant l'introduction du présent recours est suffisamment étayée par les constats d'huissier précités.

Par ailleurs, il n'y a pas lieu de tenir compte de l'article 1^{er} de l'arrêté royal de pouvoirs spéciaux n°12 concernant la prorogation des délais de procédure devant le Conseil d'État et la procédure écrite, lequel prévoit que le délai applicable à l'introduction d'un recours en annulation devant le Conseil d'État qui arrive à échéance pendant la période s'étendant du 9 avril 2020 au 3 mai 2020 inclus est prolongé « de plein droit de trente jours à l'issue de cette période prolongée s'il échet ».

En effet, à supposer même qu'il faille prendre pour point de départ du délai de recours des parties requérantes le lendemain du premier jour de l'affichage, soit le 21 mars 2020, celui-ci serait échu le 21 mai 2020, soit au-delà de la période visée à l'arrêté royal précité.

Prima facie, le recours est tardif et partant irrecevable.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la SA Société mixte de développement immobilier est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre
siégeant en référé, le 29 décembre 2020 par :

Anne-Françoise Bolly,
Vanessa Wiame,

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

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa Wiame

Anne-Françoise Bolly