

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 111.665 du 17 octobre 2002

A. 70.512/XIII-2502

En cause : **SIBILLE** Michel,
ayant élu domicile chez
Me Dominique DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège,

contre :

la Commune de Soumagne,
ayant élu domicile chez
Me Joseph LECLERCQ, avocat,
chaussée Colonel Joset 55
4630 Soumagne.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 26 août 1996 par Michel SIBILLE qui demande l'annulation du permis de bâtir délivré le 20 mai 1996 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Soumagne à Monsieur et Madame EON-LOOS en vue de la construction d'une maison d'habitation sur un terrain situé à Soumagne, rue Célestin Demblon, cadastré 1^{ère} division, section A, n° 382b;

Vu l'arrêt n° 61.483 du 4 septembre 1996 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. BOSQUET, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 17 janvier 2002 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 1^{er} août 2002, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 3 octobre 2002;

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me D. DRION, avocat, comparaisant pour le requérant, et Me J. LECLERCQ, avocat, comparaisant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. BOSQUET, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la cause peuvent être résumés comme suit :

1. Michel SIBILLE occupe une maison d'habitation construite sur un terrain constituant le lot 3 d'un permis de lotir délivré le 6 mars 1989 à l'indivision DEKENNE-BOULANGER. Le terrain contigu constituant le lot 4 est non bâti et appartient aux époux EON-LOOS. Le lotissement est situé le long de la rue Celestin Demblon.

Les maisons construites le long de cette rue et du même côté, en ce compris la maison occupée par le requérant, suivent un même alignement distant d'environ 10 mètres de l'alignement de la voirie.

2. Les époux EON-LOOS ont introduit auprès de la commune de Soumagne une demande de permis de bâtir une maison d'habitation sur leur lot. L'implantation projetée de la façade avant est située à environ 18 mètres de l'alignement de la voirie.

3. Le 13 mai 1996, le fonctionnaire délégué fait parvenir à la commune un avis rédigé comme suit :

" Sous renvoi de la demande susdite, j'ai l'honneur de vous faire savoir que le projet présenté est conforme aux dispositions du lotissement dûment autorisé. Cependant, il serait souhaitable que le futur projet s'implante au front de bâtisse; le recul est beaucoup trop important et constitue un très mauvais aménagement

des lieux à l'endroit considéré avec des modifications de relief du sol et des murs de soutènement trop importants.

Les ouvrages à réaliser, conformes aux dispositions de l'article 171 du C.W.A.T.U.P., sont de nature à s'intégrer correctement dans le site bâti existant tant en ce qui concerne leur implantation qu'au niveau architectural et esthétique.

En fonction des renseignements en ma possession et, notamment, des indications de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, le projet n'est pas susceptible de nuire de manière sensible aux intérêts des voisins immédiats.

Les conditions d'infrastructure sont suffisamment rencontrées.

(...)"

4. Le 20 mai 1996, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis demandé. Cette décision qui constitue l'acte attaqué, est motivée comme suit :

" Compte tenu des éléments suivants :

Le projet présenté est conforme aux dispositions du lotissement dûment autorisé. Cependant il serait souhaitable que le futur projet s'implante au front de bâtisse; le recul est beaucoup trop important et constitue un très mauvais aménagement des lieux à l'endroit considéré avec des modifications de relief du sol et des murs de soutènement trop importants.

Les ouvrages à réaliser, conformes aux dispositions de l'article 171 du C.W.A.T.U.P., (sont de nature) à s'intégrer correctement dans le site bâti existant tant en ce qui concerne leur implantation qu'au niveau architectural et esthétique.

En fonction des renseignements en notre possession et notamment, des indications de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, le projet n'est pas susceptible de nuire de manière sensible aux intérêts des voisins immédiats.

Les conditions d'infrastructure sont suffisamment rencontrées";

Considérant que le requérant prend un moyen, le premier de la requête, de "l'imprécision du permis de bâtir"; qu'il expose, en se prévalant notamment des arrêts du 12 août 1993 n° 43.855 et du 11 octobre 1995 n° 55.646, qu'un permis de bâtir "était illégal lorsqu'il imposait des normes dont l'imprécision était telle que le demandeur pouvait modifier les plans à sa guise"; qu'il souligne le passage suivant de la motivation de la décision, dont il déduit que le permis attaqué est imprécis :

" Cependant, il serait souhaitable que le futur projet s'implante au front de bâtisse; le recul est beaucoup trop important et constitue un très mauvais aménagement des lieux à l'endroit considéré avec des modifications de relief du sol et des murs de soutènement trop importants";

qu'il soutient qu'en l'espèce le permis délivré est imprécis puisqu'il permet à son titulaire "de modifier l'emplacement de sa construction au gré de son souhait";

Considérant qu'en réponse la partie adverse fait valoir que le permis attaqué indique que "les ouvrages à réaliser (...) sont de nature à s'intégrer correctement dans

le site bâti existant tant en ce qui concerne leur implantation qu'au niveau architectural et esthétique" et que "le projet n'est pas susceptible de nuire de manière sensible aux intérêts des voisins immédiats", mais qu'il "émet cependant le vœu que le futur projet s'implante au front de bâtisse, ce vœu n'étant en aucun cas une disposition impérative du permis de bâtir puisqu'il serait contraire aux prescriptions esthétiques et urbanistiques annexées au permis de lotir délivré le 6 mars 1989 sur base de l'avis favorable et conforme émis par le fonctionnaire délégué en date des 1^{er} février et 3 mars 1989";

Considérant que, à moins de dénier à ce passage de la décision toute portée utile, cette interprétation implique que le bénéficiaire du permis est autorisé à modifier à sa guise l'implantation du front de bâtisse sans avoir à produire des plans modifiés dans le cadre d'une demande de permis modificatif, ceci en vue de pallier, selon les termes mêmes de la décision, le "très mauvais aménagement des lieux" que représente le recul beaucoup trop important "à l'endroit considéré avec des modifications de relief du sol et des murs de soutènement trop importants"; qu'il en résulte que le permis attaqué laisse à son bénéficiaire une liberté d'appréciation dans l'exécution du permis en ce qui concerne l'implantation de la maison à construire, élément qui ne peut, en l'espèce, être qualifié de secondaire, puisque le permis attaqué indique lui-même que sa modification est souhaitable en vue de remédier à un très mauvais aménagement des lieux;

Considérant que si, aux termes de l'article 52, § 3, alinéa 2, du CWATUPa, un permis de bâtir peut être assorti de conditions, celles-ci doivent être formulées avec une précision telle qu'elles ne permettent pas au bénéficiaire du permis de modifier à sa guise les plans de construction; que si un permis peut être assorti de conditions, celles-ci doivent être limitées quant à leur objet et précises, et ne porter que sur des éléments secondaires ou accessoires; qu'en aucun cas elles ne peuvent laisser place à une appréciation dans son exécution ni imposer le dépôt de plans modificatifs postérieurement à la délivrance du permis;

Considérant que, saisie d'une demande de permis de bâtir pour un bien sis dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé, l'autorité doit apprécier la conformité de cette demande au bon aménagement des lieux, même si, dans cette appréciation, elle est liée par l'interprétation de cette notion faite à l'occasion de l'établissement du permis de lotir; qu'elle doit ainsi examiner la demande sur la base de sa propre conception du bon aménagement des lieux au regard de certains aspects particuliers de la situation et d'éléments de fait tels que, ainsi qu'en l'espèce, l'alignement des différentes habitations déjà implantées; que le moyen est fondé;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens de la requête; qu'aucun d'entre eux, serait-t-il fondé, ne serait de nature à entraîner une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis de bâtir délivré le 20 mai 1996 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Soumagne à Monsieur et Madame EON-LOOS en vue de la construction d'une maison d'habitation sur un terrain situé à Soumagne, rue Célestin Demblon, cadastré 1^{ère} division, section A, n° 382b.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 99,16 euros, sont mis à charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-sept octobre deux mille deux par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.