

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 170.450 du 24 avril 2007

A. 180.445/XIII-4433

En cause : **NOVILLE** Willy,
ayant élu domicile chez
Me Alain LEBRUN, avocat,
place de la Liberté 6
4030 Grivegnée,

contre :

la Commune de Chaudfontaine.

--

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 22 janvier 2007 par Willy NOVILLE, tendant à la suspension de l'exécution du permis délivré le 17 juillet 2006 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Chaudfontaine à Monsieur et Madame GILLARD, en vue de modifier le permis de lotir n° 10.064-3/024 du 13 janvier 1969, afin de construire une annexe débordant partiellement de la zone aedificandi de 3,30 mètres du côté gauche et de 4 mètres en façade avant sur un bien situé 14, rue de la Béole, cadastré 1A, n° 235a2;

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation de la même décision;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

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

Vu l'ordonnance du 10 avril 2007 fixant l'affaire à l'audience du 20 avril 2007 à 10.00 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me A. LEBRUN, avocat, comparaissant pour le requérant, et Mme M. FRANCK, architecte, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. HOUYET, 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 demande de suspension se présentent comme suit :

1. Le 10 janvier 2005 Madame et Monsieur GILLARD demandent un permis modificatif du permis de lotir n° 10.064-3/024 du 13 janvier 1969 en vue de la construction d'une annexe débordant partiellement de la zone aedificandi de 3,30 mètres du côté gauche et de 4 mètres en façade avant sur un bien situé 14, rue de la Béole, cadastré 1 A n° 235a2. Cette demande est jugée incomplète par la partie adverse le 24 janvier 2005.

2. Une nouvelle demande ayant le même objet est formée le 14 juillet 2005. Elle est également jugée incomplète par la partie adverse les 2, 3 et 12 août 2005.

3. Une nouvelle demande ayant le même objet est formée le 5 octobre 2005. Elle est déclarée complète par la partie adverse le 10 octobre 2005.

4. Le 29 mai 2006, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Chaudfontaine émet un avis favorable sur la demande de Madame et Monsieur GILLARD. Cet avis est rédigé de la manière suivante :

" Vu que le bien constitue le lot 23 dans le lotissement GRISARD DE LA ROCHETTE (réf : 10.064-3/024) délivré en date du 13 janvier 1969.;
Vu que la demande consiste en une modification de permis de lotir pour les motifs suivants :
- construction hors zone aedificandi côté gauche (5,00 m 3,30 m),
- construction hors zone aedificandi en façade avant (+ 4,00 m),
Pour rappel, en sa séance du 6 juillet 2005, le Collège des Bourgmestre et Echevins a autorisé Monsieur et Madame GILLARD à réaliser les travaux de stabilité au coin avant droit du bâtiment.

Sur 43 propriétaires du lotissement :

- deux propriétaires (lots 19 et 22) ont marqué leur désaccord sur la modification de permis de lotir,
- trois propriétaires (lots 17, 25 et 39) se rallient à l'avis du propriétaire du lot 22
- un propriétaire (lot 10) fait des remarques sur la procédure, mais n'a pas répondu au recommandé lui envoyé en date du 25 août 2005.

Sur l'ensemble du lotissement, si on tient compte des personnes ayant émis des remarques, un pourcentage de 86% de personnes ayant donné un avis favorable.

Vu la rencontre avec les propriétaires du lot 22 (M. et Mme NOVILLE);

Vu que le projet a été revu du côté gauche afin que l'extension nuise le moins possible aux réclamants, en effet, le plan dressé par l'architecte réduit l'extension de 60 cm et permet de conserver une distance de 3,30 m entre la limite mitoyenne et le bâtiment projeté;

Le Collège décide de transmettre le dossier à l'U.R. avec avis favorable."

5. Le 7 juin 2006, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Chaudfontaine transmet la demande de permis de lotir au ministère de la Région wallonne.

6. Le 10 juillet 2006, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sur la demande de Madame et Monsieur GILLARD,

7. Le 17 juillet 2006, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Chaudfontaine accorde à Madame et à Monsieur GILLARD le permis qu'ils sollicitaient. Il s'agit de l'acte attaqué qui est libellé comme suit :

" DECISION D'OCTROI DE LA MODIFICATION DU PERMIS DE LOTIR

Le Collège des Bourgmestre et Echevins,

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

Vu l'article 123, 1^o 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 M. et Mme GILLARD, demeurant rue de la Béole, 14 à 4050 Chaudfontaine, propriétaire du lot(s) n° 23, ont introduit une demande de modification du permis de lotir n°10.064-3/024 non périmé, autorisé par le Collège des Bourgmestre et échevins du 13/08/1969 (sic) relatif à un bien sis à rue de la Béole, 14 cadastré division 1 section A n° 235a2, en vue de la construction d'une annexe débordant partiellement de la zone aedificandi de 3,30 m côté gauche et de 4,00 m en façade avant;

Considérant que la demande complète de permis a été :

- déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 5/10/2005;

Considérant que tous les propriétaires d'un lot ont contresigné la demande;

Considérant que tous les propriétaires d'un lot, qui n'ont pas contresigné la demande, ont reçu, préalablement à son introduction, une copie conforme de celle-ci par lettre recommandée à la poste; que les propriétaires des lots 17, 19, 22, 25 et 39 ont introduit une réclamation dans un délai de trente jours de la date du dépôt à la poste

des lettres recommandées; que ces propriétaires possèdent moins d'un quart des lots autorisés dans le permis initial;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Liège adopté par arrêté de l'exécutif régional wallon du 26-XI-1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la demande de modification de permis a été soumise à l'avis de l'administration régionale;

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

Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel accorder des dérogations;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 06 juin 2006 en application de l'article 107, § 2, du Code précité; que son avis est favorable; que son avis est libellé et motivé comme suit :

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

Vu la demande de modification de permis de lotir introduite par Monsieur et Madame GILLARD relative à un bien sis à Chaudfontaine, Rue de la Béole, 14 Cadastré Section B n° 235 a2;

Considérant qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement approuvé et n'ayant pas cessé de produire ses effets;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé et dont le permis n'est pas périmé; Permis de lotir du 13.08.1969 (sic)-réf 10.064-3/24;

Considérant que le bien en cause est repris au plan de secteur de Liège approuvé par l'A.E.R.W. du 26.11.1987 en zone d'habitat à caractère rural;

Considérant qu'il se situe également à proximité de la ligne d'adduction d'eau BETHANE-SERAING;

Considérant que la modification du permis de lotir a pour objet la construction d'une annexe débordant partiellement de la zone aedificandi de 5,00m x 3,30m côté gauche et de 4,00m en façade avant. Les autres prescriptions urbanistiques restent d'application;

Considérant que tous les propriétaires de lot (43) ont marqué leur accord écrit sur la modification sollicitée, excepté les propriétaires de 5 lots (17, 19, 22, 25 et 39), la demande est réputée recevable;

Considérant qu'à ceux qui n'ont pas contresigné la demande de modification, le demandeur leur a adressé une copie par envoi recommandé;

Vu l'avis de la Société Wallonne des Eaux du 10.06.2005;

Considérant que la demande de modification de permis déposée à (l') Administration communale le 10.10.2005 a fait l'objet d'un récépissé en date du 10.10.2005;

Vu le rapport du Collège des Bourgmestre et Echevins émis en date du 29.05.2006 et transmis par envoi postal du 06.06.2006 (art. 116, § 5);

Vu les indications et précisions reprises à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Vu l'article 27 du C.W.A.T.U.P.;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 12.10.2005;

Considérant que la demande de modification de permis de lotir a été introduite par un auteur agréé (Mr Christian JEHAES, Architecte) en date du 30.08.2005 pour l'élaboration ou la révision de plans de lotissement d'une superficie de moins de deux hectares destinés à l'urbanisation;

Sur le plan de la légalité, le projet est admissible.

En outre, l'examen du projet suscite les remarques suivantes, à savoir :

- afin de répondre aux doléances exprimées notamment par les propriétaires du lot directement contigu (lot 22), le projet a été remanié afin de conserver un espace libre latéral de 3,30m par rapport à la limite mitoyenne;
- les éventuelles nuisances (compatibilité avec le voisinage) sont, en conséquence, réduites au strict minimum.

En conséquence, j'émet un avis favorable, le permis peut être délivré.
(...)».

Considérant que

Vu que le bien constitue le lot 23 dans le lotissement GRISARD DE LA ROCHETTE I (réf 10.064-3/024) délivré en date du 13 janvier 1969.;

Vu que la demande consiste en une modification de permis de lotir pour les motifs suivants :

- construction hors zone aedificandi côté gauche (5,00 m 3,30 m),
- construction hors zone aedificandi en façade avant (+ 4,00 m),

Pour rappel, en sa séance du 6 juillet 2005, le Collège des Bourgmestre et Echevins a autorisé Monsieur et Madame GILLARD à réaliser les travaux de stabilité au coin avant droit du bâtiment.

Sur 43 propriétaires du lotissement :

- deux propriétaires (lots 19 et 22) ont marqué leur désaccord sur la modification de permis de lotir,
- trois propriétaires (lots 17, 25 et 39) se rallient à l'avis du propriétaire du lot 22
- un propriétaire (lot 10) fait des remarques sur la procédure, mais n'a pas répondu au recommandé lui envoyé en date du 25 août 2005.

Sur l'ensemble du lotissement si on tient compte des personnes ayant émis des remarques, un pourcentage de 86 % de personnes ayant donné un avis favorable.

Vu la rencontre avec les propriétaires du lot 22 (M. et Mme Noville);

Vu que le projet a été revu du côté droit (sic) afin que l'extension nuise le moins possible aux réclamants, en effet, le plan dressé par l'architecte réduit l'extension de 60 cm et permet de conserver une distance de 3,30 m entre la limite mitoyenne et le bâtiment projeté;

Vu l'avis favorable de l'U.R. reçu en date du 11/07/2006;

DECIDE :

Article 1^{er}.

La modification du permis de lotir sollicitée par M. et Mme GILLARD est octroyée.

- Le titulaire du permis devra
 - 1^o se conformer strictement aux conditions prescrites par la délibération;
 - 2^o suivant les dispositions du CWATUP et spécialement l'article 84, l'octroi(e) de la modification de permis de lotir ne dispense pas de l'obligation de solliciter un permis d'urbanisme.

(...)".

8. Le 16 septembre 2006, la partie adverse accorde à Madame et à Monsieur GILLARD un permis d'urbanisme pour l'extension d'une habitation unifamiliale sur le terrain concerné par le permis de lotir critiqué. Ce permis d'urbanisme qui est rédigé de la façon suivante, fait l'objet d'un recours en annulation formé par le même requérant devant le Conseil d'Etat le 19 janvier 2007 (affaire 180.413/XIII-4434) :

" Le Collège des Bourgmestre et Echevins,

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

Vu l'article 123, 1^o 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 l'étude d'incidences;

Considérant que M. et Mme GILLARD-LECHANTEUR, demeurant Rue de la Béole, 14 à 4050 Chaudfontaine a (sic) introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Rue de la Béole, 14 (à) 4050 Chaudfontaine cadastré division I section A n° 235a2, et ayant pour objet Extension d'une habitation unifamiliale;

Considérant que la demande complète de permis a été :

- déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 30 août 2006;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Liège adopté par arrêté de l'exécutif régional wallon du 26-XI-1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé sur le lot n° 23 dans le périmètre du lotissement n° 10.064-3/024 non périmé autorisé par le Collège Echevinal du 13 janvier 1969;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de l'Ourthe qui, bien que repris en zone d'assainissement collectif peut faire l'objet d'une épuration individuelle, en vertu de l'article 6 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 mai 2003 relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires;

Considérant qu'en vertu de l'article 84, § 2, alinéa 2, 3° et alinéa 3 du Code précité, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du fonctionnaire délégué;

Considérant que la demande de permis n'a pas été soumise à l'avis de l'administration régionale;

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

Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel accorder des dérogations;

Considérant que

Vu que le bien se trouve en zone d'habitat à caractère rural;

Vu que le bien constitue le lot 23 dans le lotissement GRISARD DE LA ROCHETTE I (réf : 10.0064-3/024) délivré en date du 13 janvier 1969;

Vu qu'une modification de permis de lotir a été délivrée en date du 17 juillet 2006;

Vu (que) le permis d'urbanisme respecte la modification de permis de lotir;

DECIDE.

Article 1^{er}. Le permis d'urbanisme sollicité par M. et Mme GILLARD-LECHANTEUR est octroyé;

- Le titulaire du permis devra :

1° respecter la condition suivante : le projet ne pourra pas permettre la subdivision de l'habitation en deux logements;

2° respecter la présente délibération ainsi que les plans approuvés par le Collège des Bourgmestre & échevins en date du 16 septembre 2006;

3° les travaux de construction nouvelle ou d'extension de construction existante ne peuvent débiter qu'après la réception du procès-verbal de l'indication de l'implantation constatant le respect de l'implantation prévue au permis";

Considérant que la note d'observations de la partie adverse est signée "par le collège, le secrétaire communal (...), l'échevine (...);

Considérant que l'article L 1132-3 du Code de la démocratie locale énonce que "les règlements et ordonnances du conseil et du collège des bourgmestre et échevins, les publications, les actes et la correspondance de la commune sont signés par le bourgmestre et contresignés par le secrétaire"; que l'article L 1132-4 du même code est rédigé comme suit :

" Le bourgmestre peut déléguer par écrit la signature de certains documents à un ou plusieurs membres du collège des bourgmestre et échevins. Il peut révoquer cette délégation à tout moment.
La mention de la délégation doit précéder la signature, le nom et la qualité de l'échevin titulaire de la délégation";

Considérant qu'aucune mention de délégation ne précède la signature de l'échevin; qu'en conséquence la note d'observations signée par un échevin sans délégation et non par le bourgmestre n'est pas recevable; qu'il y a lieu d'observer que le permis attaqué est lui aussi signé par le secrétaire communal et un échevin, sans mention d'une délégation;

Considérant que le requérant garde intérêt à son recours nonobstant le fait qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 16 septembre 2006 à Monsieur et Madame GILLARD, même si ce permis a un objet semblable à celui du permis attaqué - à savoir la construction de l'annexe -, dès lors que le permis d'urbanisme du 16 septembre 2006 se fonde sur le permis de lotir modificatif attaqué par le présent recours;

Considérant que le requérant prend un premier moyen, première branche, de la violation des articles 102, 103 et 113, alinéa 1^{er}, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); qu'il soutient que si l'on s'en réfère à la demande et au dispositif de l'acte attaqué, celui-ci ne modifie ni les prescriptions urbanistiques, ni les prescriptions graphiques du permis de lotir délivré le 13 janvier 1969, qu'il vise simplement pour un lot particulier à autoriser la construction dans une zone non aedificandi; qu'il estime que l'enseignement de l'arrêt n° 123.289 du 23 septembre 2003 est donc ici applicable; qu'ainsi, selon lui, la branche du moyen est manifestement fondée en l'absence d'enquête publique et de référence dans l'acte attaqué à l'article 113 du CWATUP;

Considérant que l'acte critiqué ne formule pas de modification des prescriptions urbanistiques ou graphiques du permis de lotir du 13 janvier 1969; qu'il ne le modifie qu'en vue d'autoriser Madame et Monsieur GILLARD à faire déborder l'extension de leur habitation de la zone aedificandi de 3,30 mètres du côté gauche et de 4 mètres en façade avant;

Considérant qu'une telle décision ne constitue pas un acte modificatif d'un permis de lotir mais un permis d'urbanisme dérogeant aux prescriptions du permis de lotir sans qu'il ait été fait application de l'article 113 du CWATUP; que la Société wallonne des eaux a d'ailleurs aperçu l'objet réel de la demande de permis puisqu'elle écrit dans sa lettre du 10 juin 2005 ce qui suit :

- " Objet : demande de permis d'urbanisme avec dérogation introduite par Monsieur et Madame GILLARD ayant trait à un terrain sis à Chaudfontaine, rue de la Béole 14, cadastré section A n° 195A; 235d pie lot 23";

Considérant que la "demande de modification d'un permis de lotir" contenue dans le dossier administratif et datée du 25 juin 2005 porte ce qui suit :

- " Je sollicite une dérogation au (lire : à la) prescription urbanistique suivante applicable au bien :
la hauteur sous corniche de 246 cm
pour le motif suivant :
toiture déjà existante et corniche à 246 cm";

qu'il s'agit là, vraisemblablement, d'une dérogation à l'article 4, b, du point B "Prescriptions urbanistiques et esthétiques" de la deuxième partie des prescriptions du lotissement; qu'en tout cas, cette demande de dérogation relative à la hauteur sous corniche disparaît lors de l'examen par l'autorité de la demande de permis de lotir modificatif;

Considérant que la demande de permis de lotir modificatif est en réalité une demande de permis d'urbanisme avec dérogation à certaines prescriptions du permis de lotir et concerne une seule construction; qu'elle devait être traitée comme telle dans le respect de l'article 113 du CWATUP; qu'en sa première branche, le moyen est sérieux;

Considérant que le requérant expose comme suit le préjudice grave difficilement réparable que risque de lui causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué :

- " Ce risque consiste dans une rupture très notable de l'équilibre des relations de voisinage dans un lotissement sis en zone d'habitat à caractère rural et relativement arboré.
L*acte attaqué vise à permettre l'édification d*une annexe monumentale à la maison initiale dans une zone non aedificandi et à diminuer la largeur de cette zone latérale non aedificandi de 7 m à 3,30 m. Les arbres se trouvant dans cette zone, sur le lot n° 23, sont destinés à être abattus.
Le pignon de cette annexe disposant en son centre d'une porte fenêtre allant jusqu'à la toiture ainsi que de trois baies donnant directement sur le terrain du requérant, il y aura donc une perte d'intimité ainsi qu'une modification nette de l'équilibre entre les zones non aedificandi, arborées et les zones bâties et occupées par l*homme en permanence. Il en résultera inévitablement des frictions de voisinage, ainsi qu'un rapprochement des sources de bruit. Le préjudice esthétique ne peut non plus être dénié. La végétation entre les lots n*est pas étanche et plusieurs thuyas bleus malades devront être abattus prochainement par le demandeur, ce qui accentuera la perte d'intimité et le préjudice esthétique";

Considérant que des plans et des photographies contenus dans le dossier administratif et dans la demande de suspension, il ressort que le risque de préjudice ainsi décrit doit être tenu pour établi; qu'il y a lieu d'observer que le respect des règles

du code civil sur les jours et les vues n'empêche pas qu'un tel risque de préjudice grave et difficilement réparable puisse exister eu égard au fait que le projet se situe dans un lotissement aux prescriptions duquel il s'agit de déroger pour une construction déterminée;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué puisse être ordonnée sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er} .

Est suspendue l'exécution du permis délivré le 17 juillet 2006 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Chaudfontaine à Monsieur et Madame GILLARD, en vue de modifier le permis de lotir n° 10.064-3/024 du 13 janvier 1969, afin de construire une annexe débordant partiellement de la zone aedificandi de 3,30 mètres du côté gauche et de 4 mètres en façade avant sur un bien situé 14, rue de la Béole, cadastré 1A n° 235a2.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-quatre avril deux mille sept par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{lle}	WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.