

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 163.664 du 17 octobre 2006

A. 171.433/XIII-4108

En cause : 1. **CREMASCO** Frédéric,
 2. **GRELLA** Sylvia,
 ayant élu domicile chez
 Me Jean-Marc SECRETIN, avocat,
 rue Charles Morren 4
 4000 Liège,

 contre :

 la Commune de Crisnée.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 27 mars 2006 par Frédéric CREMASCO et Sylvia GRELLA qui demandent l'annulation de la délibération du 24 janvier 2006 du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Crisnée accordant aux conjoints NGUYEN-VO un permis d'urbanisme pour la construction d'une maison d'habitation à Crisnée, rue Sylvain Panis, sur un terrain cadastré section A n° 658a pie, lot n° 12;

Vu la demande introduite simultanément par les mêmes requérants tendant à la suspension de l'exécution du même acte;

Vu le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, rédigé sur la base des articles 93 et 94 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 9 août 2006 ordonnant le dépôt du rapport et convoquant les parties à comparaître le 12 septembre 2006 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en ses observations, Me V. GEBBINK, loco Me J.-M. SECRETIN avocat, comparaissant pour les requérants;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit :

1. Par un acte notarié du 22 juin 2005, les requérants ont acheté une parcelle d'un terrain non bâti situé à Crisnée, rue Sylvain Paris et cadastrée section A n° 658a partie, pour une contenance de 12 ares 87 centiares. Cette parcelle constitue le lot n° 13 d'un lotissement autorisé par un permis de lotir délivré par le collège des bourgmestre et échevins le 19 octobre 2004. Ce permis de lotir a fait l'objet d'un recours administratif qui a été introduit auprès du Gouvernement wallon par le fonctionnaire délégué et qui a été déclaré irrecevable par un arrêté ministériel du 15 avril 2005. Le terrain est situé au plan de secteur de Liège en zone d'habitat à caractère rural linéaire et, pour le surplus, en zone agricole.

2. Le 24 janvier 2006, le collège des bourgmestre et échevins de Crisnée délivre aux requérants un permis d'urbanisme les autorisant à construire une maison d'habitation sur leur terrain. Il s'agit d'un permis d'urbanisme dérogeant au permis de lotir en ce qui concerne la construction de deux volumes secondaires de moins de 20m² chacun, accolés au volume principal ; la dérogation fut accordée par le fonctionnaire délégué après enquête publique.

3. Le 23 décembre 2005, M. et Mme NGUYEN-VO, demeurant à Ans, rue Joseph Servais, 40, introduisent auprès de l'administration communale de Crisnée une demande de permis d'urbanisme en vue d'être autorisés à construire une maison d'habitation unifamiliale sur un terrain sis rue Sylvain Panis, cadastré section A n° 658a

pie et constituant le lot n° 12 du même lotissement. Le projet faisant l'objet de la demande prévoit la construction d'un volume secondaire accolé à la limite de propriété, du côté des requérants, destiné à abriter deux garages au rez-de-chaussée et un niveau à usage résidentiel surmonté d'un grenier.

4. Le 24 janvier 2006, le collège des bourgmestre et échevins accorde à M. et Mme NGUYEN-VO le permis d'urbanisme que ceux-ci sollicitaient. Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, est ainsi rédigée :

" Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu l'article 123, 1°, de la Nouvelle loi communale;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;

Considérant que Mr et Mme NGUYEN-VO ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 4367 Crisnée, rue Sylvain Panis, cadastré section A, n° 658a pie, lot n° 12 et ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 23/12/2005;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural, au plan de secteur de Liège, adopté par A.E.R.W. du 26/11/1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien n'est pas situé dans le périmètre du plan communal d'aménagement qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du lotissement n° 079/103/CM/MRB non périmé autorisé par le Collège échevinal en date du 19/10/2004;

Considérant qu'aucun règlement communal d'urbanisme n'est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que le Collège fait sien la notice précitée;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement;

Attendu que la demande est conforme aux prescriptions du lotissement;

Attendu que le projet présente les caractéristiques suivantes : utilisation de gabarits typiques sans dégradations, respect des volumes et des zones de constructions;

Attendu que le projet est de nature à s'intégrer dans le contexte bâti existant;

Vu le plan communal général d'égouttage approuvé en date du 05/09/1996;

DECIDE :

Article 1^{er}.- Le permis d'urbanisme sollicité par Mr et Mme NGUYEN-VO est octroyé.

(...)"

Considérant qu'en vertu de l'article 70, § 3, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948, les requêtes collectives donnent lieu au paiement d'autant de fois la taxe qu'il y a de requérants;

Considérant que la demande de suspension n'est revêtue de timbres fiscaux qu'à concurrence de 175 euros; qu'elle n'est enrôlée et recevable que pour le premier requérant; qu'elle est manifestement irrecevable en ce qui concerne la seconde requérante;

Considérant que le moyen unique de la requête dénonce la violation des articles 92 et 113 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), la violation des prescriptions urbanistiques assortissant le permis de lotir non périmé délivré le 19 octobre 2004, celle de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, l'insuffisance et la non pertinence des motifs; que les requérants soutiennent que le permis d'urbanisme attaqué n'est, à certains égards, pas conforme aux prescriptions urbanistiques qui sont applicables au lotissement concerné et qui ont une valeur réglementaire; qu'ils font valoir que les contradictions entre le permis attaqué et les prescriptions du lotissement ne faisaient pas l'objet d'une demande de dérogation, de telle sorte que les conditions et modalités prévues par l'article 113 du CWATUP n'ont pas été respectées et que l'acte attaqué ne comporte pas la moindre motivation quant à ces aspects dérogatoires; qu'ils exposent que le permis d'urbanisme attaqué n'est pas conforme au permis de lotir sur les points suivants :

- les espaces libres latéraux : le projet autorisé ne respecte pas la distance minimale de trois mètres à partir des limites latérales des lots sans que l'accord du propriétaire voisin ait été obtenu et alors que la demande ne portait pas sur l'ensemble des constructions à ériger sur deux lots contigus,

- l'implantation du garage dans un volume secondaire alors que le permis de lotir, pour les lots 5 à 15, impose l'incorporation des garages dans le volume principal,
- le volume secondaire est destiné à abriter dans la zone de garage non seulement des garages mais aussi quatre pièces de vie et un grenier alors que les prescriptions urbanistiques du permis de lotir interdisent l'occupation abusive des espaces latéraux;

qu' à l'examen des prescriptions urbanistiques du permis de lotir et du plan terrier qui prévoit une zone de garage latérale, ils soutiennent ce qui suit :

- en principe, un espace libre latéral d'au moins trois mètres, voire six mètres si l'on se réfère au plan terrier, doit être maintenu entre l'immeuble à construire et la limite de propriété avec le lot 13 qui leur appartient,
- les éventuels garages doivent, en principe, toujours être incorporés dans le volume principal de l'immeuble à construire,
- exceptionnellement, si les propriétaires du lot 13 y consentent expressément et par écrit, l'immeuble à construire sur le lot 12 pourra comporter un volume secondaire à ériger jusqu'à la limite de propriété avec le lot 13, ce volume étant alors prioritairement destiné à abriter des éventuels garages conformément à l'intitulé de la zone décrite au plan terrier;

Considérant que le dossier administratif que la partie adverse a communiqué au Conseil d'Etat ne contient ni la décision du collège de délivrer le permis de lotir ni le plan de lotissement ni les prescriptions urbanistiques du permis de lotir; qu'à défaut pour elle d'avoir versé ces documents aux débats, il faut supposer que les pièces produites par les requérants constituent bien le plan et les prescriptions définitifs applicables en l'espèce;

Considérant que les prescriptions urbanistiques du permis de lotir qui sont pertinentes pour la solution du présent litige sont ainsi rédigées :

" (...);

d/ Espaces libres latéraux :

- Les volumes principaux comprenant au moins deux niveaux, dont un engagé dans le volume de la toiture, seront implantés dans la zone de construction à une distance minimale de 3 m des limites latérales des lots tels que prévus au projet.

Toutefois, dans l'esprit du règlement général sur les bâtisses en site rural et dans le souci d'une conception d'ensemble harmonieuse du lotissement à l'image du bâti traditionnel, les volumes principaux ou secondaires pourront être implantés, soit à la limite de la propriété latérale, à la condition d'obtenir l'accord écrit et exprès du voisin concerné, soit en mitoyenneté à la condition que la demande de permis de bâtir porte sur l'ensemble des constructions à ériger sur les deux lots contigus. En aucun cas, ces implantations ne pourront apparaître comme une occupation abusive de ces espaces.

(...)

6/ Garages :

(...)

Pour les lots N° 5 à 15 : les garages seront incorporés dans le volume principal et seront construits au niveau inférieur (en sous-sol franc) compte tenu du relief du sol et de la voirie (voir cotes de niveau) de telle sorte que l'accès aux garages situés à front de voirie s'effectue de plain-pied avec le domaine public de la voirie.

(...)" ;

Considérant que le plan terrier produit par les requérants prévoit pour le lot n° 12 une zone de construction située au milieu de la parcelle, à une distance de 6 mètres de la limite de propriété latérale du côté du lot n° 13 ; qu'il figure également, de ce même côté, une zone de garage qui a une largeur de 6 mètres et qui s'étend jusqu'à la limite de propriété ; qu'une telle zone de garage n'est pas uniformément prévue pour tous les lots et semble s'expliquer par la largeur réduite de la zone de bâtisse de certains d'entre eux (10 mètres) ;

Considérant qu'en tout état de cause, et sans qu'il soit besoin d'approfondir l'examen d'autres divergences entre les prescriptions urbanistiques et le plan, il faut constater que le permis de lotir subordonne l'implantation, même dans une zone de garages, d'un volume principal ou secondaire à la limite latérale de propriété (largeur supérieure à 3 mètres et inférieure à 6 mètres), à l'obtention de l'accord "écrit et exprès" du voisin concerné lorsqu'il ne s'agit pas d'une demande de permis de bâtir portant sur l'ensemble des constructions à ériger sur les deux lots contigus ;

Considérant que, dès lors que l'accord du voisin n'a pas été donné, l'acte attaqué ne pouvait pas décider, comme il l'a fait, que "la demande est conforme aux prescriptions du lotissement" ; qu'en l'absence d'une décision de dérogation ressortissant au Gouvernement ou au fonctionnaire délégué ou à défaut d'une modification du permis de lotir, le permis d'urbanisme attaqué méconnaît l'article 92 du CWATUP ainsi que les prescriptions dudit permis de lotir ; que le moyen unique de la requête est, dans cette mesure, manifestement fondé ;

Considérant qu'en raison de l'annulation de l'acte attaqué il n'y a plus lieu à statuer sur la demande de suspension de son exécution,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée en tant qu'elle est introduite par Sylvia GRELLA.

Article 2.

Est annulée la délibération du 24 janvier 2006 du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Crisnée accordant aux consorts NGUYEN-VO un permis d'urbanisme en vue de construire une maison d'habitation à Crisnée, rue Sylvain Panis, sur un terrain cadastré section A n° 658a pie, lot n° 12.

Article 3.

Il n'y a plus lieu à statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 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 six par :

M.	DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle}	WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

Fr. DAOUT.