

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

n° 257.644 du 18 octobre 2023

A. 238.990/XIII-10.008

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

contre :

la ville de Thuin, représentée
par son collègue communal.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 28 avril 2023 par la voie électronique, Sébastien Tirot demande, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 4 octobre 2021 par laquelle le collège communal de Thuin octroie à Leonardo Formica, un permis d'urbanisme, sous conditions, ayant pour objet la construction d'un immeuble de deux appartements sur un bien sis rue de Bomérée à Gozée et, d'autre part, l'annulation de cette même décision.

II. Procédure

2. M. Pierre-Yves Mélotte, auditeur adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Par une ordonnance du 21 août 2023, les parties ont été convoquées à l'audience du 3 octobre 2023 et le rapport leur a été notifié.

M^{me} Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Gautier Melchior, avocat, comparaissant pour la partie requérante, a été entendu en ses observations.

M. Pierre-Yves Mélotte, auditeur, a été entendu 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 utiles à l'examen de la cause

3. En application de l'article 21, alinéa 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, en l'absence de dossier administratif, les faits cités par le requérant sont réputés prouvés, à moins qu'ils ne soient manifestement inexacts. Ils se présentent comme suit.

4. Le litige est relatif à un projet de construction d'un immeuble de deux appartements sur un terrain sis rue de Bomérée à Gozée (Thuin) et cadastré 3^{ème} division, section B, n° 50H2.

Le bénéficiaire du permis attaqué est domicilié rue de Bomérée, 12, soit sur la parcelle voisine sise à gauche du projet litigieux. Le requérant indique que, de l'autre côté, la parcelle concernée par le projet jouxte son habitation.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi, adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979.

Aux termes de l'acte attaqué, il est soumis à l'application d'un « ancien lotissement : LTS-0151-00 accordé le 09.02.1953 : lotissement qui n'est plus d'application ».

5. Selon l'acte attaqué, la demande de permis d'urbanisme introduite le 25 mai 2021 par Leonardo Formica fait l'objet d'un accusé de réception d'un dossier complet le 8 juin 2021.

6. Le 1^{er} juillet 2021, la direction des routes de Charleroi transmet un avis favorable conditionnel.

Le 9 août 2021, le collège communal de Thuin émet un avis favorable conditionnel.

Le 17 septembre 2021, il réceptionne l'avis favorable conditionnel du fonctionnaire délégué.

7. Le 4 octobre 2021, après une décision de proroger de 30 jours le délai pour statuer sur la demande, le collège communal octroie, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

Par un courriel du 26 avril 2023, le service de l'Urbanisme de la commune transmet une copie de l'acte attaqué au conseil de la partie requérante.

IV. Débats succincts

8. 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

9. Le requérant prend un moyen unique de la violation « du permis d'urbanisation LTS56078/LTS/151-00 (ou LTS-0151-00) du 9 février 1953 », de l'article D.IV.5 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, du principe de bonne administration et, plus particulièrement, du devoir de minutie, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

10. Il rappelle les conditions qui, aux termes de l'article D.IV.5 du CoDT, doivent être rencontrées pour pouvoir s'écarter des prescriptions d'un permis d'urbanisation et qu'en l'espèce, le bien concerné par le projet est repris dans le périmètre d'un « permis de lotir » du 9 février 1953 qui, en 1982 et 1984, a fait l'objet de modifications. Il fait grief à l'auteur de l'acte attaqué de considérer que ce « permis d'urbanisation » n'est plus d'application, alors qu'aucun élément ne permet de le justifier. Il fait valoir qu'il ressort au contraire d'une vue aérienne de 1971 que, dès cette époque, ce lotissement a été mis en œuvre dans une large mesure, et qu'il a fait l'objet de modifications dans les années 1980, de sorte qu'il appartenait à la partie adverse de le prendre en considération pour apprécier le projet qui lui était soumis.

11. Il ajoute qu'à la lecture des prescriptions du « permis d'urbanisation », le projet litigieux s'en écarte sur de nombreux points.

Il rappelle les prescriptions suivantes, imposées par le « permis d'urbanisation » :

- les garages privés sont autorisés, à condition de n'empiéter sur aucune zone de recul;
- la distance entre les façades et limites latérales de propriété est de 3,50 mètres au minimum; cette distance a été portée, lors d'une modification du permis, à 2,50 mètres;
- la profondeur des bâtiments principaux est de 15 mètres maximum; des annexes sans étage peuvent être établies au-delà de cette limite, sans toutefois dépasser une ligne tracée à 20 mètres du front de bâtisse avant;
- les façades principales, latérales et postérieures ainsi que les souches de cheminées sont exécutées avec des briques de façade ou ordinaires, de tonalité rougeâtre; les crépis ou chaulage sont également tolérés; les façades latérales sont réalisées dans un style et avec des matériaux identiques à ceux de la façade principale de façon à former un ensemble architectural équilibré.

Il expose que le projet contesté déroge à ces prescriptions pour les motifs suivants :

- Le projet prévoit une zone de stationnement en zone de recul;
- La distance entre le mur latéral droit du projet et la limite de propriété est inférieure à 2,5 mètres;
- La profondeur du projet dépasse la profondeur autorisée;
- Le matériau de parement n'est pas d'aspect rougeâtre.

Il conclut que l'article D.IV.5 du CoDT est méconnu et qu'une annonce de projet aurait dû être organisée.

V.2. Examen

12. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

13. L'article D.IV.5 du CoDT dispose comme il suit :

« Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :

1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ;

2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

L'article D.IV.116, § 1^{er}, du même Code prévoit ce qui suit :

« Les lotissements en cours à la date du 22 avril 1962 peuvent être continués sans permis lorsque les lotisseurs justifient d'un accord antérieur de l'administration de l'urbanisme.

Sauf cas de force majeure, l'accord est toutefois périmé lorsque, à la date du 1^{er} octobre 1970, il n'a été entrepris aucun des travaux qui y sont prévus en vue de l'ouverture de voies de communication nouvelles, de la modification ou de la suppression de voies de communication existantes, projetées et admises dans l'accord.

Si des travaux ont été entrepris, le permis est périmé lorsqu'ils n'ont pas été achevés avant le 31 décembre 1972.

Si les lotissements devaient être réalisés le long d'une voirie existante suffisamment équipée, l'accord est de même périmé lorsque la vente d'au moins un tiers des parcelles n'a pas été enregistrée avant le 1^{er} octobre 1970 ».

Cette disposition trouve son origine dans l'article 74, § 1^{er}, de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, modifié par la loi du 22 décembre 1970, qui contenait une disposition semblable. Avant son abrogation par le décret du 20 juillet 2016, le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) prévoyait également une telle prescription en son article 162, § 1^{er}.

14. Un lotissement antérieur à la loi du 29 mars 1962 susvisée ne constitue pas un acte équipollent à permis de lotir et l'accord donné par l'administration, visé à l'article D.IV.116, § 1^{er}, du CoDT, n'a pas pour effet de conférer à ce lotissement une valeur réglementaire qui rendrait ses dispositions contraignantes pour les autorités statuant sur les demandes de permis d'urbanisme. Aux termes de l'article D.IV.116, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, précité, un tel lotissement peut être « continué sans permis ». Dans son examen de la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux, l'autorité qui statue sur une demande de permis d'urbanisme dans son périmètre peut se référer aux prescriptions dudit lotissement,

sans toutefois y être contrainte. En d'autres termes, les lotissements de droit civil antérieurs à la loi du 29 mars 1962 précitée conservent la nature exclusivement conventionnelle qu'ils avaient jusqu'alors et ne confèrent pas de droits acquis vis-à-vis de l'autorité administrative qui n'est pas liée par eux pour statuer sur des demandes de permis d'urbanisme.

15. En l'espèce, il ressort d'une pièce jointe à la requête que la parcelle sur laquelle la construction est autorisée par le permis attaqué constitue le lot n° 22 du « lotissement de terrains sis à front du chemin de Beaumont à Charleroi et appartenant à M. THIRY », accordé le 9 février 1953.

Dès lors que le lotissement a été autorisé antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi organique du 29 mars 1962 précitée, il ne constitue un acte équipollent ni à permis de lotir ni, *a fortiori*, à permis d'urbanisation, en sorte que l'autorité pouvait s'y référer, sans toutefois y être contrainte. Partant, l'auteur de l'acte attaqué ne commet pas d'erreur de droit en constatant que le lotissement concerné n'était « plus d'application », ce motif étant à cet égard suffisant et adéquat, et en décidant de ne pas s'y référer.

Par ailleurs, le lotissement de 1953 ne constituant pas un « permis d'urbanisation » au sens de l'article D.IV.5 du CoDT, cette disposition n'est pas applicable, en sorte que l'autorité n'était pas tenue de motiver spécialement la décision attaquée au regard des conditions que cet article prévoit quant aux objectifs d'urbanisme contenus dans le lotissement et à la contribution apportée par le projet contesté « à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ». Partant, une annonce de projet n'était pas requise.

16. La question de savoir si le lotissement est périmé est inopérante, faute d'intérêt puisque la violation invoquée n'est pas de nature à changer le sens de la décision, ne relève pas de la compétence de l'auteur de l'acte et n'a pas privé les intéressés d'une garantie. Les autorisations de modification du permis de lotir intervenues en 1982 et 1984 ne sont pas de nature à énerver ce constat, dès lors qu'il n'apparaît pas qu'elles concernent le lot n° 22 qui fait l'objet de l'acte attaqué.

17. Le moyen unique n'est pas fondé, ce que des débats succincts suffisent à constater.

Les conclusions du rapport rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure, qui propose le rejet du recours en annulation sur

cette base, peuvent être suivies. Il n'y a dès lors pas lieu de statuer sur la demande de suspension de l'acte attaqué.

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

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Il n'y a pas lieu de statuer sur la demande de suspension de l'acte attaqué.

Article 3.

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 le 18 octobre 2023, par la XIII^e chambre du Conseil d'Etat, composée de :

Colette Debroux,
Simon Pochet,

président de chambre,
greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Simon Pochet

Colette Debroux