

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

n° 263.869 du 2 juillet 2025

A. 240.984/XIII-10.236

En cause : **D.R.**,
 ayant élu domicile chez
 M^e Yves-Alexandre HUBERT, avocat,
 rue du Palais 14
 6000 Charleroi,

contre :

1. **la commune de Mettet**, représentée
 par son collège communal,
2. **la Région wallonne**, représentée
 par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 M^e Damien JANS, avocat,
 avenue de Tervueren 412/5
 1150 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 19 janvier 2024 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de la décision du 4 septembre 2023 par laquelle le collège communal de Mettet délivre à A.E. et L.V. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison unifamiliale sur un bien sis rue des Tris à Mettet.

II. Procédure

Le dossier administratif de la seconde partie adverse a été déposé.

Les mémoires en réponse de la seconde partie adverse et en réplique 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.

La seconde partie adverse et la partie requérante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 19 mai 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 26 juin 2025 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

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

M^e Yves-Alexandre Hubert, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Max Cartuyvels, *loco* M^e Damien Jans, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, 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 22 novembre 2022, A.E. et L.V. introduisent auprès de la commune de Mettet une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison unifamiliale sur un bien sis rue des Tris à Mettet et cadastré 9^e division, section B, n^o 440D21.

2. Après que les demandeurs de permis ont complété leur demande, l'autorité communale délivre un accusé de réception de dossier complet le 26 mai 2023.

3. Du 12 au 26 juin 2023, une annonce de projet est organisée en raison d'écarts au schéma d'orientation local (SOL) qu'implique la réalisation du projet.

4. Le 17 juillet 2023, le collège communal de Mettet émet sur le projet un avis favorable sous conditions.

5. Le 21 août 2023, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable rejoignant celui du collège communal.

6. Le 4 septembre 2023, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

7. Le 25 janvier 2024, A.E. et L.V. introduisent une seconde demande de permis relative au même bien et ayant pour objet un projet similaire à celui autorisé par l'acte attaqué.

8. Le 9 décembre 2024, le collège communal refuse d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité.

IV. Premier moyen, en son premier grief

IV.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Le premier moyen est pris de la violation des articles D.II.16, D.IV.5, D.IV.27, D.IV.40, D.IV.53, D.VIII.6, R.IV.26-1, R.IV.26-2, R.VIII.6-1 et des annexes 4, 12 et 25 du Code du développement territorial (CoDT), du SOL (plan particulier d'aménagement communal n° 1 approuvé par un arrêté royal du 26 mars 1973), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration en raison du défaut d'examen complet des circonstances de la cause et du devoir de minutie, du défaut d'effet utile de la mesure particulière de publicité, de l'insuffisance et de l'erreur dans les motifs, du défaut de motivation formelle et adéquate, de l'erreur manifeste d'appréciation, ainsi que de l'erreur de fait et de droit.

En un premier grief, la partie requérante fait valoir qu'une demande de permis impliquant au moins un écart aux prescriptions d'un schéma doit, en application de l'article D.IV.40 du CoDT, faire l'objet d'une consultation du public par le biais d'une annonce de projet. Elle rappelle le prescrit de l'article D.VIII.6 du même code quant aux modalités de réalisation de cette annonce de projet.

Elle dénonce « le fait qu'il n'a jamais été procédé à aucune annonce de projet dans le cadre de la procédure d'instruction ayant abouti à la délivrance du permis entrepris ».

Elle indique avoir, de ce fait, ignoré qu'une demande tendant à la réalisation du projet litigieux sur la parcelle voisine de la sienne avait été introduite,

puis autorisée par le collège communal. Elle affirme que ce n'est qu'au jour de la pose de chaises d'implantation sur le terrain concerné qu'elle a été informée de l'existence de l'acte attaqué.

Selon elle, les bénéficiaires du permis n'ont procédé à aucun affichage, que ce soit l'avis d'annonce de projet ou celui ayant pour but d'informer la population de la décision du collège communal.

Elle en déduit que l'annonce de projet a été privée de son effet utile, « dès lors que l'ensemble des personnes justifiant d'un intérêt [, en ce compris elle-même,] a été privé de la possibilité de faire valoir ses éventuelles observations auprès des services communaux ».

Elle considère que les exigences des articles D.IV.40 et D.VIII.6 du CoDT ont été méconnues et que l'autorité a été induite en erreur du fait de l'absence de réclamation durant la période d'annonce de projet. Elle en infère que la décision du collège communal « est entachée d'erreur en ce qu'elle indique qu'une mesure de consultation du public a eu lieu ».

B. Le mémoire en réponse de la seconde partie adverse

La seconde partie adverse soutient qu'il a été procédé à une annonce de projet. À cet égard, elle renvoie à l'avis d'annonce figurant au dossier administratif, ainsi qu'à la mention de l'acte attaqué relative au déroulement de l'annonce de projet et à l'absence de réclamation introduite.

Elle considère que ce n'est pas parce que la partie requérante n'a pas participé à l'annonce de projet que cette formalité n'a pas été accomplie.

C. Le mémoire en réplique

La partie requérante estime que l'exposé repris dans le mémoire en réponse de la seconde partie adverse ne suffit pas à démontrer qu'une annonce de projet, pourvue d'un effet utile, a été organisée dans les conditions requises.

Elle attire l'attention sur le fait que les bénéficiaires de l'acte entrepris ont réintroduit une demande de permis identique au premier projet. Cette démarche a, selon elle, pour but de suppléer aux manquements commis lors de la première instruction, notamment l'absence d'affichage de l'avis d'annonce de projet.

IV.2. Examen

1. Suivant l'article D.IV.40, alinéa 3, du CoDT, les demandes impliquant un ou plusieurs écarts aux plans communaux d'aménagement adoptés avant l'entrée en vigueur du Code et devenus schémas d'orientation locaux, aux règlements adoptés avant l'entrée en vigueur du Code et devenus guides et aux permis d'urbanisation sont soumises à annonce de projet, et ce, jusqu'à la révision ou à l'abrogation du schéma ou du guide.

L'article D.VIII.6 du CoDT, alors applicable, dispose comme suit :

« L'annonce de projet s'effectue par l'apposition d'un avis indiquant qu'une demande de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2 a été introduite. L'avis est affiché par le demandeur sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, le lendemain de la réception de l'accusé de réception visé à l'article D.IV.33 et pour une durée de trois semaines. Dans le même délai et pour la même durée, l'administration communale affiche l'avis aux endroits habituels d'affichage. Elle peut le publier sur son site Internet.

Le demandeur est responsable de l'affichage de l'avis sur son terrain et de son maintien en bon état pendant la période de trois semaines.

Lorsque l'autorité compétente est le Fonctionnaire délégué ou le Gouvernement ou lorsque, à défaut de l'envoi dans le délai de vingt jours au demandeur de l'accusé de réception ou du relevé des pièces manquantes visés à l'article D.IV.33, la demande est considérée comme recevable, l'administration communale fixe la date du premier jour de l'affichage.

L'avis comporte au minimum une description des caractéristiques essentielles du projet, le fait que le projet s'écarte d'un plan communal d'aménagement adopté avant l'entrée en vigueur du Code et devenu schéma d'orientation local, d'un règlement adopté avant l'entrée en vigueur du Code et devenu guide ou d'un permis d'urbanisation, la période durant laquelle les réclamations et observations peuvent être envoyées au collège ainsi que les jours, heures et lieu où toute personne peut consulter le dossier.

Le dossier soumis à annonce de projet peut être consulté gratuitement à l'administration communale, aux heures d'ouverture des bureaux, et aux conditions visées aux articles D.VIII.15 et D.VIII.16. Toute personne peut obtenir des explications relatives au projet auprès de la personne désignée à cette fin.

Les réclamations et observations sont adressées au collège communal pendant la période de quinze jours déterminée dans l'avis. L'affichage est réalisé au plus tard cinq jours avant la période durant laquelle les réclamations et observations peuvent être envoyées au collège communal.

Les articles D.VIII.13 et D.VIII.21 sont applicables à l'annonce de projet.

Le Gouvernement arrête le modèle d'avis de l'annonce de projet. Il peut en préciser le contenu et fixer les modalités d'attestation certifiant l'annonce de projet ».

2. Il n'est pas contesté qu'en l'espèce, la réalisation du projet litigieux implique au moins un écart à un plan communal d'aménagement, devenu SOL.

Il s'en déduit qu'en application de l'article D.IV.40, alinéa 3, du CoDT précité, le projet devait faire l'objet d'une annonce de projet.

3. L'acte attaqué comporte le passage suivant :

« Attendu qu'à la suite de la publicité visée à l'article D.VIII.6 du CoDT, l'annonce de projet s'est déroulée du 12 juin 2023 au 26 juin 2023 ;
Considérant qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite ».

4. La partie requérante soutient que les bénéficiaires du permis attaqué n'ont pas procédé à l'affichage de l'avis d'annonce de projet sur leur bien.

La première partie adverse n'ayant pas transmis de dossier administratif dans le délai fixé, il y a lieu de considérer, en application de l'article 21, alinéa 3, des lois coordonnées précitées, que les faits cités par la partie requérante sont réputés prouvés, à ceux-ci n'étant pas manifestement inexacts.

Le dossier administratif déposé par la seconde partie adverse comporte l'avis d'annonce de projet. Aucune pièce ne permet toutefois d'établir que cet avis a effectivement été affiché par les demandeurs de permis dans le respect des modalités établies par l'article D.VIII.6, alinéas 1^{er} et 2, du CoDT précité.

Partant, les éléments dont dispose le Conseil d'État ne permettent pas de réfuter les affirmations de la partie requérante.

5. À l'inverse, la décision de refus du 9 décembre 2024 adoptée par le collège communal de Mettet, évoquée au point 8 de l'exposé des faits, comporte les motifs suivants :

« Considérant que la première demande de permis d'urbanisme avait été soumise à annonce de projet ;
Considérant que l'avis d'annonce avait été transmis aux demandeurs pour affichage ;
Considérant que l'annonce de projet, qui n'avait alors rencontré aucune opposition, n'a visiblement pas été portée à la connaissance des riverains conformément au CoDT (recours en annulation introduit pour ce dossier) ;
Que les demandeurs n'ont de plus pas pu nous apporter une quelconque preuve d'affichage ;
Considérant qu'afin d'éviter tout vice de procédure, les demandeurs ont réintroduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme ».

6. Il suit des éléments qui précèdent que la matérialité de l'affichage de l'avis d'annonce de projet n'est établie par aucune pièce du dossier administratif, tandis que, dans une décision postérieure à l'acte attaqué, l'autorité communale semble elle-même convaincue que cet affichage n'a pas eu lieu.

Dans ces conditions spécifiques, le motif du permis entrepris selon lequel « à la suite de la publicité visée à l'article D.VIII.6 du CoDT, l'annonce de projet s'est déroulée du 12 juin 2023 au 26 juin 2023 » ne repose sur aucun fondement valable auquel le Conseil d'État peut avoir égard.

Ce motif étant irrégulier, il vicie l'acte attaqué.

7. En conclusion, le premier moyen est fondé en son premier grief, ce qui suffit à entraîner l'annulation de l'acte attaqué. Les autres griefs, s'ils étaient fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

V. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 700 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 4 septembre 2023 par laquelle le collège communal de Mettet délivre à A. E. et L.V. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison unifamiliale sur un bien sis rue des Tris à Mettet.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie requérante, à la charge des parties adverses, à concurrence de la moitié chacune.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 24 euros, est mise à la charge des parties adverses, à concurrence de la moitié chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont également mis à la charge des parties adverses, à concurrence de la moitié chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 2 juillet 2025, par la XIII^e chambre du
Conseil d'État, composée de :

Luc Donnay,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Luc Donnay