CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE

A R R Ê T

n^o^ 257.623 du 13 octobre 2023

A. 233.699/XIII-9280

En cause : **1. HOUSSIER** Aurore,
2. TORDOOR Patrick,
3. PLUTA Christina,
ayant tous élu domicile chez
M^e^ Elisabeth KIEHL, avocat,
boulevard de la Sauvenière 68/2
4000 Liège,

contre :

la commune de Flémalle, représentée
par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^es^ Michel DELNOY et
Martin LAUWERS, avocats,
rue Albert Mockel 43/11
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 20 mai 2021par la voie électronique, Aurore Houssier, Patrick Tordoor et Christina Pluta demandent l'annulation de la décision du 24 avril 2020 par laquelle le collège communal de la commune de Flémalle délivre à Nazif Tura et Mehmet Sahin un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble comprenant deux appartements et d'une maison d'habitation unifamiliale sur un bien sis rue Basse Rognac à Flémalle.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M. Laurent Jans, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié à la partie adverse le 30 juin 2023.

M. Laurent Jans, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé une note le 9 août 2023 demandant que soit mise en œuvre la procédure organisée par l'article 14*quinquies* de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État.

Par une lettre du 17 août 2023, le greffe a notifié à la partie adverse que la chambre allait statuer sur l'annulation de l'acte attaqué à moins qu'elle ne demande, dans un délai de quinze jours, à être entendue.

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

III. Mise en œuvre de la procédure abrégée prévue à l'article 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État

L'article 30 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose, en son paragraphe 3, que la section du contentieux administratif peut annuler l'acte ou le règlement si la partie adverse ou celui qui a intérêt au règlement du litige n'introduit aucune demande de poursuite de la procédure dans un délai de trente jours à compter de la notification d'un rapport concluant à l'annulation.

La partie adverse n'a pas sollicité la poursuite de la procédure et aucune des parties n'a souhaité être entendue.

L'auditeur rapporteur a en conséquence demandé la mise en œuvre de l'article 14*quinquies* du règlement général de procédure.

À la suite de l'arrêt de l'assemblée générale n° 243.249 du 14 décembre 2018, il revient dès lors d'apprécier si le moyen unique, qui a été considéré comme fondé par le rapport de l'auditeur rapporteur, justifie l'annulation de l'acte attaqué. Dans l'affirmative, celui-ci pourra être annulé *via* la procédure abrégée visée à l'article 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

IV. Examen du moyen unique

Les parties requérantes prennent un moyen unique de la violation de l'article D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale, des principes de bonne administration, dont le devoir de minutie, ainsi que du défaut de motifs suffisants, adéquats, pertinents, légalement admissibles et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elles estiment que les questions de la densité des logements, de l'accès, des conséquences sur la mobilité et de l'impact sur les zones de parcage n'ont pas du tout été abordées ou prises en considération par la partie adverse, alors qu'il s'agit d'une préoccupation majeure pour la zone. Elles soulignent que la rue concernée est un cul-de-sac d'une largeur de 2,5 mètres, que la circulation à double sens y est impossible et que les croisements sont extrêmement limités, voire impossibles en cas de parcage de véhicules sur les côtés, comme c'est le cas tous les jours en dehors des heures ouvrables. Elles estiment inconcevable que le projet qui augmente nécessairement la pression automobile a été octroyé sans la moindre réflexion sur ces éléments, qui relèvent pourtant également de la sécurité publique, que la partie adverse a la charge de préserver, conformément à l'article 135 de la nouvelle loi communale. Elles estiment qu'il en va d'autant plus ainsi que les voitures seront nécessairement excédentaires par rapport au nombre d'emplacements de parking prévus (2 emplacements, dont un garage situé derrière la zone de parking, pour la maison mais un seul emplacement par appartement). Elles ajoutent que la partie adverse avait déjà eu l'attention attirée sur ces éléments dès lors que, par le passé, elle avait décidé de mettre en place des plots destinés à créer un cul-de-sac au fond de la rue, en raison de la dangerosité alors encore plus prégnante des lieux, liée à l'accès supplémentaire depuis le bas de la rue. Les inconvénients liés au haut de la rue ont quant à eux perduré. La circulation est rendue d'autant plus dangereuse que deux virages serrés se succèdent, lesquels limitent considérablement la visibilité, et que les constructions projetées aggraveront ce manque de visibilité et augmenteront dangereusement la circulation. Elles font également valoir que si le projet prévoit deux places de parking en enfilade le long du bâtiment, les véhicules qui s'en extrairont le feront en marche arrière uniquement, dans un tournant à 90 degrés, sans aucune visibilité sur des piétons ou des véhicules éventuels et sans recul (une haie se situant en face). Elles allèguent que le reportage photographique et la demande de permis éludaient volontairement ces problématiques.

Elles affirment que les lacunes de la demande n'ont pas permis à la partie adverse, à qui certaines informations cruciales ont été dissimulées, de statuer en pleine connaissance de cause, et que, par ailleurs, celle-ci n'a pas procédé à un

examen minutieux du dossier, puisque si tel avait été le cas, elle se serait nécessairement aperçue que le projet, tel que prévu, va engendrer des nuisances intolérables pour la zone concernée (problèmes de mobilité, dangerosité des lieux, problèmes de parkings).

Elles ajoutent que la partie adverse a, à tout le moins, commis une erreur manifeste d'appréciation dans la manière dont elle a compris et appréhendé le projet puisqu'elle n'a, selon elles, tenu compte ni de son impact sur le cadre bâti existant, ni de son impact en termes de circulation et de parcage, et n'a pas apprécié le projet en fonction des nuisances que celui-ci pouvait engendrer dans le chef des requérants et de tout riverain du projet. Or, l'absence d'obligation de procéder à une enquête publique ou une annonce de projet ne la dispensait pas de cet examen, chaque projet urbanistique devant être apprécié par rapport au principe du bon aménagement des lieux, notion qui doit être évaluée *in concreto* et au cas par cas.

Elles rappellent que l'autorité administrative doit notamment vérifier la compatibilité, l'absence d'impact négatif ou d'incidence inacceptable de la construction envisagée sur l'environnement bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait ainsi que l'absence de troubles anormaux de voisinage et que, en pratique, l'autorité administrative doit donc exposer 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, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Elles ajoutent qu'il en va de même pour ce qui concerne la problématique des vues et des vis-à-vis puisque seules les vues depuis les fenêtres ont été prises en compte, dès lors qu'elles sont non conformes aux exigences minimales du Code civil, alors que le projet présente également des ouvertures en façade, qui impliquent nécessairement un important vis-à-vis. Or, les vues, de même que les pertes de lumière, d'ensoleillement et de luminosité, constituent autant d'éléments que la partie adverse aurait dû prendre en compte spontanément afin d'appliquer l'article D.IV.53 du CoDT et apprécier la conformité du projet au bon aménagement des lieux.

Elles concluent que, de chacun de ces points de vue, l'acte attaqué viole l'exigence de motivation adéquate prévue par l'article D.IV.53 du CoDT dès lors qu'il repose sur une motivation défaillante.

Dans son rapport, l'auditeur rapporteur considère que ce moyen est fondé dans les termes suivants :

« Les parties requérantes adressent dans la première partie de leur moyen nombre de critiques liées en réalité aux difficultés de circulation existantes dans la rue Basse Rognac, et dont elles ne prétendent pas qu'elles seraient liées au projet litigieux. Aussi, ne peut-on y avoir égard dans l'examen de la critique de légalité de l'acte attaqué.

Sur les difficultés et le danger qui sont liés à deux emplacements de parking du projet litigieux, la partie adverse se réfère à la pièce numéro 23 de son dossier administratif […].

L'angle droit de la voirie [rue Basse Rognac], qui se situe à hauteur du projet contesté et des emplacements de parking litigieux est le seul endroit, avec celui qui se trouve situé à hauteur du numéro 35 de la rue, qui présente, compte tenu de cet angle, un danger particulier pour les utilisateurs de la voirie. Aussi, le projet litigieux se situe-t-il à un emplacement de la voirie dont la configuration pour y accéder ou pour en sortir, peut être, en soi, source de danger. Cet aspect devait amener l'auteur du permis contesté à être particulièrement attentif aux risques éventuels de mobilité induits par le projet, comme les emplacements de parking situés le long de la voirie.

On relèvera que la partie adverse ne conteste pas que ces emplacement pourront constituer un danger lorsque les véhicules y stationnées les quitteront, tout en avançant, dans son mémoire en réponse, une série d'éléments tendant à atténuer ce risque. Or, l'acte attaqué ne dit mot de cette problématique, qui pourrait avoir des répercussions sur le bon aménagement des lieux. Le fait invoqué par la partie adverse que bon nombre d'habitants de la rue devraient effectuer de semblables manœuvres n'ôte pas l'obligation pour l'autorité délivrante d'examiner au vu du dossier et des plans de demande de permis le bon aménagement des lieux, sans se laisser guider par une situation de danger qui existerait déjà par ailleurs dans les environs immédiats du projet, et qui au demeurant, compte tenu de la configuration particulière de la voirie à l'endroit du projet litigieux, ne présentent pas les mêmes risques. Enfin, la bonne connaissance des lieux invoquée par la partie adverse dans l'acte attaqué ne constitue pas une justification concrète de ce qu'elle aurait évalué le bon aménagement des lieux au vu du risque créé par des projets d'emplacement de parking situés le long d'une voirie qui à cet endroit forme un angle droit. L'indépendance des polices administratives ne permet pas davantage de s'exonérer de l'examen d'une demande de permis d'urbanisme au vu des critères qui sont propres à cette police, dont celui du bon aménagement des lieux.

Il en résulte que la partie adverse n'a pas suffisamment pris en compte, au minimum dans la motivation de l'acte attaqué, laquelle est lacunaire sur ce point, les aspects liées aux deux places de parking litigieuses, en ce qui concerne le danger qu'elles pourraient constituer pour les usagers de la voirie, à cet endroit.

Partant, en ce qui concerne cet élément lié aux deux emplacements de parking litigieux, le moyen en tant qu'il est pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs apparaît-il fondé. ».

La partie adverse n'a pas demandé la poursuite de la procédure dans le délai imparti et s'est abstenue de déposer un dernier mémoire pour contester le point de vue développé dans le rapport de l'auditeur. Elle n'a pas non plus demandé à être entendue.

Au vu de ces éléments, il y a lieu de se rallier à la position exposée dans le rapport de l'auditeur.

Le moyen unique est fondé. Il justifie l'annulation de l'acte attaqué en application des articles 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État et 14*quinquies* du règlement général de procédure.

V. Indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

Est annulée la décision du 24 avril 2020 par laquelle le collège communal de la commune de Flémalle délivre à Nazif Tura et Mehmet Sahin un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble comprenant deux appartements et d'une maison d'habitation unifamiliale sur un bien sis rue Basse Rognac à Flémalle.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée aux parties requérantes, à concurrence d'un tiers chacune, à la charge de la partie adverse.

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

Les dépens, liquidés à la somme de 600 euros, sont mis à la charge de la adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 13 octobre 2023, par la XIII^{e} chambre du Conseil d'État, composée de:

Luc Donnay,	conseiller d'État, président f.f.,
Céline Morel,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Céline Morel Luc Donnay