

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 259.748 du 16 mai 2024

A. 231.951/XIII-9101

En cause :

C.C.,

ayant élu domicile chez
M^e Jean-Louis LEUCKX, avocat,
rue Jules Destrée 72
6001 Marcinelle,

contre :

la commune d'Aiseau-Presles, représentée
par son collègue communal,
ayant élu domicile chez
M^{es} Adrien PIERRE et
Guillaume DE BOURLET, avocats,
boulevard Joseph II 28
6000 Charleroi,

Partie intervenante :

A.V.,

ayant élu domicile chez
M^e Stéphane NOPERE, avocat,
avenue des Dessus de Lives 8
5101 Loyers,

A. 231.952/XIII-9102

En cause :

R.R.,

ayant élu domicile chez
M^e Jean-Louis LEUCKX, avocat,
rue Jules Destrée 72
6001 Marcinelle,

contre :

la commune d'Aiseau-Presles, représentée
par son collègue communal,
ayant élu domicile chez
M^{es} Adrien PIERRE et
Guillaume DE BOURLET, avocats,
boulevard Joseph II 28
6000 Charleroi,

Partie intervenante :

A.V.,

ayant élu domicile chez
M^e Stéphane NOPERE, avocat,
avenue des Dessus de Lives 8
5101 Loyers.

I. Objet des requêtes

A. Dans l'affaire A. 231.951/XIII-9101

Par une requête introduite le 2 octobre 2020, la partie requérante demande l'annulation de la décision du 27 avril 2020 par laquelle le collège communal d'Aiseau-Presles délivre à A.V. un permis d'urbanisme relatif à la construction de trois habitations groupées sur un bien situé rue des Peupliers à Pont-de-Loup.

B. Dans l'affaire A. 231.952/XIII-9102

Par une requête introduite le 2 octobre 2020, la partie requérante demande l'annulation de la décision du 27 avril 2020 par laquelle le collège communal d'Aiseau-Presles délivre à A.V. un permis d'urbanisme relatif à la construction de trois habitations groupées sur un bien situé rue des Peupliers à Pont-de-Loup.

II. Procédure

A. Dans l'affaire A. 231.951/XIII-9101

Par une requête introduite le 18 janvier 2021, A.V. a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 9 février 2021.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Nicolas Litvine, auditeur adjoint 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 aux parties.

Les parties requérante et adverse ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 25 mars 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 25 avril 2024.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Jean-Louis Leuckx, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Juliette Humbeeck, *loco* M^{es} Adrien Pierre et Guillaume De Bourlet, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Charline Mahia, *loco* M^e Stéphane Nopère, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Nicolas Litvine, auditeur adjoint, 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.

B. Dans l'affaire A. 231.952/XIII-9102

Par une requête introduite le 18 janvier 2021, A.V. a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 9 février 2021.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Nicolas Litvine, auditeur adjoint 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 aux parties.

Les parties requérante et adverse ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 25 mars 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 25 avril 2024.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Jean-Louis Leuckx, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Juliette Humbeeck, *loco* M^{es} Adrien Pierre et Guillaume De Bourlet, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Charline Mahia, *loco* M^e Stéphane Nopère, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Nicolas Litvine, auditeur adjoint, 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

1. Le 27 janvier 2020, A.V. introduit auprès de la commune d'Aiseau-Presles une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction groupée de trois habitations unifamiliales sur un bien sis rue des Peupliers à Pont-de-Loup et cadastré section C, n° 45m.

Au plan de secteur, la parcelle figure en zone d'habitat.

2. Le 9 mars 2020, le collège communal d'Aiseau-Presles émet un avis favorable conditionnel.

3. Le 14 avril 2020, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable conditionnel.

4. Le 27 avril 2020, le collège communal délivre, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est notamment motivé par les considérations suivantes, reprises des motifs de l'avis du 9 mars 2020 :

« Considérant que le projet consiste en la construction de trois habitations groupées identiques;
Considérant que chaque habitation comporte un volume principal caractérisé comme suit : trois niveaux sous corniche dont un partiellement engagé dans la

toiture: toiture à deux versants droits dont le faîtage est parallèle à la voirie:
Implantation en recul de 1,50 m par rapport à l'alignement; parement des façades en enduit de ton blanc et en briques de ton gris foncé pour une partie du rez-de-chaussée; qu'une terrasse surélevée est adossée au volume principal:
Considérant que le projet présente des volumes simples et de bonnes proportions: qu'il respecte le cadre bâti tant en gabarit qu'en matériaux:
Que la composition des façades est équilibrée entre les vides (baies) et les pleins (maçonneries):
Considérant que le recul du projet par rapport à l'alignement est de 1,50 m: que du côté gauche du bien, cet alignement coïncide avec la bordure de voirie:
Considérant que, de ce fait, le trottoir est quasi inexistant et donc ne respecte pas le 1,50 m imposé par le Code de la Rue et le Code du Développement Territorial relatifs à la circulation des personnes à mobilité réduite; que, dès lors, le trottoir devra être élargi et aménagé en ce sens, et plus précisément jusqu'au front de bâtisse:
Considérant que du point de vue altimétrique, le niveau des garages tiendra compte du niveau du futur trottoir:
Considérant que l'usage d'un enduit de ton blanc et de briques de ton gris foncé respecte le contexte bâti local et régional:
Considérant que la profondeur de la zone de cours et jardins, variant de 6,50 m (mais présentant un jardin latéral) et 8,00 m minimum est adéquate pour l'aménagement de la terrasse surélevée et le maintien d'une zone engazonnée ».

5. Le 27 juin 2020, un géomètre-expert valide l'implantation des chaises et en informe la commune.

6. Le 4 août 2020, un avis indiquant la délivrance du permis est affiché devant la parcelle concernée.

7. Le 5 août 2020, le conseil des requérants sollicite auprès de l'administration communale une copie du permis d'urbanisme, laquelle lui est communiquée le lendemain.

IV. Jonction

Les recours référencés A. 231.951/XIII-9101 et A. 231.952/XIII-9102 portent sur le même acte attaqué et les moyens sont rédigés en des termes presque identiques.

Il est donc de bonne justice de joindre ces affaires en raison de leur connexité.

V. Recevabilité

V.1. Thèses des parties

A. La partie adverse

La partie adverse conteste la recevabilité *ratione temporis* des deux requêtes. Elle relève que la vérification de l'implantation a eu lieu le 27 juin 2020, ce qui implique que des chaises d'implantation ont été placées au plus tard à cette date.

Elle considère que le placement de telles chaises indique l'imminence d'une construction et en déduit que les requérants avaient, au plus tard à cette date, acquis connaissance de l'existence d'un permis d'urbanisme portant sur les parcelles concernées.

Selon elle, en attendant le 5 août 2020 pour en solliciter une copie, les requérants n'ont pas fait preuve de diligence de sorte que cette démarche n'a pas interrompu le délai de recours. Elle soutient que ce délai a commencé à courir au plus tard le 27 juin 2020 et en déduit que les requêtes introduites le 2 octobre 2020 sont tardives.

B. La partie intervenante

La partie intervenante conteste également la recevabilité *ratione temporis* des deux requêtes. Elle soutient que le placement de chaises d'implantation constitue un indice sérieux de l'existence d'un permis d'urbanisme de sorte qu'il revenait aux requérants de faire diligence pour s'informer du contenu de celui-ci.

C. Les parties requérantes

S'agissant de la recevabilité *ratione temporis* de leurs requêtes, les requérants indiquent avoir pris connaissance de l'existence de l'acte attaqué le 4 août 2020 et en avoir obtenu une copie le 6 août.

Dans leurs mémoires en réplique, ils soutiennent que la jurisprudence citée par les parties adverse et intervenante soit est relative à des requêtes en suspension ou en tierce opposition, soit renvoie à des situations où des travaux de plus grande ampleur avaient débuté.

Ils se réfèrent pour leur part à une jurisprudence antérieure, mais s'inscrivant dans le cadre d'une procédure en annulation, qui considère que le marquage de l'implantation n'équivaut pas au début effectif d'un chantier.

V.2. Examen

Aux termes de l'article 4, alinéa 3, du règlement général de procédure, le recours pour excès de pouvoir est prescrit soixante jours après que la décision incriminée a été publiée ou notifiée. Si elle ne doit être ni publiée ni notifiée, le délai court à dater du jour où le requérant en aura eu connaissance.

En application de cette disposition, le délai de recours contre un permis d'urbanisme qui ne doit pas être notifié est en principe de soixante jours depuis la connaissance de l'existence du permis par le requérant. Le requérant peut interrompre ce délai en cherchant activement, dans un délai raisonnable, à prendre connaissance du contenu du permis à l'administration communale. Dans ce cas, le délai de soixante jours commence à courir le jour où il a pu exercer son droit d'en prendre connaissance ou le jour où on lui a refusé ce droit. Le délai de recours commence donc à courir à partir du moment où le voisin, tiers à la procédure de délivrance du permis, peut, en étant normalement diligent et prudent, acquérir du permis une connaissance suffisante. Dès lors qu'il est avéré que le requérant avait à une date déterminée une connaissance suffisante et certaine de l'existence et de la portée de l'acte attaqué, encore qu'il n'eût pas disposé de la copie de celui-ci, le recours introduit plus de soixante jours après cette date est tardif. La preuve de l'exception de tardiveté incombe à celui qui s'en prévaut.

L'article D.IV.70 du Code du développement territorial (CoDT) impose l'affichage d'un avis indiquant que le permis a été délivré « avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier ». Le but de cette formalité est précisément de donner connaissance aux tiers de l'existence du permis.

En l'espèce, il n'est pas soutenu qu'un avis avait été affiché avant le 4 août 2020. S'agissant d'apprécier la recevabilité *ratione temporis* d'un recours en annulation, il ne peut être déduit de la seule implantation de chaises qu'un permis d'urbanisme avait été délivré.

Les parties adverse et intervenante n'apportant pas la preuve que les requérants auraient eu une connaissance suffisante et certaine de l'existence de l'acte attaqué et de sa portée avant son affichage intervenu le 4 août 2020, il n'y a pas lieu d'accueillir l'exception d'irrecevabilité *ratione temporis* dès lors que les requêtes ont été introduites le 2 octobre 2020.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

Les requérants soulèvent un premier moyen pris de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Ils soutiennent que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation à défaut d'avoir analysé les problématiques du stationnement, de la mobilité, de la luminosité, de l'intimité et du jardin.

Ils développent leur grief en ces termes :

« S'agissant du stationnement et la mobilité, actuellement, il existe déjà un problème de stationnement et de mobilité dans la rue.
En effet, il n'y pas assez de places de stationnement pour les riverains actuels, qui se garent devant la parcelle litigieuse, ce qui ne sera plus possible si le projet voit le jour.
S'agissant de la luminosité, compte tenu de l'importance du projet – en hauteur, en longueur et en largeur –, les riverains vont être directement impactés, spécialement le requérant.
S'agissant de l'intimité, compte tenu du nombre de fenêtres qui donnent directement sur les immeubles et/ou les jardins, les riverains vont être directement impactés, spécialement le requérant.
S'agissant du "jardin", en réalité, vu la largeur, il ne s'agit pas réellement d'un jardin, mais uniquement d'un passage latéral ».

Le requérant dans la seconde affaire ajoute que « l'un des garages prévus dans le projet dont litige se trouve face à l'entrée [de son garage] en manière telle que, vu la faible largeur de la rue, l'accès [à ses garages et à celui] du futur occupant sera compliqué, voire impossible ».

Dans leurs mémoires en réplique, ils soutiennent que le mémoire en réponse n'apporte aucun élément démontrant que l'autorité délivrante a examiné les problématiques concernées. Au mémoire en réplique du requérant de la seconde affaire sont annexés deux reportages photographiques destinés à établir, d'une part, l'impact du projet en termes de luminosité et d'intimité et, d'autre part, les nuisances en termes de mobilité.

VI.2. Examen

L'erreur manifeste d'appréciation est celle qu'aucune autre autorité administrative normalement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise, étant entendu que tout doute doit être exclu.

Il y a lieu de constater que les requêtes ne contiennent aucun élément concret permettant de conclure à l'existence d'une telle erreur dans le chef de l'auteur de l'acte attaqué.

Les deux reportages photographiques joints au mémoire en réplique du requérant dans la seconde affaire sont au demeurant tardifs et, partant, doivent être écartés.

Il s'ensuit que le premier moyen n'est pas fondé.

VII. Deuxième moyen

VII.1. Thèse des parties requérantes

Les requérants soulèvent un deuxième moyen pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Ils soutiennent que « l'autorité reste en défaut de démontrer qu'elle a procédé à l'examen concret de la comptabilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidence inacceptable de la construction envisagée sur l'aménagement local ».

Ils « [r]envoie[nt] à l'absence d'analyse ou à l'analyse erronée des problématiques du stationnement et de la mobilité, de la luminosité, de l'intimité et du jardin ».

Comme déjà relevé, le mémoire en réplique du requérant de la seconde affaire comporte deux reportages photographiques destinés à établir, d'une part, l'impact du projet en termes de luminosité et d'intimité et, d'autre part, les nuisances en termes de mobilité.

VII.2. Examen

Pour être conforme à la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, il est nécessaire que le permis d'urbanisme comporte l'énoncé des raisons qui le justifient, et que ces motifs ne soient pas entachés d'inexactitude. L'obligation de motivation formelle implique que les considérations précises et concrètes de la cause soient énoncées, qui révèlent la raison pour laquelle, au regard des dispositions légales applicables, la décision a été prise.

L'acte attaqué comporte notamment les motifs suivants :

« Considérant que le contexte bâti est de type semi urbain; que les habitations sont caractérisées comme suit : deux niveaux sous corniche; toiture à deux versants droits dont le faîtage est parallèle à la voirie; implantation à front de voirie (excepté l'habitation en face en recul de +/- 6,00 m par rapport à l'alignement) et en mitoyenneté;

[...]

Considérant que le projet présente des volumes simples et de bonnes proportions: qu'il respecte le cadre bâti tant en gabarit qu'en matériaux:

[...]

Considérant que l'usage d'un enduit de ton blanc et de briques de ton gris foncé respecte le contexte bâti local et régional ».

Il ressort de ces motifs que l'autorité a bien eu égard à la disposition concrète des lieux et à l'intégration du projet dans le bâti existant. S'agissant des nuisances en termes de stationnement, d'intimité ou de luminosité, les requérants n'avancent aucun élément concret permettant d'établir que l'impact du projet litigieux est significatif au regard de la zone considérée, destinée principalement à la résidence. Il n'était dès lors pas requis de l'autorité qu'elle y consacre des développements encore plus spécifiques.

Il en va de même pour ce qui concerne la mobilité, d'autant que le bien litigieux jouxte un cimetière.

Par ailleurs, l'autorité s'est assurée que la profondeur de la zone de cours et jardins était adéquate et impose l'élargissement du trottoir au titre de charge d'urbanisme, tandis que les requérants n'avancent aucun impact significatif du projet au regard de la zone considérée qui aurait justifié que l'autorité y consacre de plus amples développements.

Pour le surplus, comme déjà relevé, les deux reportages photographiques joints au mémoire en réplique du requérant dans la seconde affaire sont tardifs et, partant, doivent être écartés.

Il s'ensuit que le deuxième moyen n'est pas fondé.

VIII. Troisième moyen

VIII.1. Thèse des parties requérantes

Les requérants soulèvent un troisième moyen pris de la violation de l'article R.IV.40-2, § 1^{er}, du CoDT.

Ils déduisent du libellé de cette disposition que celle-ci implique que les demandes de permis d'urbanisme relatives à la construction de bâtiments d'au moins trois niveaux sont soumises à une annonce de projet.

Ils relèvent que l'autorité délivrante évoque un volume principal de trois niveaux sous corniche et en infèrent que le projet aurait dû faire l'objet d'une annonce préalable, ce qui n'a pas été le cas.

Dans leurs mémoires en réplique, ils soutiennent que la hauteur sous corniche de la construction projetée dépasse de plus de plus de trois mètres la moyenne des hauteurs sous corniche des bâtiments situés dans la même rue jusqu'à vingt-cinq mètres. Ils ajoutent qu'une annonce de projet leur aurait permis de faire valoir leurs observations, ce qui aurait attiré l'attention de l'autorité sur les problématiques soulevées dans leurs requêtes.

VIII.2. Examen

L'article R.IV.40-2, § 1^{er}, du CoDT dispose notamment comme il suit :

« Outre les cas prévus à l'article D.IV.40, alinéa 3, sont soumises à une annonce de projet les demandes de permis d'urbanisation qui permettent les actes et travaux suivants et les demandes de permis d'urbanisme relatives aux actes et travaux suivants, ainsi que les demandes de certificats d'urbanisme n° 2 ayant le même objet :

1° la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la hauteur est d'au moins trois niveaux ou neuf mètres sous corniche et dépasse de trois mètres ou plus la moyenne des hauteurs sous corniche des bâtiments situés dans la même rue jusqu'à vingt-cinq mètres de part et d'autre de la construction projetée, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions ».

Il résulte des termes de cette disposition que l'obligation de procéder à une annonce de projet s'applique lorsque deux conditions cumulatives sont réunies, étant, d'une part, que le bâtiment concerné présente une hauteur d'au moins trois niveaux sous corniche ou de neuf mètres sous corniche et que, d'autre part, il dépasse de trois mètres ou plus la moyenne des hauteurs sous corniche des bâtiments

situés dans la même rue jusqu'à vingt-cinq mètres de part et d'autre de la construction projetée.

Les habitations en projet sont décrites dans l'acte attaqué comme comportant « trois niveaux sous corniche dont un partiellement engagé dans la toiture ». Le fonctionnaire délégué indique pour sa part que le projet présente un « gabarit R+1,5 ».

Les parties adverse et intervenante considèrent que le troisième niveau est essentiellement intégré dans la toiture. Cette affirmation correspond à la réalité dans la mesure où le deuxième étage, d'une hauteur de 2,65 m au milieu de la pièce, débute à un mètre sous la corniche, ce qui correspond bien à la description faite par le fonctionnaire délégué.

Compte tenu de cette caractéristique, un bâtiment dont le troisième niveau est principalement situé au-dessus de la corniche et dont la hauteur totale sous corniche est inférieure à 9 mètres n'est pas visé par l'article R.IV.40-2 du CoDT, de sorte qu'il n'y avait pas d'obligation de procéder à une annonce de projet en l'espèce.

Il s'ensuit que le troisième moyen n'est pas fondé.

IX. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 770 euros dans chaque affaire.

Toutefois, l'article 30/1, § 2, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État dispose comme suit :

« Si la partie succombante bénéficie de l'aide juridique de deuxième ligne, l'indemnité de procédure est fixée au montant minimum établi par le Roi, sauf en cas de situation manifestement déraisonnable. Sur ce point, la section du contentieux administratif motive spécialement sa décision de diminution ou d'augmentation ».

En l'espèce, les parties requérantes bénéficient de l'aide juridique de deuxième ligne, respectivement partiellement et totalement gratuite.

Il convient, dès lors, de fixer l'indemnité de procédure au montant minimum de 154 euros, visé à l'article 67, § 1^{er}, du règlement général de procédure.

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

Article 1^{er}.

Les affaires A. 231.951/XIII-9101 et A. 231.952/XIII-9102 sont jointes.

Article 2.

Les requêtes en annulation sont rejetées.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 308 euros est accordée à la partie adverse, à la charge des parties requérantes, à concurrence de la moitié chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 700 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 200 euros chacune, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 300 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 16 mai 2024, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Luc Donnay,
Lionel Renders,
Laure Demez,
Simon Pochet,

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

Le Greffier,

Le Président,

Simon Pochet

Luc Donnay