

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 123.289 du 23 septembre 2003

A.97.257/XIII-1947

En cause :

1. **DE SMIJTER** Albert,
 2. **SECKLER** Jacqueline,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Richard BALAES, avocat,
quai Mativa 34
4020 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

Parties intervenantes :

1. **CHARLES** Jules,
 2. **BEJAOU** Essia,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Patrick MBAYA KAPITA, avocat,
rue de Pitteurs 41
4020 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 6 novembre 2000 par Albert DE SMIJTER et Jacqueline SECKLER qui demandent l'annulation de l'arrêté du Ministre wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement du 25 août 2000, accueillant partiellement le recours formé par Jules CHARLES et Essia BEJAOU contre la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Crisnée du 27 mars 2000 refusant la modification d'un permis de lotir relatif à un terrain sis à 4367 Crisnée, Grand'Route, 56B, cadastré section A, n° 408t, annulant ladite décision et

accordant la modification du permis de lotir pour les annexes 1 à 5 et la refusant pour l'annexe 6;

Vu la requête introduite le 5 mars 2001 par laquelle Jules CHARLES et Essia BEJAOUI demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 29 mars 2001 accueillant ces interventions;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. NIKIS, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 23 septembre 2002 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire des requérants;

Vu l'ordonnance du 27 février 2003, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 3 avril 2003;

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

Entendu, en leurs observations, Me R. BALAES, avocat, comparaissant pour les requérants, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me P. MBAYA KAPITA, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis contraire, M. NIKIS, 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 du recours peuvent être résumés comme suit :

1. Les intervenants sollicitent, le 18 décembre 1999, la modification d'un permis de lotir délivré le 5 mars 1992 par le collège des bourgmestre et échevins de la

commune de Crisnée, relatif à un terrain sis à Crisnée, chaussée verte, cadastré section A, n° 408t. Cette demande est introduite en vue de régulariser la construction, sur le lot des intervenants, de deux abris de jardin auxquels sont accolés deux petites constructions en appentis et d'un barbecue, ainsi que de permettre la construction d'un "car-port" en appentis.

2. Les intervenants adressent aux requérants, le 18 décembre 1999, conformément à l'article 103 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), la copie conforme de leur demande. Il ressort des termes de cette correspondance que les constructions sont déjà réalisées, puisqu'ils y exposent qu'il s'agit d'"officialiser cette situation"; de même, ils font état du fait que "ces réalisations débordent de la zone à bâtir déterminée par les prescriptions prévues pour les six parcelles du lotissement".

3. Les requérants marquent leur opposition au projet par lettre de leur architecte du 23 décembre 1999.

4. Il est accusé réception de la demande le 3 janvier 2000.

5. Le Ministère wallon de l'Équipement et des Transports émet un avis favorable sur la demande le 25 janvier 2000. Le 31 janvier 2000, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Crisnée donne un avis favorable, "sauf pour la construction des annexes 5 et 6, telles que numérotées au plan, celles-ci ne tenant en effet pas compte de la limite minimum à respecter". Il s'agit du barbecue et du "car-port".

6. Le fonctionnaire délégué émet, à une date qui n'est pas précisée, un avis favorable sur l'intégralité de la demande de modification du permis de lotir.

7. Le collège des bourgmestre et échevins autorise, le 27 mars 2000, la modification du permis de lotir, sauf en ce qui concerne le barbecue et le "car-port".

8. Le 2 mai 2000, les intervenants introduisent auprès du Gouvernement wallon un recours contre la décision du collège du 27 mars 2000.

9. La commission d'avis sur les recours émet, le 5 juin 2000, l'avis défavorable suivant :

" Déplorant à nouveau la politique du fait accompli;

Compte tenu de ce que le projet a pour objet la modification du permis de lotir en vue d'obtenir la régularisation de la construction de 6 annexes érigées sur la parcelle; que l'essence même d'une modification de permis de lotir est de nature à s'appliquer à l'ensemble des lots et de créer les mêmes droits à tous les propriétaires de lots, ce qui aurait pour effet de permettre l'érection de 36 annexes pour les 6 lots;

Compte tenu de ce qu'indépendamment de cette question, la multiplication du nombre d'annexes dispersées sur le lot n'est pas de nature à assurer un traitement homogène de l'espace cours et jardins dans lequel elles s'implantent;

La Commission émet un avis défavorable.

Pour le surplus, elle constate que les annexes 1 et 2 (dont avis conforme favorable du fonctionnaire délégué) ne sont pas conformes aux prescriptions du permis de lotir en ce qu'elles débordent de la zone capable de bâtisse; qu'une proposition motivée de dérogation y relative devrait être sollicitée auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins".

10. Le 24 juillet 2000, les intervenants adressent au Ministre la lettre de rappel prévue par l'article 121 du CWATUP. Cette lettre, postée par pli recommandé le 25 juillet 2000 est reçue par l'administration le 26 juillet 2000.

11. La division de l'aménagement et de l'urbanisme de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) propose au Ministre de rejeter le recours, d'annuler la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Crisnée et de refuser la modification du permis de lotir, pour les motifs suivants :

" (...)

Les nombreuses annexes construites sont dispersées dans la zone de cours et jardins et l'ensemble n'est plus cohérent.

Le car-port à construire s'implante trop près de la limite dans ce type d'habitat isolé, en ordre ouvert.

En outre, toutes les annexes dérogent aux prescriptions dudit permis de lotir, soit par la superficie qui dépasse 20 m², soit par les toitures en appentis non prévues, soit par le matériau (bois non prévu), soit par le faîtage non parallèle à la voirie.

Ce projet va à l'encontre de l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions et porte atteinte à l'esprit même du lotissement".

12. Le Ministre wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement adopte, le 25 août 2000, l'acte attaqué. Celui-ci accueille partiellement le recours, annule la décision du collège des bourgmestre et échevins et accorde la modification du permis de lotir pour toutes les constructions, sauf le "car-port". Il comporte notamment la motivation suivante :

" Considérant que le projet dont recours vise la modification du permis de lotir délivré le 5 mars 1992 (...), en vue de régulariser la construction de 4 abris de jardin et d'un barbecue et la construction d'un car-port sur le lot 2; que toutes ces annexes sont implantées en dehors de la zone de bâtisse prévue audit permis de lotir;

Considérant que ce lotissement comprend 6 lots; que 4 propriétaires des autres lots ont contresigné la demande; que seuls les propriétaires du lot 3 ont manifesté leur opposition au projet;

Considérant qu'en vertu de l'article 103 (du CWATUP), la demande de modification du permis de lotir est recevable;

Considérant qu'à l'exception du car-port, les annexes sont de volumétrie raisonnable et représentent une emprise limitée de superficie sur la parcelle;

Considérant que les fonctions prévues pour les annexes 1 à 5 sont en relation directe et donc compatibles avec la zone de jardin; que ces installations ne sont pas de nature à mettre en péril la destination générale de la zone;

Considérant par contre que le car-port empiète largement dans la zone de recul latéral; que sa réalisation entraînerait un nombre exagéré d'annexes et une superficie totale trop importante".

13. L'acte attaqué est notifié aux intervenants par lettre recommandée du 25 août 2000;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le deuxième de la requête, de la violation de l'article 113 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); qu'ils précisent qu'"en se bornant à accorder la modification pour les annexes 1 à 5 et la refuser pour l'annexe 6, la décision attaquée ne modifie pas les règles du lotissement (...)" et soutiennent que "la décision se borne à autoriser une dérogation individuelle aux parties intervenantes"; qu'ils font valoir qu'"un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un permis de lotir «dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural, ou l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions»"; que, selon eux, en l'espèce "la zone aedificandi concentre volontairement autour de la maison des espaces suffisants pour y bâtir, sans avoir à demander de dérogations, les annexes nécessaires à l'utilisation optimale d'un jardin d'agrément ou de cultures individuelles" et que "cette concentration dégage évidemment l'arrière des propriétés de toutes constructions permanentes et garantit à tous un paysage naturel, celui précisément recherché dans une zone rurale"; qu'ils en déduisent que "les modifications autorisées violent dès lors la destination générale de la zone en en changeant, de façon considérable, la destination";

Considérant que la partie adverse répond que le moyen est "irrelevant" au motif qu'il n'a pas été fait application de l'article 113 du CWATUP; qu'elle fait valoir

que "loin d'avoir demandé une dérogation à un permis de lotir, les demandeurs ont sollicité une modification d'un permis de lotir existant";

Considérant qu'il ressort de l'acte attaqué que celui-ci ne modifie ni les prescriptions urbanistiques ni les prescriptions graphiques du permis de lotir délivré le 5 mars 1992; qu'il accorde la " modification" dudit permis en vue de la régularisation de 4 abris de jardin et d'un barbecue et la refuse pour la construction d'un "car-port", après avoir constaté que "toutes ces annexes sont implantées en dehors de la zone de bâtisse prévue audit permis de lotir"; qu'il s'agit, dès lors, sous couvert d'une "modification" du permis de lotir, de l'octroi d'un permis d'urbanisme dérogeant aux dispositions du permis de lotir, sans que, de l'aveu même de la partie adverse, il ait été fait application de l'article 113 du CWATUP; que le moyen est fondé;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens, lesquels, à les supposer fondés, ne pourraient conduire à une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Ministre wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement du 25 août 2000, accueillant partiellement le recours formé par Jules CHARLES et Essia BEJAOUÏ, annulant la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Crisnée du 27 mars 2000 et accordant la modification du permis de lotir relatif à un terrain sis à 4367 Crisnée, Grand'Route, 56B, cadastré section A, n° 408t, pour toutes les constructions sauf le "car-port".

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 594,96 euros, sont mis à charge de la partie adverse à concurrence de 347,06 euros et à charge des parties intervenantes à concurrence de 123,95 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
vingt-trois septembre deux mille trois par :

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.