

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 256.418 du 3 mai 2023

A. 237.686/XIII-9847

En cause : **DUMONT** Julien,
ayant élu domicile chez
M^e Gautier MELCHIOR, avocat,
avenue Brugmann 451
1180 Bruxelles,

contre :

1. **la ville de Seraing**, représentée
par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^{es} Nathalie VAN DAMME et
Emilie MORATI, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

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

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 16 novembre 2022, Julien Dumont demande, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 23 septembre 2022 par laquelle le collège communal de Seraing délivre un permis d'urbanisme à la société privée à responsabilité limitée (SPRL) Maisons Baijot pour la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien situé rue Mozart à Seraing (Bonnelles) et cadastré 12^e division, section B, n° 389a et, d'autre part, l'annulation de ce même acte.

II. Procédure

2. Les parties adverses ont déposé une note d'observations et le dossier administratif.

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

Par une ordonnance du 28 mars 2023, les parties ont été convoquées à l'audience du 27 avril 2023 et le rapport leur a été notifié.

M. Lionel Renders, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Alfredo Penta, *loco* M^e Gautier Melchior, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Emilie Morati, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et M^e Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Isabelle Leysen, premier auditeur chef de section, 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

3. Le 20 novembre 2020, la SPRL Maisons Baijot introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien situé rue Mozart à Seraing (Bonnelles) et cadastré 12^e division, section B, n° 389a.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur.

Julien Dumont est le propriétaire du bien voisin au projet litigieux.

4. Le 10 décembre 2020, la ville de Seraing communique à la SPRL Maisons Baijot un relevé des pièces manquantes. Le 21 décembre 2020, elle accuse réception de documents complémentaires à la demande de permis. Le 8 janvier

2021, elle avise la partie demanderesse du caractère complet et recevable de sa demande.

5. Le 19 mars 2021, le collège communal de Seraing décide de proroger de trente jours le délai d'instruction de la demande, conformément à l'article D.IV.46 du Code du développement territorial (CoDT).

6. Les avis suivants sont émis sur la demande de permis :

- l'avis favorable du 15 janvier 2021 du service de l'environnement de la ville de Seraing ;
- l'avis favorable du 22 janvier 2021 de l'association intercommunale pour le Démergement et l'Épuration des communes de la province de Liège ;
- l'avis favorable conditionnel du 29 janvier 2021 du service des égouts de la ville de Seraing ;
- l'avis favorable conditionnel du 3 février 2021 de l'intercommunale d'Incendie de Liège et Environs (IILE) ;
- l'avis favorable conditionnel du 3 février 2021 de la Compagnie Intercommunale Liégeoise des Eaux (CILE) ;
- l'avis favorable conditionnel du 4 février 2021 du bureau technique de la ville de Seraing ;
- l'avis favorable du 11 février 2021 du service de la Mobilité de la ville de Seraing.

7. Le 12 mars 2021, le collège communal de Seraing émet un avis favorable sur le projet.

8. Le 19 avril 2021, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable.

9. Le 29 avril 2021, le collège communal de Seraing délivre le permis d'urbanisme sollicité.

10. Le 12 juillet 2021, Julien Dumont introduit un recours en annulation contre la décision du 29 avril 2021 précité.

11. Par l'arrêt n° 254.050 du 21 juin 2022, le Conseil d'État annule le permis d'urbanisme du 29 avril 2021 en raison de l'imprécision de la charge d'urbanisme et de la condition dont il était assorti.

12. Le 11 juillet 2022, Julien Dumont adresse un courrier à la commune de Seraing, aux termes duquel il expose les griefs qu'il porte à l'encontre du projet litigieux.

13. Le 23 septembre 2022, le collège communal de Seraing délivre un nouveau permis d'urbanisme.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Débats succincts

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

V. Moyen unique

V.1. Thèse de la partie requérante

15. Le moyen unique est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration et plus particulièrement du devoir de minutie, de l'exercice effectif de bonne administration, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Le requérant soutient que la motivation de l'acte attaqué est identique à celle du premier permis d'urbanisme. Il reproche à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir pris en considération les observations qu'il a formulées dans son courrier du 11 juillet 2022, à savoir :

- l'absence de prise en considération de son habitation dans l'élaboration du projet ;
- a rupture architecturale qui existe entre le projet litigieux d'aspect traditionnel et son habitation ainsi que les quatre habitations situées en face du terrain concerné qui sont toutes d'architecture contemporaine ;
- le non-respect de la trame bâtie de la rue Mozart, dès lors qu'à l'inverse des autres habitations, le projet litigieux s'implante en limite de propriété ;
- le caractère étroit de la parcelle concernée qui a pour conséquence d'entraîner une implantation perpendiculaire du projet par rapport à la voirie et la construction d'un mur aveugle d'environ 10 mètres de long et d'une hauteur de plus ou moins 4 mètres en limite de propriété portant atteinte à son intimité, à son cadre de vie

- (un sentiment d'étouffement) et à la cohérence de son propre projet immobilier, ce qui est contraire au bon aménagement des lieux ;
- le fait qu'un tel inconvénient n'est pas acceptable dans ce quartier résidentiel aéré dans lequel il a choisi d'aménager une villa quatre façades.

Il estime que l'auteur de l'acte attaqué a méconnu le principe de bonne administration et, plus particulièrement, le devoir de minutie, ainsi que le principe de l'exercice effectif du pouvoir d'appréciation. En outre, selon lui, la motivation de l'acte attaqué n'est pas adéquate dès lors qu'elle ne permet pas de comprendre pourquoi son auteur n'a pas retenu ses observations pertinentes. Il s'étonne de lire dans l'acte attaqué que le projet s'intègre au contexte bâti déjà existant, tant par son architecture que par le choix des matériaux ; que cette appréciation, identique à celle qui était déjà contenue dans le précédent permis, repose sur la considération formulée par le demandeur de permis selon lequel le projet serait en adéquation avec les bâtiments avoisinants de la rue sauf en ce qui concerne son habitation « qui ne s'intègre pas dans le bâti global avoisinant ». Il pointe que le contexte existant a évolué puisqu'en face du terrain concerné, quatre autres habitations présentant une architecture contemporaine comparable à celle de son habitation ont été construites, ce qu'il soulignait dans son courrier du 11 juillet 2022 et qui n'a toutefois pas été pris en considération par l'autorité.

V.2. Examen

16. En vertu des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme doit énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux. Cette notion se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidences inacceptables de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait. L'autorité qui accorde le permis se doit d'exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié.

L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

17. En l'espèce, la parcelle visée par le projet litigieux présente une largeur à rue de 9,50 mètres, une largeur en fond de parcelle de 10,45 mètres et une longueur de 18,45 mètres.

La maison d'habitation autorisé par l'acte attaqué est de type rez+1. Elle présente une largeur de 7,50 mètres, une longueur de 11,30 mètres, une hauteur sous corniche de 4,37 mètres et une hauteur au faîte de 7,02 mètres. Elle est caractérisée par une toiture à deux versants de 35° chacun, un revêtement de façade en brique de ton brun-rouge rejointoyé et des châssis blanc en PVC. Son implantation est prévue en léger recul sur la parcelle, dans l'alignement des maisons voisines et sur la limite de propriété avec la parcelle du requérant, dont l'habitation se situe à 2,50 mètres en recul de cette limite.

La maison d'habitation du requérant, voisine directe du projet litigieux, présente une largeur totale de 25,71 mètres, une longueur totale de 12,42 mètres, une hauteur du volume bas de 3,11 mètres, une hauteur du volume haut de 6,58 mètres. Elle est pourvue d'une toiture plate. Elle est caractérisée par une architecture moderne.

L'auteur de l'acte attaqué a pu clairement appréhender les spécificités de l'habitation du requérant au regard du projet litigieux. Celle-ci est aisément identifiable dans le reportage photographique déposé à l'appui de la demande de permis. En outre, l'architecture de l'habitation, la trame bâtie de la rue ainsi que la largeur de la parcelle concernée ressortent notamment des plans joints à la demande de permis.

L'auteur de l'acte attaqué se réfère à l'avis favorable du fonctionnaire délégué, joint en annexe de ce même acte, qui considère que le projet ne compromet pas la destination générale de la zone, ni son caractère architectural, qu'il présente une architecture simple et se réfère aux habitations de la rue en termes de gabarit (R à R+1) et que son implantation est située dans l'alignement des habitations voisines. Cette appréciation fait à suffisance ressortir que la propriété du requérant, telle qu'elle peut être identifiée dans le dossier de demande de permis, a bien été prise en compte par l'auteur de l'acte attaqué.

Il observe également que la situation de fait et de droit n'a pas été modifiée par des éléments autres que l'arrêt d'annulation n° 254.050 du 21 juin 2022, de telle sorte que l'appréciation portée le 29 avril 2021 reste pertinente. Cette affirmation n'est pas démentie par les observations formulées par le requérant dans

son courrier du 11 juillet 2022, par lequel il n'est état d'aucun élément nouveau dont l'auteur de l'acte attaqué n'avait pas connaissance au 29 avril 2021. Aucune erreur en fait n'est non plus démontrée à ce sujet en tant que sont implicitement visées les quatre habitations érigées partiellement en enfilade en face de l'habitation du requérant et de la parcelle visée par le projet litigieux, dont le commencement des travaux autorisés par un permis du 14 février 2020 est intervenu le 23 mars 2020, soit bien avant la prise de la décision du 29 avril 2021.

L'auteur de l'acte attaqué relève ensuite que l'objet de la demande porte sur la construction d'une maison unifamiliale. Il considère que le projet respecte la configuration du terrain en tenant compte des terrains voisins. Il estime que la volumétrie simple et la sobriété d'ensemble permettent au bâtiment de s'inscrire avec cohérence dans son environnement; que tant son architecture que le choix des matériaux permettent une bonne intégration du bâtiment dans le bâti environnant déjà existant. Selon lui, l'implantation, la profondeur et le gabarit du bâtiment n'apportent pas de nuisance particulière pour les fonds voisins. Il estime que la hauteur du projet n'est pas excessive. Il conclut que ce projet s'intègre dans le cadre bâti et qu'il est conforme au bon aménagement des lieux.

Par ces motifs, l'auteur de l'acte attaqué a porté une appréciation concrète de l'intégration du projet litigieux dans le contexte urbanistique existant et par rapport aux fonds voisins, dont celui du requérant. Ils permettent à celui-ci de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité n'a pas changé d'appréciation par rapport à sa précédente décision, nonobstant les éléments avancés par lui.

Il n'est pas démontré que ces motifs sont inexacts en fait ou inadmissibles en opportunité. En considérant que la maison en projet ne s'intègre pas dans le bâti existant, le requérant tente de faire prévaloir sa propre appréciation, sans toutefois parvenir à démontrer que l'auteur de l'acte attaqué aurait versé dans l'arbitraire. Il en est d'autant moins ainsi que les avis recueillis durant l'instruction sont tous favorables et favorables conditionnels.

Le moyen unique n'est pas fondé.

18. En conséquence, les conclusions du rapport peuvent être suivies, ce que des débats succincts suffisent à constater.

VI. Indemnité de procédure

19. La première partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

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

Article 3.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la première partie adverse, à la charge de la partie requérante.

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

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 3 mai 2023 par :

Lionel Renders,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Lionel Renders