

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LA PRÉSIDENTE DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 266.986 du 12 juin 2026

A. 243.313/XIII-10.538

En cause :

J.G.,

ayant élu domicile chez
M^e Louis DEHIN, avocat,
quai des Ardennes 7
4020 Liège,

contre :

la commune de Chaudfontaine,
représentée par son collègue communal,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège,

Partie intervenante :

la société anonyme ETOP,
ayant élu domicile chez
M^e Aurélie VANDENBERGHE, avocat,
rue du Lombard 67
5000 Namur.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 25 octobre 2024, la partie requérante demande, d'une part, l'annulation de la décision du 2 septembre 2024 par laquelle le collège communal de Chaudfontaine octroie, sous conditions, à la société anonyme (SA) ETOP un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de quatre appartements et un bureau, et la régularisation de la démolition d'une habitation unifamiliale sur un bien sis rue de Louveigné, 40 à Beaufays (Chaudfontaine) et, d'autre part, la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la même décision.

II. Procédure

L'arrêt n° 261.301 du 6 novembre 2024 (ECLI:BE:RVSCE:2024:ARR.261.301) a accueilli la requête en intervention introduite par la SA ETOP, rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite le 21 novembre 2024 par la partie requérante.

Les mémoires ampliatif et en intervention ont été régulièrement échangés.

M^{me} Geneviève Martou, premier auditeur chef de section 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 ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 6 mai 2026, l'affaire a été fixée à l'audience du 11 juin 2026 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

M^{me} Laure Demez, conseillère d'État, présidente f.f., a exposé son rapport.

M^e Louis-Guillaume Van Hecke, *loco* M^e Louis Dehin, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Bénédicte Hendrickx, *loco* M^e Xavier Drion, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Soufiane Hlil, *loco* M^e Aurélie Vandenberghe, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Geneviève Martou, premier auditeur chef de section, a été entendue en son avis contraire.

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

Les faits utiles à l'examen de la cause sont exposés dans l'arrêt n° 261.301 du 6 novembre 2024. Il y a lieu de s'y référer.

IV. Incident de procédure – mémoire en réponse tardif

La demande de poursuite de la procédure consécutive à l'arrêt n° 261.301 du 6 novembre 2024 a été notifiée par voie électronique à la partie adverse par le greffe du Conseil d'État le 17 décembre 2024 et a été réceptionnée le 18 décembre 2024. Partant, la partie adverse disposait d'un délai de 60 jours expirant le 17 février 2025 pour introduire son mémoire en réponse. Celui-ci ayant été déposé le 24 février 2025, il est tardif.

L'article 21, alinéa 6, des lois coordonnées sur le Conseil d'État dispose que les mémoires introduits par la partie adverse sont écartés d'office des débats lorsqu'ils ne sont pas déposés dans les délais fixés conformément à l'alinéa 1^{er}. Dans ces circonstances, le mémoire en réponse introduit tardivement par la partie adverse ne sera pas pris en compte. Il s'ensuit que le mémoire déposé régulièrement par la partie requérante doit être tenu pour un mémoire ampliatif et en réplique.

V. Premier moyen en sa première branche

V.1. Thèses des parties

A. La requête unique

Le requérant prend un premier moyen de la violation des prescriptions du schéma de développement communal (SDC) relatives à la périphérie du noyau Beaufays, adopté par le conseil communal de Chaudfontaine le 25 octobre 2023 et approuvé par le ministre de l'Aménagement du territoire le 6 février 2024, des articles D.IV.5, D.IV.40, D.IV.53 et D.VII.6 du Code du développement territorial (CoDT) et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Il reproche à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir appliqué au projet litigieux les dispositions du SDC précitées et, partant, d'écarter les règles de densité qu'il impose, à savoir 10 à 15 logements à l'hectare ou, pour la parcelle considérée d'un peu moins de 1.600 m², un maximum de deux logements, ainsi que d'avoir considéré que le nombre de parking était suffisant alors que ce schéma prévoit un minimum de deux emplacements de parking et un de vélo par logement.

Il indique que l'article D.II.16 du CoDT, qu'il reproduit, ne contient aucune disposition transitoire en cas d'adoption d'un SDC en cours de procédure d'instruction d'une demande d'autorisation. Il considère qu'en l'espèce, une dérogation est implicitement admise pour les emplacements de parking car la présence du bureau nécessite, selon lui, au moins deux à trois parkings. Il en déduit que le *ratio* obligatoire de deux parkings par logement n'est pas atteint.

Dans une première branche, il fait valoir qu'aucune disposition particulière ne permettait d'écarter l'application du SDC, supérieur au permis d'urbanisation, même si l'accusé de réception du dossier (incomplet) était antérieur à son entrée en vigueur. Selon lui, contrairement aux dispositions transitoires des normes législatives nouvelles modifiant le CoDT, il n'existe pas de norme différenciant le prescrit normatif d'un SDC aux demandes d'autorisation postérieures à son entrée en vigueur et en déduit que l'auteur de l'acte attaqué devait en tenir compte. Il renvoie à la jurisprudence selon laquelle, en vertu de son obligation d'appliquer les règles en vigueur au moment où elle statue, l'autorité doit tenir compte de l'abrogation d'un plan communal d'aménagement (PCA) lorsqu'elle statue sur une demande de permis dont l'accusé de réception est antérieur à celle-ci. Il en infère qu'en n'appliquant pas le SDC modifié en 2023 et en l'écartant notamment sur les questions de la densité de logement et du nombre d'emplacement de parking, l'autorité a méconnu les dispositions visées au moyen dont la hiérarchie des normes découlant de l'article D.II.16 CoDT et la force normative du SDC.

B. Le mémoire en intervention

La partie intervenante fait valoir que le moyen n'est pas recevable en ce qu'il est pris de la violation de l'article D.VII.6 du CoDT, dès lors qu'aucun élément de la requête n'a trait à la violation de cette disposition.

Sur la première branche, elle rappelle que le SDC de Chaudfontaine appliqué est celui adopté par le conseil communal le 30 mai 2012 et entré en vigueur le 12 janvier 2013. Elle conteste la transposition en l'espèce de la jurisprudence invoquée par le requérant relative à la prise en compte de l'abrogation d'un plan communal d'aménagement intervenue en cours d'instruction de la demande de permis. Elle soutient qu'en l'espèce, il est question de l'adoption d'un nouveau SDC sans que le précédent schéma ne disparaisse pour autant de l'ordonnancement juridique.

Elle expose que la révision du SDC a été entamée en 2019, que le projet de SDC a été approuvé en mai 2023, adopté par le ministre le 6 février 2024, publié

au *Moniteur belge* en date du 20 février 2024 et entré en vigueur le 6 mars 2024. Elle rappelle qu'après un premier projet en 2018, le projet d'urbanisme litigieux a été remanié en 2023 avec le passage par la procédure de modification du permis d'urbanisation qui s'est terminée par une décision adoptée le 5 février 2024. Elle ajoute que la demande de permis d'urbanisme a fait l'objet d'un récépissé de dépôt le 15 février 2024, d'un relevé des pièces manquantes le 29 février 2024 et d'un accusé de réception de la demande complète le 17 avril 2024. Elle en conclut que la demande de permis a été réceptionnée avant l'entrée en vigueur du nouveau SDC et soutient que la date de l'accusé de réception de la demande complète ne peut pas être prise comme date pivot pour l'application de ce nouveau schéma. Elle fait valoir que l'application des nouveaux outils indicatifs aux procédures en cours imposerait au collège communal de, systématiquement, refuser les demandes de permis d'urbanisme pourtant déposées avant leur entrée en vigueur. Elle soutient que le principe de confiance légitime pour les administrés impose qu'il soit tenu compte de l'outil en vigueur au moment où la demande de permis est déposée.

Elle souligne ne pas comprendre le grief dès lors que le requérant a fait valoir ses observations lors de l'annonce de projet. Elle lui reproche de ne pas expliquer pourquoi le nombre de 12 emplacements de parking du projet est, selon lui, insuffisant ni de démontrer l'impact des bruits de circulation et de l'utilisation d'avertisseurs sonores. A son estime, l'acte attaqué est adéquatement motivé sur ce point.

C. Le mémoire ampliatif

Le requérant confirme que c'est l'accusé de réception de la demande complète du 17 avril 2024 qui doit être pris en compte comme date pivot dès lors que « le dépôt des plans modificatifs et des éléments corollaires relatifs à l'évaluation des incidences sur l'environnement donnent lieu à la délivrance d'un nouvel accusé de réception qui se substitue à celui initialement délivré expressément ou par défaut à l'issue de l'analyse de la complétude du dossier, ce qui a pour conséquence essentielle de faire courir de nouveaux délais pour l'instruction de la demande ».

Il en déduit que l'autorité devait tenir compte du nouveau SDC, approuvé par le ministre le 6 février 2024 et applicable à la date de l'accusé de réception de la demande complète.

D. Le dernier mémoire du requérant

Le requérant conteste la jurisprudence selon laquelle la prise en compte de la date du dépôt d'un dossier incomplet permet de garantir la législation qui

s'appliquera et empêche l'administration de déplacer les délais en vue de changer de législation applicable. A l'appui, il invoque plusieurs arguments que sont, notamment, le fait que c'est l'incurie du demandeur qui est la cause principale de la suspension des délais, l'article D.IV.32 du CoDT est clair en ce qu'il vise uniquement l'accusé de réception après le dépôt d'une demande complète, le SDC a un caractère réglementaire empêchant une application simultanée de deux normes distinctes de ce type, l'article D.IV.53 du CoDT impose la vérification de la compatibilité du projet au SDC sans passer par des questions de temporalité et le fait qu'il n'existe pas de disposition réservant l'application de l'ancien SDC aux procédures en cours.

V.2. Examen

1. L'article D.II.16, §§ 1^{er} et 4, du CoDT est rédigé comme suit :

« § 1^{er}. Tous les schémas ont valeur indicative.
[...]
§ 4. Le schéma de développement communal s'applique au schéma d'orientation local, au guide communal d'urbanisme sans préjudice de l'article D.III.10, alinéa 1^{er}, au permis et au certificat d'urbanisme n° 2. »

Les permis visés par cette disposition sont ceux dont le régime est organisé par le CoDT, à savoir le permis d'urbanisme, le permis d'urbanisme de constructions groupées et le permis d'urbanisation. Ainsi, le schéma de développement communal (SDC) s'applique à ces permis, dont l'adoption ne peut se faire qu'en respectant son contenu.

2. En l'espèce, sur la première branche, la commune de Chaudfontaine était dotée d'un schéma de structure communal (SSC) adopté en 2012, devenu SDC depuis le 1^{er} juin 2017. La révision de cet outil a été entamée en 2019. Le nouveau SDC a été adopté par le conseil communal le 25 octobre 2023, approuvé par le ministre le 6 février 2024, publié au *Moniteur belge* du 20 février 2024 et est entré en vigueur le 6 mars 2024.

Le permis d'urbanisation dit « Leclercq » du 4 décembre 1962, dans lequel s'inscrit la parcelle visée par l'acte attaqué (lot 1), a fait l'objet d'une décision de modification du collège communal du 5 février 2024 en vue de permettre la construction d'un immeuble à logements multiples.

La demande de permis d'urbanisme ayant abouti à l'acte attaqué a, quant à elle, été introduite auprès de l'administration communale et a fait l'objet d'un récépissé de dépôt le 15 février 2024. Cette demande a été jugée incomplète et un relevé des pièces manquantes a été établi le 29 février 2024. L'accusé de réception de la demande complète a été dressé le 17 avril 2024.

Sur la question de la version du SDC applicable au projet litigieux, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Attendu que le schéma de développement communal a été révisé ; que sa version définitive a été approuvée par le conseil communal en date du 25 octobre 2023 et est entrée en vigueur le 6 mars 2024 ; que le bien y est placé en périphérie de noyau, laquelle permet les logements multiples ;

Considérant que ce nouveau schéma n'est toutefois pas applicable à la présente demande dont l'introduction est antérieure à l'entrée en vigueur dudit schéma ».

L'article D.IV.110, alinéa 1^{er}, du CoDT consacre, de manière générale, le principe selon lequel toute demande de permis poursuit son instruction sur la base des dispositions en vigueur à la date de l'accusé ou du récépissé de réception de la demande. Il est libellé comme suit :

« Les demandes de permis de bâtir, de permis d'urbanisme, de permis de lotir ou de permis d'urbanisation, en ce compris celles qui entrent dans une des catégories visées à l'article D.IV.25, dont le dépôt, attesté par un récépissé ou dont la réception de l'envoi, attestée par un accusé de réception postal ou assimilé est antérieur à une des modifications de la législation de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme applicable en Région wallonne, poursuivent leur instruction sur la base des dispositions en vigueur à la date du récépissé ou de l'accusé de réception de la demande ».

Cette disposition transitoire, qui déroge au principe général selon lequel une autorité est tenue d'appliquer les règles de droit en vigueur au moment où elle statue, est d'interprétation restrictive. Elle règle l'effet de l'entrée en vigueur des dispositions du CoDT et de leurs modifications sur les procédures en cours mais ne vise pas les autres règles de droit, telles que notamment celles du SDC.

Conformément au principe général de droit exprimé par l'adage *tempus regit actum* et à défaut d'autres dispositions transitoires qui l'auraient fondée à continuer d'appliquer le SDC dans sa version de 2012, l'autorité délivrante était tenue de faire application des règles de la nouvelle version du SDC de 2024 en vigueur au moment où elle a statué.

Dans ces conditions, la question de la détermination d'une éventuelle date pivot pour l'application du schéma révisé, qu'il s'agisse de la date du récépissé de dépôt de la demande de permis ou de celle de l'accusé de réception attestant de sa complétude, n'est pas pertinente.

Il résulte de ce qui précède qu'en décidant que le SDC révisé en 2024 n'était pas applicable à la demande de permis litigieuse, l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur de droit.

Dans cette mesure, la première branche du premier moyen est fondée.

3. Le premier moyen est fondé en sa première branche dans la mesure qui précède, ce qui suffit à entraîner l'annulation de l'acte attaqué. Partant, il n'y a pas lieu d'examiner les autres branches du premier moyen ni le second moyen.

VI. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 924 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du 2 septembre 2024 par laquelle le collège communal de Chaudfontaine octroie, sous conditions, à la SA ETOP un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de quatre appartements et un bureau, et la régularisation de la démolition d'une habitation unifamiliale sur un bien sis rue de Louveigné, 40 à Beaufays (Chaudfontaine).

Article 2.

Une indemnité de procédure de 924 euros est accordée à la partie requérante, 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 48 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 400 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 12 juin 2026, par la XIII^e chambre du
Conseil d'État, composée de :

Laure Demez,
Simon Pochet,

conseillère d'État, présidente f.f.,
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Simon Pochet

Laure Demez