

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

n° 250.088 du 11 mars 2021

A. 231.407/XIII-9041

En cause : **1. BOUCHER** Sabine,
 2. SIGNOR Emmanuel,
 ayant tous deux élu domicile chez
 M^e Alessandro MARINELLI, avocat,
 rue Auguste Palm 30
 6030 Goutroux,

 contre :

 la commune de Manage.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 13 juillet 2020, Sabine Boucher et Emmanuel Signor demandent, d'une part, la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 4 mai 2020 par le collège communal de la commune de Manage à Thomas Ghys pour la construction d'un immeuble de trois appartements sur un bien sis rue de Binche à La Hestre (Manage), sur une parcelle cadastrée 4^{ème} division, section B, n° 252 E, et, d'autre part, son annulation.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

M^{me} Isabelle Leysen, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérantes ont demandé, par une requête motivée, l'application de l'article 36, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

Par une ordonnance du 12 janvier 2021, les parties ont été convoquées à l'audience du 25 février 2021.

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

M^e Alessandro Marinelli, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, et M^e Edwige Spampinato, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Isabelle Leysen, 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 1^{er} septembre 2015, Thomas Ghys introduit auprès du collège communal de la commune de Manage une première demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de quatre appartements sur un bien sis rue de Binche à la Hestre (Manage), cadastré 4^{ème} division, section B, n° 252 E.

Le projet implique quatre dérogations au règlement général sur les bâtisses 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.

2. Le 25 février 2016, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable révisable sur cette demande de permis et refuse d'octroyer les dérogations sollicitées. Cet avis est rédigé notamment comme suit :

- « Considérant les plans et documents joints à la demande, que cette demande vise, plus précisément, les actes et travaux suivants :
- Construction d'un immeuble à appartements comprenant 4 logements et 1 garage.
 - Aménagement d'un parking comprenant 3 emplacements de stationnement;

Considérant qu'il y a lieu de rappeler que lorsque le SDER (Schéma de Développement de l'Espace Régional) prévoit une certaine densification, il la préconise dans les centres et dans le respect des caractéristiques urbanistiques du cadre bâti;

Considérant que le schéma de structure communal entré en vigueur le 17/07/2010 prédispose pour la zone, soit "habitat résidentiel à faible densité", que la densité

soit de 10 log/ha; que les circonstances urbanistiques locales sont de 40 log/ha pour le voisinage de droite et 13 log/ha à gauche du projet; que le projet présente une densité de 53 log/ha;

Considérant qu'au-delà des densités, le projet doit également s'intégrer valablement au contexte en ce qui concerne les implantation, hauteurs et profondeur de construction ainsi que les choix de matériaux;

Considérant que l'immeuble envisagé, d'une profondeur totale de 18 m, se situe en recul de 7,50 m par rapport à la voirie; que le projet dépasse de 7,2 m la villa voisine de droite et 11 m l'habitation de gauche; qu'une telle profondeur bâtie est excessive au regard du contexte bâti existant et voisine de gauche et droite, impliquant d'ailleurs la tenue obligatoire d'enquête publique; que celle-ci a relevé en substance les mêmes remarques;

Considérant que l'immeuble envisagé est composé d'un volume principal au gabarit de type R+1+C en élévation avant et R+2+C à l'arrière ainsi qu'un volume secondaire au gabarit de type R+1; que si les hauteurs sous gouttières et au faîte peuvent trouver à s'harmoniser avec les constructions à rue, l'inverse n'est pas démontré; qu'au-delà de la notion de hauteur, la toiture principale de l'immeuble envisagé est à 2 pans symétriques perpendiculaires à la voirie; que le développement de l'immeuble est prévu sur la longueur de la parcelle; qu'ainsi, les façades principales de cet immeuble sont orientées sur les parcelles voisines de gauche et de droite et situées à moins de 3 m en moyenne de celle-ci; qu'une telle volumétrie et implantation engendre une forte promiscuité entre les logements existants et projetés; que celle-ci n'est pas à encourager; qu'il y a donc lieu de revoir l'implantation et la volumétrie générale du projet;

Considérant que le schéma de structure communal préconise une mixité dans le bâti entre constructions mitoyennes et isolées; que cette répartition est existante, soit un habitat mitoyen implanté parallèlement à la voirie et un habitat isolé perpendiculaire; qu'au vu de la densité du projet et de son type "Immeuble de logements", il y a lieu d'implanter traditionnellement le volume principal parallèlement à la voirie en recul de 6 m pour permettre le stationnement; que celui-ci sera d'une profondeur de 10 m maximum et 5 m pour son volume secondaire arrière; que les gabarits seront de type R+1+C à rue pour le volume principal et rez pour le volume secondaire à toiture plate; que ces critères de composition urbanistique permettront d'intégrer davantage le projet au contexte;

Considérant également, que le projet rentre sous le champ d'application de l'article 414 § 1^{er}, 11°, relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments à usage collectif par les personnes à mobilité réduite; que dès lors les dispositions des articles 414 et 415 doivent être strictement respectées; qu'il est tout à fait possible de rendre le projet conforme à la réglementation relative à l'accessibilité des PMR, vu qu'il s'agit d'une construction neuve; qu'aucune dérogation ne pourra être accordée; que les articles 414 et suivants du CWATUP doivent être respectés;

Considérant en conclusion que le projet doit être revu dans son ensemble afin de rencontrer les remarques émises dans le présent avis;

Au vu de ce qui précède;

REFUSE les dérogations au règlement général sur les bâtisses 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;

Et

ÉMET un AVIS DÉFAVORABLE révisable sur le projet présenté (application de l'article 116 § 6) ».

3. Le 16 août 2016, le collège communal de Manage refuse le permis sollicité, faisant sien les motifs repris dans l'avis défavorable du service technique communal. Cette décision se lit notamment comme suit :

« Considérant que l'avis technique communal est rédigé comme suit :

“ Considérant que le projet vise [à] construire un immeuble comportant 4 appartements au niveau de la rue de Binche;
Considérant que le bien se situe en zone d'habitat au plan de secteur, en zone d'habitat résidentiel à faible densité au schéma de structure et que le projet est donc conforme à la destination générale de la zone;

Attendu que ce projet nécessite une enquête publique sur base de l'article 330 2°, le bâtiment faisant plus de 15m et dépassant de plus de 4m les constructions voisines;

Attendu qu'une enquête publique a été réalisée du 12/10/15 au 27/10/15 et a fait l'objet de 3 lettres d'observations dont une pétition de 11 signataires portant essentiellement sur le gabarit trop important du projet et sur son impact sur le quartier existant notamment en terme de mobilité;

Considérant que les arguments relevés dans le cadre de l'enquête sont pertinents;

Considérant l'avis favorable conditionnel remis par la Zone de secours 'Hainaut Centre' de ce 30 septembre 2015;

Considérant l'avis défavorable remis par la CCATM en date du 03 décembre 2015;

Considérant que le programme proposé pose un problème d'adéquation avec le contexte voisin bien qu'hétérogène mais comprenant essentiellement du logement unifamilial;

Considérant que, contrairement à la motivation développée par l'architecte, le schéma de structure n'est pas obsolète et la faible densité préconisée a tout son sens dans ce quartier périphérique du centre ville;

Considérant qu'à cet égard, ce projet est loin d'être conforme aux orientations défendues dans le schéma de structure;

Considérant que la profondeur de construction de 18m est liée par l'importance du programme et que cette 'sur-profondeur' ne constitue pas un bon aménagement des lieux;

Considérant qu'au vu des réclamations et du contexte existant, ce projet ne peut faire l'objet d'un avis favorable;

Avis défavorable révisable pour autant que Monsieur Ghys revoit son projet en développement maximum 2 logements et en diminuant la profondeur du bâtiment en revant à 12m (le volume pouvant être rapproché du domaine public)” ».

4. Le 25 octobre 2016, Thomas Ghys introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de trois appartements d'une profondeur totale de 18 mètres sur le même bien.

Le rapport de présentation du projet déposé à l'appui de la demande de permis se lit notamment comme suit :

« Volumes : Le bâtiment est composé d'un volume principal comprenant un rez-de-chaussée + 1 étage + les combles en toiture à deux versants perpendiculaires à la voirie, et d'un volume secondaire avant comprenant un rez-de-chaussée en toiture plate (occupé par une partie des garages et une partie de l'appartement n° 1).
Gabarits : Le bâtiment principal a une hauteur sous gouttière de $\pm 5,7$ m par rapport au niveau du trottoir et une hauteur sous gouttière de $\pm 2,7$ m par rapport au niveau du trottoir.
Le projet a été étudié afin de s'adapter au mieux à la pente naturelle du terrain en travaillant avec des demi-niveaux et des caves sur la partie avant du bâtiment ».

La note explicative du projet fait état de l'existence d'une dérogation à l'article 414 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) en ce que l'accès à la porte d'entrée du logement du rez-de-chaussée est situé à un demi-niveau plus bas que le hall d'entrée commun du bâtiment.

5. Une enquête publique est organisée du 19 décembre 2016 au 4 janvier 2017. Elle suscite une lettre de réclamation introduite par les consorts Boucher-Signor, ainsi qu'une pétition contre le projet (comportant neuf signatures dont celles des requérants).

6. Le 22 décembre 2016, soit à une date à laquelle l'enquête publique est en cours, la commission consultative communale de l'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM) émet un avis favorable assorti de la condition de placer des vitres sablées dans la cage d'escalier afin d'éviter les prises de vues vers les propriétés voisines. L'avis précise que « si des lettres de réclamations étaient adressées à l'AC, le dossier devrait être représenté en CCATM ».

7. Le 14 janvier 2017, la zone de secours « Hainaut Centre » émet un avis favorable conditionnel sur la demande de permis.

8. Le 30 mars 2017, la CCATM émet un nouvel avis favorable conditionnel, précédé des remarques suivantes :

« Remarques
On ne devrait pas pouvoir construire des immeubles de rapport là où l'on a des quartiers d'habitations unifamiliales.
On devrait tenir compte des petites gens et arrêter de densifier à outrance avec des gabarits trop imposants qui écrase les voisins.
Un membre rappelle que l'on se situe en zone d'habitat résidentiel à faible densité.
Le maximum aurait été de laisser faire deux logements; le gabarit en aurait été réduit et on aurait respecté les gabarits voisins.

La rue de Binche rencontre déjà de nombreux problèmes de mobilité, la construction d'immeuble de rapport de ce type ne fera qu'aggraver la situation. Garde-t-on l'avis de la CCATM précédente ? Reste-t-on sur notre position ? oui.
Vote : Avis favorable conditionnel
Vote 13 votants : 2 abstentions, 0 non, 11 avis favorable conditionnel : placer des vitres sablées dans la cage d'escalier afin d'éviter les prises de vues vers les propriétés voisines ».

9. Le 18 avril 2017, le service technique communal propose au collège communal de demander une révision du projet en développant maximum deux logements et en diminuant la profondeur du volume principal à 12 mètres.

10. Le 2 mai 2017, le collège communal transmet au fonctionnaire délégué le dossier de demande de permis pour avis. Celui-ci ne réagit pas dans le délai.

11. Le 3 juillet 2017, le collège communal de la commune de Manage délivre le permis d'urbanisme sollicité.

12. Le 20 juillet 2017, les consorts Boucher-Signor introduisent un recours en suspension et en annulation contre cette décision. L'affaire est enrôlée sous le numéro A 222.720/XIII-8077.

13. Le 14 août 2017, le collège communal décide de retirer le permis délivré le 3 juillet 2017.

14. Le 21 septembre 2017, cette décision de retrait est notifiée au demandeur de permis.

15. L'arrêt n° 239.483, du 20 octobre 2017, constate que les requérants ne sont ni présents, ni représentés à l'audience et rejette en conséquence la demande de suspension de l'exécution du permis d'urbanisme du 3 juillet 2017.

16. Le 27 novembre 2017, le collège communal de la commune de Manage délivre à Thomas Ghys un nouveau permis d'urbanisme, assorti des conditions suivantes :

- « Article 1^{er}. Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Thomas GHYS est octroyé sous réserve du respect des autres dispositions légales et réglementaires éventuellement applicables et sans préjudice des droits civils des tiers.
Le titulaire du permis devra :
- 1° respecter les conditions énoncées dans le rapport de prévention de la Zone de Secours Hainaut Centre établi le 14 janvier 2017 (voir en annexe);
 - 2° placer des vitres sablées dans la cage d'escalier afin d'éviter les prises de vues vers les propriétés voisines;

3° placer la porte donnant accès au garage 3 à partir du hall commun dans l'autre sens afin que la longueur du mur situé dans son prolongement, du côté de la poignée, soit de 50 centimètres minimum ».

17. Le 2 février 2018, les requérants introduisent une requête à l'encontre de cette décision. L'affaire est enrôlée sous le n° A. 224.430/XIII-8260.

18. L'arrêt n° 240.833, du 28 février 2018, décrète le désistement d'instance dans l'affaire enrôlée sous le n° A. 222.720/XIII-8077.

19. Le 23 avril 2018, le collège communal de Manage retire le permis d'urbanisme délivré le 27 novembre 2017.

20. L'arrêt n° 241.922 du 26 juin 2018 remet l'affaire *sine die*, le caractère définitif du retrait de permis n'étant pas établi.

21. L'arrêt n° 242.589 du 10 octobre 2018 constate que le retrait de permis du 23 avril 2018 est définitif, ce qui prive le recours de son objet, et rejette le recours.

22. Le 4 mai 2020, le collège communal de Manage délivre un nouveau permis d'urbanisme. Il s'agit de l'acte attaqué.

La motivation de ce permis est identique à celle du permis d'urbanisme du 27 novembre 2017, à l'exception du considérant suivant qui a été supprimé dans l'acte attaqué :

« Considérant que le schéma de structure communal précité préconise un accroissement et une diversification de l'offre en logements à Manage qui connaît une forte proportion de maisons jumelées, à l'opposé des maisons séparées et des appartements ».

L'acte attaqué précise en outre ce qui suit :

« Vu la décision prise par le Collège communal en séance du 23/04/2018 :

“ Article 1: La délibération du 27 novembre 2017 du Collège communal de Manage 2017 telle qu'autorisant M. Thomas GHYS à construire un immeuble de trois appartements sur un bien sis rue de Binche, 124 à 7170 MANAGE (La Hestre), cadastré section B, n°252E est retirée;

Article 2: La présente décision est adressée par courrier recommandé à Monsieur Thomas GHYS, au Fonctionnaire, délégué, au greffe de la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat et à Madame BOUCHER et Monsieur SIGNORE, en mentionnant dans celui-ci les voies de recours ouvertes à son encontre”.

Considérant le souhait du Collège communal de reprendre une décision sur la demande de permis; Qu'un cabinet d'avocat avait été désigné afin de procéder à la rédaction d'une nouvelle [...] pour le permis d'urbanisme; que toutefois, celui-ci n'a pas été en mesure de mener à bien sa mission; que, dès lors, le service propose d'octroyer le permis d'urbanisme sous les conditions établies lors de la décision du 27/11/2017 à savoir :

- 1° respecter les conditions énoncées dans le rapport de prévention de la Zone de Secours Hainaut Centre établi le 14 janvier 2017 (voir en annexe);
- 2° placer des vitres sablées dans la cage d'escalier afin d'éviter les prises de vues vers les propriétés voisines;
- 3° placer la porte donnant accès au garage 3 à partir du hall commun dans l'autre sens afin que la longueur du mur situé dans son prolongement, du côté de la poignée, soit de 50 cm minimum ».

23. Le 13 mai 2020, la commune de Manage notifie cette décision aux requérants, qui précisent l'avoir réceptionnée le lendemain.

IV. Débats succincts

L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts étant d'avis que le moyen unique est fondé.

V. Moyen unique

V.1. Thèse des parties requérantes

Le moyen unique de la requête est pris de la violation des « articles 1^{er}, 16, 17, 114, 116, § 4 et 5, du CWATUP, des prescriptions relatives à la zone d'habitat résidentiel à faible densité au schéma de structure communal de Manage adopté le 23 février 2010, de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, du principe général de droit selon lequel l'Autorité est tenue de prendre en considération les résultats de l'enquête publique afin de statuer en toute connaissance de cause sur une demande de permis, du devoir de minutie, et de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Les requérants formulent les griefs suivants à l'auteur de l'acte attaqué :

- avoir délivré le permis d'urbanisme sans avoir sollicité la décision du fonctionnaire délégué sur les dérogations aux articles 415/1, aliéna 1^{er}, 1° et 415/2, alinéa 3 du CWATUP, alors qu'à défaut d'une demande expresse en ce sens, l'auteur de l'acte attaqué n'était pas compétent pour accorder d'office les dérogations à ces dispositions;

- s'être écarté d'une option, si pas fondamentale du moins majeure, du schéma de structure communal (SSC), relative à la densité en zone d'habitat résidentiel à faible densité. La faible densité préconisée dans la zone, couplée au gabarit de type rez+combles, et à la volonté de maintenir le caractère rural de celle-ci, signifie en effet que l'auteur du SSC préconise, pour l'urbanisation future des parcelles reprises au sein de cette zone, la construction de maisons unifamiliales, et donc du logement unifamilial, et non pas celle d'immeubles à appartements. L'acte attaqué autorise une densité de +/- 40 logements/ha (au lieu de 10 logements/ha), un gabarit allant de rez+1+combles en façade avant, jusqu'à rez+2+combles en façade arrière (au lieu de rez+combles) et un immeuble à appartements dans une zone rurale composée exclusivement d'habitations unifamiliales;
- s'être mépris totalement sur l'impact réel du projet sur leur habitation et sur le voisinage, de telle sorte que l'acte attaqué est entaché d'erreur manifeste d'appréciation et n'est donc pas adéquatement motivé;
- ne pas avoir motivé l'acte attaqué de manière suffisante et adéquate, alors que le projet autorisé avait déjà fait l'objet de deux recours auprès du Conseil d'État et que dès lors, sa motivation devait être renforcée sur les points déjà soulevés à l'occasion de ceux-ci;
- soutenir erronément que les baies latérales de leur habitation seraient privées d'ensoleillement quelle que soit la hauteur d'une construction sur la parcelle voisine concernée, de sorte que l'acte attaqué n'a pas été pris en pleine connaissance de cause.

V.2. Examen

1. L'article 114 du CWATUP, alors applicable, dispose comme suit :

- « Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o.

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 3^o, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}.

Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué ».

L'article 116, § 4 et 5, du CWATUP, alors applicable, prévoit ce qui suit:

« § 4. Dans les cas visés à l'article 107, § 2, la demande est transmise pour avis au fonctionnaire délégué, accompagnée d'un rapport du collège des bourgmestre et échevins. Le cas échéant, le dossier de la demande d'avis comprend les documents résultant des mesures particulières de publicité ou les avis des services ou commissions visés au paragraphe 1^{er}.

§ 5. Lorsqu'il sollicite la décision du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation visée à l'article 114 ou l'avis visé au paragraphe 4, le collège communal en informe simultanément le demandeur par lettre recommandée à la poste.

Le fonctionnaire délégué envoie sa décision sur la demande de dérogation ou son avis dans les trente-cinq jours de la demande du collège communal; passé ce délai, la décision ou l'avis est réputé favorable ».

L'article 414, §1^{er}, 11°, du CWATUP, alors applicable, dispose comme suit:

« Le présent chapitre s'applique aux actes et travaux soumis à permis d'urbanisme en vertu de l'article 84, § 1^{er}, et relatifs aux bâtiments, parties de bâtiments ou espaces suivants :
(...)
11° les parties communes, y compris les portes d'entrée de chaque logement des immeubles à logements multiples desservis par un ascenseur; les parties communes y compris les portes d'entrée de chaque logement du rez-de-chaussée des immeubles dépourvus d'ascenseur; sont assimilés aux logements, les studios, flats et kots ».

L'article 415/1 du CWATUP, alors applicable, dispose comme suit :

« Sans préjudice de l'article 414, § 2, tous bâtiments, parties de bâtiments ou espaces visés à 414, § 1^{er}, disposent à partir de la rue et du parking, d'au moins une voie d'accès la plus directe possible dont les cheminements répondent aux conditions suivantes :

1° la surface est de préférence horizontale, dépourvue de toute marche et de tout ressaut; la largeur minimale est de 120 centimètres ».

L'article 415/2, alinéas 2 et 3, du CWATUP, alors applicable, dispose comme suit :

« La longueur du mur situé dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée, est de 50 centimètres minimum;

Les sas, les couloirs et les dégagements présentent une aire de rotation de 1,5 mètre minimum hors débattement de porte éventuel ».

2. En l'espèce, la demande de permis d'urbanisme et le rapport de présentation du projet font état de l'existence d'une dérogation à l'article 414 du CWATUP en ce que l'accès à la porte d'entrée du logement du rez-de-chaussée est situé à un demi-niveau plus bas que le hall d'entrée commun du bâtiment.

Il s'agit en réalité d'une dérogation à l'article 415/1, alinéa 1^{er}, 1° du CWATUP, précité.

L'avis d'enquête adressé aux occupants des immeubles situés dans un rayon de 50 mètres à partir des limites de la parcelle concernée par le projet signale ce qui suit:

« Le projet nécessite une enquête publique sur la base de l'article 330, 2° : la profondeur du bâtiment est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës ».

Cet avis ne fait donc pas état de dérogation aux articles 414 et suivants portant sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

En sa séance du 24 avril 2017, le collège communal de Manage décide de solliciter l'avis du fonctionnaire délégué sur la demande de permis. La délibération du collège indique que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité du 19 décembre 2016 au 4 janvier 2017 pour les motifs suivants :

- « - application de l'article 330, 2° du CWATUP - construction de plus de 15 m et dépassant de plus de 4 m les constructions situées sur les parcelles voisines;
- application de l'article 114 du CWATUP - dérogation aux articles 414 et suivants portant sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, la porte d'entrée de l'appartement du rez-de-chaussée étant un demi-niveau plus bas que le hall d'entrée commun ».

Le 2 mai 2017, dans le courrier qu'il adresse au fonctionnaire délégué, le collège communal indique ce qui suit: « Vous trouverez, en annexe, le dossier de demande de permis d'urbanisme qui vous est transmis pour avis ». Ce courrier est accompagné de la délibération précitée du 24 avril 2017.

Ainsi, si le collège communal sollicite l'avis du fonctionnaire délégué sur la demande de permis, il ne lui précise en revanche pas qu'il sollicite également une décision de sa part sur une dérogation aux articles 414 et suivants du CWATUP.

Le fonctionnaire délégué n'a pas réagi à cette sollicitation du collège communal dans le délai des trente-cinq jours prévus à l'article 116, précité. Partant,

son avis est réputé favorable sur la nouvelle demande de permis. En revanche, dès lors que la demande ne lui a pas été faite, il ne peut être conclu de son silence qu'il a pris une décision quant à une dérogation aux articles 414 et suivants du CWATUP.

L'acte attaqué relève que la demande de permis n'est pas conforme à aux dispositions suivantes : article 415/1, alinéa 1^{er}, 1°, article 415/2, alinéa 2 et article 415/2, alinéa 3 du CWATUP, ce qui implique trois dérogations.

Le collège communal accorde la dérogation aux articles 415/1, alinéa 1^{er}, 1° et 415/2, alinéa 3, du CWATUP et refuse d'accorder la dérogation à l'article 415/2, alinéa 2, du Code.

À défaut d'une demande expresse en ce sens au fonctionnaire délégué, le collège communal n'était pas compétent pour accorder d'office ces dérogations.

3. À supposer qu'il faille interpréter le courrier du 2 mai 2017, au terme duquel le collège sollicite « l'avis » du fonctionnaire délégué sur la demande de permis, comme une demande de décision sur la dérogation, *quod non*, force est de constater que cette « demande » ne précise pas que le projet implique trois dérogations au règlement général sur les bâtisses 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. Tout au plus, il pourrait être considéré qu'elle porte sur la seule dérogation mentionnée dans la délibération du 24 avril 2017 jointe audit courrier et dans la demande de permis. Partant, il ne pourrait être tiré du silence de la fonctionnaire déléguée qu'une décision favorable sur cette seule dérogation.

S'agissant de dérogations au règlement général sur les bâtisses 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, il appartenait au collège communal de solliciter la décision du fonctionnaire délégué sur chacune des dérogations. Cela n'a pas été le cas et, partant, le moyen est fondé sur ce point.

4. Quant à l'écart accordé aux dispositions du schéma de structure communal relatives à la densité, la force juridique d'un schéma de structure communal est caractérisée par sa valeur indicative. L'autorité peut s'en écarter à la condition de le justifier dans une motivation pertinente au regard du bon aménagement du territoire sur la base des circonstances particulières de la cause.

Par ailleurs, pour être adéquate, la motivation en la forme d'un permis d'urbanisme doit permettre de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité

administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, opère un revirement d'attitude. L'indication des motifs pour lesquels l'autorité, qui a toujours le droit de changer d'avis, se départit d'une précédente appréciation, s'impose tout particulièrement lorsque, cumulativement, les attitudes apparemment contradictoires que la même autorité adopte pour une affaire déterminée, se succèdent dans un délai rapproché, dans un même contexte et que les circonstances de l'affaire n'ont pas évolué de manière significative ni fait apparaître un élément nouveau expliquant la contradiction.

5. Le Guide d'urbanisme local, adopté par le conseil communal le 6 octobre 2010, précise en son « Chapitre 1^{er} – Objectifs » qu'il peut se définir comme « une charte d'orientation, un cadre de références ou comme un instrument de dialogue s'appuyant sur le schéma de structure communal ».

Le « Chapitre 2 - Prescriptions urbanistiques générales » dispose notamment en son point « 2. Création de logements » que « les densités moyennes signalées dans le schéma de structure seront respectées ».

Le Chapitre 3 de ce Guide contient des prescriptions spécifiques applicables notamment à l'aire de faible densité. Elles précisent ce qui suit :

« Cette aire trouve son équivalence cartographique dans la zone d'habitat résidentiel à faible densité et dans la zone d'habitat résidentiel avec ouverture paysagère du Schéma de structure.

Dans cette aire sera privilégié le groupement de construction permettant de larges ouvertures visuelles.

L'architecture proposée doit :

- Soit respecter l'homogénéité des caractéristiques générales;
- Soit proposer une architecture contemporaine de qualité et innovante qui respecte le lieu, les lignes de force du paysage, le contexte, les gabarits dans laquelle elle s'inscrit et apporte une valeur ajoutée à l'environnement et la collectivité.

Dans tous les cas, les qualités énergétique et phonique seront recherchées.

Prescriptions

(...)

2) Volumétrie

La volumétrie sera de type R+1+combles maximum.

La profondeur du volume principal est de 12 m maximum (adaptable en fonction des caractéristiques du contexte) ».

Parmi les objectifs spécifiques du schéma de structure communal figure le point suivant :

« 1. Structurer le territoire – Améliorer la qualité du cadre de vie (...)

L'urbanisation dense et étendue de l'entité de Manage lui confère certains problèmes de lisibilité. La conurbation Fayt – La Hestre et le système de circulation parfois complexe contribue aux difficultés de se situer et donc de se déplacer dans cet espace. Cela est dû en partie à la révolution industrielle, qui en quelques décennies, a donné à l'entité sa silhouette actuelle dès le début du 20^{ème} siècle.

Pour une meilleure lisibilité, il s'avère nécessaire de structurer le territoire.

Une des options est d'établir diverses densités impliquant des caractères urbanistiques différents. Néanmoins, le bâti étant déjà relativement dense, cette démarche n'aura de véritable impact que dans les zones aux densités moyennes et inférieures.

(...)

Cinq objectifs spécifiques sont développés ci-après :

- ◆ Établir diverses densités
- ◆ Mettre en valeur les points de repère urbanistiques
- ◆ Développer les lieux dits de socialisation
- ◆ Pratiquer une politique de requalification du milieu urbain
- ◆ Limiter l'urbanisation aux abords des zones sensibles.

1.1. Établir diverses densités du bâti

(...)

Rappelons que l'entité de Manage est fortement urbanisée et ce, de manière quasi constante sur toute l'agglomération urbaine. Les densités proposées sont surtout conformes à la situation de fait.

La répartition se fait donc comme suit :

- le bâti urbain à forte densité,
- le bâti urbain à densité moyenne,
- le bâti de centre de village,
- le bâti rural à moyenne densité,
- le bâti résidentiel à faible densité,
- le bâti résidentiel à ouverture paysagère ».

Il prévoit, en ce qui concerne la zone d'habitat, notamment ce qui suit :

« I.1.1. ZONE D'HABITAT URBAIN À FORTE DENSITÉ

(...) La fonction plurifonctionnelle est tributaire du maintien d'une densité élevée en logement (un minimum de 40 logements à l'ha). De fait, cette densité existe sur une superficie relativement étendue des centres. Le parcellaire est étroit et la configuration mitoyenne. Les gabarits correspondent à un contexte urbain soit rez + 2 + combles maximum. Ce qui doit permettre le développement d'immeubles à appartements.

(...)

I.1.5. ZONE D'HABITAT RÉSIDENTIEL À FAIBLE DENSITÉ

Il s'agit ici d'une zone résidentielle qui s'étire dans un contexte paysager rural. La faible densité induit des grandes parcelles (minimum 8 ares) avec un nombre maximum de 10 logements à l'hectare. D'autres fonctions sont néanmoins admises dans cette zone de manière plus isolée au sein du bâti : ateliers, petits commerces, équipements verts.

Pour lutter contre la rurbanisation et la vulgarisation du bâti, on préconise une mixité dans le type d'implantation avec une configuration semi-mitoyenne quand cela s'avère possible, à isolée et exprimant des variations dans l'interrelation entre espace privé et espace public.

L'urbanisation future de cette zone doit prendre en compte cette volonté d'articulation de l'espace public dans un objectif d'amélioration de la convivialité et de la sécurité et ce, notamment pour les nouveaux lotissements.

Les gabarits sont orientés vers le rez + combles afin de conserver le caractère rural ».

Il n'est pas contestable que le gabarit « de type rez+combles », préconisé dans la zone d'habitat résidentiel à faible densité ne permet pas le développement d'immeubles à appartements.

La faible densité préconisée dans cette zone, couplée au gabarit de type rez+combles et à la volonté de maintenir le caractère rural de celle-ci, signifie que l'auteur du schéma de structure communal préconise, pour l'urbanisation future des parcelles, la construction de maisons unifamiliales.

6. En l'espèce, le bien concerné par la demande de permis est situé dans la rue de Binche. Au schéma de structure communal, cette rue relativement longue comporte un tronçon repris dans la zone d'habitat urbain à forte densité, un autre tronçon dans la zone d'habitat urbain à moyenne densité et un troisième tronçon dans la zone d'habitat résidentiel à faible densité. La parcelle concernée par la demande est située dans ce troisième tronçon.

Or, la demande de permis a pour objet la construction d'un immeuble comportant trois appartements sur une parcelle de terrain d'environ 7,5 ares. Le bâtiment en projet, d'une profondeur totale de 18 mètres, comporte un volume principal d'une profondeur de 16 mètres et un volume secondaire d'une profondeur de deux mètres. La construction est de type rez + 2 niveaux - dont un niveau engagé partiellement dans la toiture - plus un niveau en sous-sol.

7. L'auteur de l'acte attaqué motive comme suit l'admissibilité du projet en ce qui concerne la densité :

« Considérant que le guide local d'urbanisme adopté par le Conseil communal en sa séance du 6 octobre 2010 précise que “Les densités moyennes signalées dans le schéma de structure seront respectées”;

Considérant que le schéma de structure communal adopté par le Conseil communal en sa séance du 23/02/2010 et entré en vigueur le 17/07/2010 précise, s'agissant de la zone d'habitat résidentiel à faible densité, que “la faible densité induit des grandes parcelles (minimum 8 ares) avec un nombre maximum de 10 logements à l'hectare”;

Considérant que le schéma de structure communal précité précise encore que “Les densités proposées sont surtout conformes à la situation de fait”;

Considérant que les circonstances urbanistiques locales sont de 40 logements à l'hectare pour le voisinage de droite et de 13 logements à l'hectare à gauche du projet; que, plus largement, dans le voisinage immédiat du projet, les densités varient entre 11 logements à l'hectare (allée du Château, 39) et 40 logements à l'hectare (rue de Binche, 346);

Considérant que dans la rue dans laquelle s'implante le projet, la densité existante est, en fait, plus élevée que celle à laquelle se réfère le schéma de structure communal;

Considérant que cette densité supérieure à la moyenne mentionnée dans le schéma de structure communal peut s'expliquer par la relative étroitesse à rue des parcelles situées de part et d'autre de cette voirie communale et le nombre de maisons mitoyennes y érigées;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un immeuble de trois logements sur une parcelle présentant, s'agissant de la matrice cadastrale, une superficie de 692 m²; que le projet présente une densité de 43 logements à l'hectare;

Considérant que l'application de la règle de densité préconisée par le schéma de structure communal au bien dont question aurait pour effet de le rendre inconstructible dès lors que sa superficie ne permettrait, en principe, pas même de développer un logement;

Considérant que la densité proposée par le projet n'est pas si éloignée de celle existante à tout le moins dans le voisinage de droite de celui-ci;

Considérant qu'au surplus, une telle densité n'est pas de nature à engendrer des nuisances telles que le projet devrait être refusé ».

8. Le schéma de structure communal renseigne que « les densités proposées sont surtout conformes à la situation de fait ». Il a donc été élaboré en fonction de la situation de fait.

Il préconise pour la zone d'habitat résidentiel à faible densité un nombre maximum de dix logements à l'hectare.

Sur le vu de la carte d'affectation du schéma de structure communal et de la situation concrète des lieux telle qu'elle ressort des photographies produites par les requérants qui émanent notamment des sites « *Google street view* » et « *Google earth* », les considérations de l'auteur de l'acte attaqué selon lesquelles les

circonstances urbanistiques locales sont de 40 logements à l'hectare pour le voisinage de droite et de 13 logements à l'hectare à gauche du projet, sont relatives à des logements dont certains se situent en-dehors de la zone d'habitat résidentiel à faible densité.

En revanche, dans le tronçon de la rue de Binche repris « en zone d'habitat à faible densité de logements », la densité existante semble correspondre à celle préconisée par le SSC (maximum 10 logements à l'hectare).

La densité proposée par le projet, soit 43 logements à l'hectare selon la partie adverse, est donc fortement éloignée de celle existante dans le voisinage. Sur ce point, l'appréciation de l'auteur de l'acte attaqué est entachée d'erreur.

Par ailleurs, la considération que l'application de la règle de densité préconisée par le schéma de structure communal aurait pour effet de rendre le bien considéré inconstructible dès lors que sa superficie (692 m²) ne permet pas, en principe, d'y développer un logement, ne permet pas de comprendre pour quels motifs il est justifié de s'écarter encore plus du schéma de structure en autorisant trois logements.

À cet égard, il y a lieu de rappeler que, dans sa précédente décision de refus de permis du 16 août 2016, le collège communal a considéré que le programme proposé d'un immeuble de quatre appartements posait un problème d'adéquation avec le contexte voisin qui comprend essentiellement du logement unifamilial. Il précisait d'ailleurs que ce projet était loin d'être conforme au schéma de structure « qui, contrairement à ce que soutenait l'architecte, n'est pas obsolète mais trouve au contraire tout son sens dans ce quartier périphérique du centre-ville ».

L'autorité communale opère dès lors dans l'acte attaqué un revirement d'attitude sans justification adéquate, le passage de 4 à 3 logements étant toujours éloigné du contexte voisin caractérisé essentiellement par du logement unifamilial.

Il ressort de ce qui précède que l'écart accordé quant à la densité n'est pas adéquatement motivé.

À cet égard, le moyen est également fondé.

9. En ce qui concerne l'impact du projet sur la maison des requérants, ceux-ci ont dénoncé dans le cadre de l'enquête publique une forte perte de clarté et d'ensoleillement de leur propriété en raison du gabarit de la construction projetée. Cette réclamation était accompagnée d'une étude de l'impact du projet sur

l'ensoleillement de leur propriété durant les solstices d'été et d'hiver ainsi que de photos permettant de se représenter l'état actuel d'ensoleillement de leur terrasse, leur cuisine et leur salon durant l'après-midi (au mois d'octobre).

Pour rappel, le projet est construit sur une profondeur totale de 18 mètres (16 mètres de volume principal et 2 mètres de volume secondaire). Le rapport de présentation du projet précise à cet égard ce qui suit :

« 3/ D'autres solutions ne peuvent être considérées. La surface totale du bâtiment et la profondeur de construction permettent d'insérer dans le bâtiment 3 appartements aux dimensions convenables. Cette solution nous semble donc être un bon compromis entre le volume global de la construction et les exigences du programme du maître de l'ouvrage. Le bâtiment est traité en demi-niveaux pour s'adapter au mieux à la déclivité naturelle du terrain et pour réduire le volume global de la construction. Réduire le volume global de la construction demanderait de traiter les appartements des combles en duplex et donc d'augmenter la hauteur du volume principal, ce qui le rendrait trop imposant et en rupture avec les constructions avoisinantes ».

Dans son avis du 18 avril 2017, le service technique communal relève que les réclamations portent essentiellement sur le gabarit trop important du projet ainsi que par le programme des 3 logements et il estime que ces arguments sont fondés malgré les adaptations apportées au projet par rapport au permis précédent.

L'auteur de l'acte attaqué motive sa décision sur ce point comme suit :

« Considérant que le guide local d'urbanisme adopté par le Conseil communal en sa séance du 6 octobre 2010 préconise que la profondeur du volume principal est de 12 mètres maximum tout en précisant que cette profondeur est adaptable en fonction des caractéristiques du contexte;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un volume principal de 16 mètres de profondeur;

Considérant que cette profondeur se justifie au regard du programme adopté par le projet et de l'étroitesse de la parcelle nécessitant un développement vers le fond de celle-ci, et permet d'offrir des appartements de qualité présentant une superficie adéquate tout en conservant une belle surface arrière affectée à un jardin;

Considérant qu'une telle profondeur s'inscrit dans le contexte urbanistique environnant dès lors qu'elle a pour effet d'aligner le projet à la construction de gauche et est comparable à celles des habitations situées plus haut dans la rue de Binche;

Considérant que le dépassement en profondeur du projet par rapport à l'habitation voisine de droite n'engendre pas de perte d'intimité dès lors qu'aucune ouverture n'est prévue dans cette partie de la façade latérale;

Considérant que l'éventuelle privation d'ensoleillement et de luminosité résultant de ce dépassement en profondeur n'excède pas les inconvénients normaux que doit supporter le voisinage dans une zone constructible;

Considérant qu'un tel dépassement n'empêchera pas les occupants de cette habitation de profiter pleinement de leur terrasse, jardin et cuisine en fin d'après-midi lorsque le soleil se rapproche de l'Ouest;

(...)

Considérant que la parcelle sur laquelle s'implante le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur et est donc destinée à être construite;

Considérant qu'une distance de plus de 5 mètres sépare la façade latérale du projet de celle de l'habitation voisine de droite;

Considérant qu'une haie de conifères existe le long de l'axe de mitoyenneté entre le projet et l'habitation voisine de droite;

Considérant que les baies de fenêtre de la façade latérale de cette habitation se situent au rez-de-chaussée et, partant, au premier niveau susceptible d'être privé de luminosité et d'ensoleillement en cas de construction voisine, quelle qu'en soit sa hauteur;

Considérant que la différence de hauteur entre le projet et l'habitation voisine de droite n'aura pas pour effet de priver d'ensoleillement et de luminosité ladite habitation dans une mesure excessive au regard des charges normales qui pèsent sur le voisinage dans une zone constructible ».

La partie adverse répond ainsi à la réclamation des requérants et se départit de l'avis du service technique communal en considérant que les fenêtres de la façade latérale de l'habitation des requérants se situent au rez-de-chaussée, soit un niveau susceptible d'être privé de luminosité et d'ensoleillement en cas de construction voisine, quelle qu'en soit la hauteur de celle-ci. Elle considère également que l'éventuelle privation d'ensoleillement et de luminosité résultant du dépassement en profondeur n'excède pas les inconvénients normaux que doit supporter le voisinage dans une zone constructible, mettant en doute l'existence même de cette perte d'ensoleillement et de luminosité pour la cuisine, la terrasse et le jardin en fin d'après-midi.

Une telle appréciation va à l'encontre du constat de l'étude d'ensoleillement que les requérants ont déposé à l'appui de la requête dirigée contre le précédent permis délivré le 3 juillet 2017 et qui a été portée à la connaissance de l'autorité. Selon cette étude en effet, la réalisation du projet aura pour effet de priver de tout ensoleillement la terrasse et le jardin des requérants à 18 heures tant en hiver qu'en été.

Les requérants produisent en outre, à l'appui de la présente requête, une étude des ombres qui seraient provoquées par une habitation unifamiliale de type rez + combles sur la parcelle concernée par le projet, et d'une profondeur semblable à leur maison. Il en ressort que la perte de luminosité et d'ensoleillement des fenêtres situées au rez de la façade latérale de leur habitation est moindre que celle occasionnée par la construction en projet, plus profonde et plus haute.

Aucun élément du dossier administratif n'est de nature à remettre en cause les constatations des études produites par les requérants. Par conséquent, l'appréciation de l'impact du projet sur leur propriété portée par l'autorité communale est entachée d'erreur et n'est, en tout état de cause, pas adéquatement motivée.

10. Par ailleurs, la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre la raison pour laquelle la partie adverse se départit de sa précédente appréciation quant au bon aménagement des lieux. En effet, dans sa décision de refus du 16 août 2016, le collège communal estimait que la profondeur totale de la construction de 18 mètres (un volume principal de 12 m et un volume secondaire de 6 m) ne constituait pas un bon aménagement des lieux et invitait par conséquent le demandeur de permis à revoir le projet en limitant le programme à deux logements et en réduisant sa profondeur à 12 mètres. Le projet actuel comporte toujours une profondeur totale de 18 mètres.

Ni la motivation de l'acte attaqué, ni les modifications apportées par rapport au précédent projet ne permettent de comprendre le revirement d'attitude opéré par la partie adverse, les circonstances de l'affaire n'ayant pas changé de manière significative.

11. Le moyen unique est fondé.

Les conclusions du rapport peuvent être suivies.

VI. Demande d'injonction en application de l'article 36, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État

VI.1. Thèse des parties requérantes

Les requérants exposent que la partie adverse prend ses décisions, à propos de la demande de permis litigieuse, dans des délais démesurés par rapport à ceux prévus par l'article 117, alinéa 3, du CWATUP, alors applicable. Ils relèvent notamment le délai de deux ans mis pour délivrer l'acte attaqué après le retrait intervenu le 23 avril 2018, alors que la demande n'a fait l'objet d'aucune modification depuis son introduction. Ils constatent que des plans modificatifs n'ont jamais été déposés alors que, par deux fois, l'auditeur rapporteur a conclu à l'annulation immédiate des actes attaqués. Ils ajoutent que le projet est resté strictement identique à celui introduit en octobre 2016 alors que pas moins de trois permis ont été délivrés sur plus de quatre ans, tous irréguliers.

Ils estiment que cette manière de procéder les place dans l'incertitude la plus totale et les oblige à être continuellement aux aguets sur le sort que réservera l'autorité communale à la demande introduite. Ils craignent que celle-ci ne mise sur une diminution de leur attention par l'écoulement du temps dans l'espoir que, de guerre lasse, ils cessent de saisir le Conseil d'État. Ils notent qu'elle ne se fait plus représenter à la cause. Ils demandent que le délai de 115 jours, prévu à l'article 117, alinéa 3, 4°, du CWATUP dont bénéficiera la partie adverse pour se prononcer à nouveau sur la demande, suite à l'annulation immédiate de l'acte attaqué, soit imposé comme délai de rigueur. Ils considèrent que cela leur permettrait d'être rapidement fixés sur le sort de la demande. Ils rappellent que ce délai est identique au délai d'instruction maximum prévu par le Code de développement territorial (CoDT) qui prévoit un tel délai de rigueur, lequel ne peut dès lors être considéré comme déraisonnablement court. Ils demandent également qu'il soit enjoint à la partie adverse de respecter l'autorité absolue de chose jugée attachée à l'arrêt d'annulation à intervenir, de manière à ce qu'ils puissent être définitivement fixés sur le sort de la demande.

VI.2. Thèse de la partie adverse

À l'audience, la partie adverse soutient qu'un éventuel arrêt d'annulation implique pour elle de solliciter du demandeur de permis le dépôt de plans modificatifs. Elle estime que cela induit qu'elle ait ensuite plus de temps pour les examiner et reprendre l'instruction de la demande. Elle ajoute qu'en tout état de cause, elle a conscience d'être tenue de prendre sa décision dans un délai raisonnable. Elle estime que cette garantie est suffisante et qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande des parties requérantes.

VI.3. Examen

Suivant l'article 36, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, première phrase, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, lorsque l'arrêt implique que l'autorité concernée prenne une nouvelle décision, la section du contentieux administratif, saisie d'une demande en ce sens, peut ordonner par cet arrêt que cette décision intervienne dans un délai déterminé.

Le présent arrêt a pour conséquence que l'auteur de l'acte annulé doit à nouveau se prononcer sur la demande de permis dont il se retrouve saisi.

Depuis l'introduction de cette demande le 25 octobre 2016, le collège communal de Manage a accordé un premier permis le 3 juillet 2017, l'a retiré le 14 août 2017 à la suite d'un recours en suspension et en annulation des requérants, a

délivré un nouveau permis le 27 novembre 2017 qu'il a retiré le 23 avril 2018, à nouveau à la suite de l'introduction d'un recours des requérants au Conseil d'État, et a octroyé un troisième permis, l'acte attaqué, le 4 mai 2020. Le projet n'a fait l'objet d'aucune modification et l'autorité communale n'a procédé à aucune nouvelle mesure d'instruction au cours de ces étapes. Elle n'a notamment pas demandé au demandeur de permis de déposer des plans modificatifs alors qu'elle constate dans sa décision de retrait que l'auditeur-rapporteur du Conseil d'État a pointé plusieurs illégalités. Au vu de ce déroulement des faits, le délai de deux ans mis pour prendre l'acte attaqué ne s'explique par aucun élément du dossier. Ainsi que l'estiment les requérants, cette manière de procéder a également pour effet de les placer dans l'incertitude et les oblige à être attentifs depuis plus de quatre ans quant au sort réservé à la demande, laquelle porte sur la parcelle directement voisine de leur habitation. Par ailleurs, le délai de 115 jours sollicité n'est pas déraisonnable dès lors qu'il s'agit du délai de rigueur fixé actuellement par l'article D.IV.46, 3° du CoDT.

Dans ces conditions, il y a lieu d'accéder à la demande des requérants, d'enjoindre à la partie adverse de prendre une nouvelle décision sur la demande de permis dans un délai de 115 jours à dater de la notification du présent arrêt.

En revanche, le respect de l'autorité absolue de chose jugée d'un arrêt d'annulation du Conseil d'État s'impose en tout état de cause à la partie adverse. Les requérants ne développent pas d'arguments à l'appui d'une injonction spécifique sur ce point. Il n'y a pas lieu d'accéder à leur demande à cet égard.

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

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 4 mai 2020 par le collège communal de la commune de Manage à Thomas Ghys pour la construction d'un immeuble de trois appartements sur un bien sis rue de Binche à La Hestre (Manage), sur une parcelle cadastrée 4^{ème} division, section B, n° 252 E.

Article 2.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 3.

Il est fait injonction au collège communal de la commune de Manage de prendre une nouvelle décision sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Thomas Ghys dans un délai de 115 jours à dater de la notification du présent arrêt.

Article 4.

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 partie adverse.

Les dépens, liquidés à la somme de 400 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 11 mars 2021 par :

Anne-Françoise Bolly,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Anne-Françoise Bolly