

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 175.727 du 12 octobre 2007

A. 183.279/XIII- 4550

En cause : **QUINONEZ** Manuel,
ayant élu domicile chez
Me Nathalie VAN DAMME, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

DE CANDIDO Alexandre,
ayant élu domicile chez
Me Bruno LHOEST, avocat,
rue des Fories 2
4020 Liège.

--

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

Vu la requête introduite le 14 mai 2007 par Manuel QUINONEZ qui demande l'annulation "de la décision du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial du 8 mars 2007, octroyant à Monsieur DE CANDIDO l'autorisation de modifier le permis de lotir dit de la «Royale Belge», non périmé, autorisé par Arrêté royal (...) du 3 juin 1970, relatif à un bien sis à NEUPRE (Neuville-en-Condroz), avenue des Pins, 10, cadastré 1^{ère} division, section B, n° 135v², en vue de l'extension de la zone aedificandi du lot 24";

Vu la demande introduite simultanément par le même requérant tendant à la suspension de l'exécution de l'acte précité;

Vu la requête introduite le 1^{er} juin 2006 par laquelle Alexandre DE CANDIDO demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

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

Vu le rapport de M. NIKIS, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu le mémoire en intervention dans la procédure en annulation;

Vu l'ordonnance du 14 août 2007, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 4 septembre 2007 à 10.00 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Mes N. VAN DAMME et E. MORATI, avocats, comparaisant pour le requérant, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me SALZBURGER, loco Me B. LHOEST, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, 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 de la requête peuvent être résumés comme suit :

1. Alexandre DE CANDIDO introduit le 29 mai 2006 une demande de modification du permis de lotir dit "de la Royale Belge", délivré le 12 mai 1969 par la commune de Neupré, en vue de l'agrandissement de la zone aedificandi dans le but d'étendre le bâtiment existant pour la création d'une piscine couverte. Le dossier de demande de permis contient une notice d'évaluation préalable des incidences sur

l'environnement. Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège. Préalablement au dépôt de la demande, Alexandre DE CANDIDO a, le 21 mars 2006, sollicité l'accord des propriétaires du lotissement. Cette demande a suscité quatre oppositions au projet, dont celle du requérant.

2. Il est accusé réception de la demande le 2 juin 2006. La commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet, le 13 juin 2006, un avis défavorable au motif que "l'emplacement choisi n'est pas idoine" et qu'il est "le plus nuisible" pour le voisinage.

3. Le 17 juillet 2006, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Neupré refuse la modification du permis de lotir sollicitée.

4. Alexandre DE CANDIDO introduit un recours devant le Gouvernement wallon, le 18 août 2006. La commission d'avis sur les recours entend les parties et émet, le 18 décembre 2006, un avis favorable sur le projet.

5. Le demandeur de permis envoie un rappel au sens de l'article 121 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), le 5 février 2007, réceptionné le 6 février 2007.

6. La division de l'aménagement et de l'urbanisme du Ministère de la Région wallonne émet un avis favorable sur le projet, le 13 février 2007.

7. Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial délivre le permis de lotir modificatif, le 8 mars 2007. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est notifié au demandeur de permis le même jour par courrier recommandé. Il est motivé comme suit :

" (...) 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 21,23,93 et 94 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 les réclamations introduites par les propriétaires des 4 lots du lotissement visent essentiellement :

- la destination de l'extension de la zone aedificandi, à savoir l'aménagement d'une piscine couverte, et les nuisances sonores générées par les réceptions du demandeur;
- le maintien des espaces de dégagement entre les habitations du lotissement;
- la crainte que la future construction ne s'intègre pas correctement à l'habitation existante;

- la pose d'une bâche plastique de 2,5 m de haut le long de la limite mitoyenne;

Considérant qu'il ne ressort pas du dossier introduit ou des réclamations que l'autorisation de modifier le permis porte atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de LIEGE adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 26 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone de parc résidentiel au schéma de structure communal adopté par le Conseil communal en date du 28 mai 1991 et dont la révision (est) approuvée le 24 novembre 2005;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par Arrêté ministériel en date du 18 juillet 1991 et modifié par Arrêté ministériel daté du 24 mars 2006, est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er} du Code; que le bien est situé en zone 1/52 audit règlement;

Considérant que la présente demande vise l'extension de la zone aedificandi du lot n° 24; que cette extension est destinée à permettre la construction d'une piscine couverte;

Considérant que la demande de permis est conforme aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme pour autant que l'agrandissement de la zone aedificandi soit réservée à un volume secondaire dont la profondeur ne peut excéder 12 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale;

Considérant que la situation de l'extension projetée est justifiée par l'interdiction expresse d'ériger une construction à moins de 30 m de la limite extérieure de l'enceinte du cimetière militaire américain des Ardennes, reprise aux prescriptions du lotissement sous l'article E - Conditions spéciales relatives à la contiguïté du cimetière américain des Ardennes;

Considérant que le recul latéral imposé entre la zone aedificandi du lot 24 et la limite parcellaire du lot 23 est de 15 mètres (et non 16); que la présente demande réduit cette distance à 10 mètres (le plan est incorrect en ce qui concerne la largeur de l'extension de la zone qui doit être réduite à 5 mètres); que pareille distance est largement suffisante compte tenu de la grande dimension des lots et de leur caractère verduré et du fait que la plupart des lots ont un recul latéral imposé de 6 mètres; que, par ailleurs, la zone aedificandi telle que modifiée occupe environ 12 % de la superficie du lot; que l'extension projetée, située dans le prolongement de la zone de bâtisse existante, n'est pas de nature à compromettre l'option urbanistique du lotissement, ni à engendrer des nuisances pour les propriétés voisines;

Considérant que la commission visée ci-après a été consultée pour les motifs suivants :

- Commission consultative communale d'aménagement du territoire : (consultation sollicitée par le Collège des Bourgmestre et Echevins); que son avis daté du 13 juin 2006 est défavorable;

Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;

Considérant que l'article 16 du décret du 10 novembre 2006 modifiant le Livre 1^{er} du Code de l'environnement dispose que pour les demandes de permis introduites avant l'entrée en vigueur de ce décret, soit, le 4 décembre 2006, «l'autorité compétente au sens de l'article D.49, 1^o, à peine de nullité de sa décision mais sans préjudice du pouvoir de réformation de l'autorité compétente sur recours, statue explicitement sur la nécessité qu'il y avait ou non de réaliser une étude d'incidences en tenant compte des critères de sélection pertinents visé à l'article D.66, § 2 et, dans l'affirmative refuse le permis demandé»;

Considérant qu'au sens de la disposition précitée, la présente demande de permis a été introduite le 29 mai 2006; qu'il s'ensuit que l'article 16 précité est applicable, en l'espèce;

Considérant qu'au vu de la notice et au regard de l'ensemble des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, du Livre 1^{er} du Code de l'environnement tel que modifié par le décret du 10 novembre 2006 précité, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; qu'une étude d'incidences n'était donc pas requise;

DECIDE :

Article 1^{er} . - La modification du permis de lotir sollicité par Monsieur DE CANDIDO est octroyée aux conditions suivantes :

- l'extension de la zone de bâtisse est limitée à 5 mètres de largeur (le recul latéral est de 10 mètres);
- cette extension ne pourra accueillir qu'un volume secondaire dont la profondeur n'excédera pas 12 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale";

Considérant que par le document intitulé " mémoire", introduit le 12 juillet 2007, Alexandre DE CANDIDO demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en annulation; que le rapport rédigé par l'auditeur chargé de l'instruction de la cause a été notifié le 26 juin 2007; que la demande est introduite avant l'expiration du délai prévu par l'article 21bis, § 2, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973; que cette demande doit être accueillie;

Considérant que le requérant prend un moyen unique de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur dans les motifs de fait et de droit, de la violation des principes de bonne administration, de l'article 1^{er} du CWATUP, et des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que dans la deuxième branche du moyen, il soutient qu'"en niant purement et simplement les problèmes de nuisances sonores pourtant révélés par le requérant et trois autres propriétaires des lots voisins, (le Ministre) a commis une erreur manifeste d'appréciation", ou "à tout le moins, en ne répondant pas à la problématique des nuisances sonores, n'a-t-il pas respecté le prescrit des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs"; qu'il relève également que la question des nuisances sonores avait été prise en considération par la C.C.A.T. dans son avis défavorable et par la commune de Neupré dans sa décision de refus;

Considérant que la partie adverse répond "qu'un acte administratif ne doit pas énoncer des évidences" et qu'elle "ne voit pas en quoi une piscine couverte renforcerait les nuisances sonores existant sur la parcelle"; que l'intervenant, quant à lui, soutient que les nuisances prétendues sont inexistantes et développe dans le point c de son mémoire, relatif à la "motivation adéquate de l'acte attaqué", des considérations relatives à la motivation des jugements selon les exigences de l'article 149 de la Constitution pour conclure que "l'obligation de motivation formelle des actes administratifs n'oblige à l'évidence pas à rencontrer tous les moyens des opposants, en

ce compris- comme c'est le cas en l'espèce- les moyens qui ne sont manifestement pas établis en fait ou qui apparaissent au regard de la situation comme étant déraisonnables";

Considérant que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif au sens de l'article 1^{er} doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision et que cette motivation doit être adéquate; qu'un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son adoption mais que, lorsque des observations précises ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé dès lors qu'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations;

Considérant qu'il apparaît du dossier administratif que le requérant avait attiré l'attention des autorités communales sur les nuisances sonores nocturnes permanentes provoquées par le mode de vie du demandeur de permis et sur ses craintes de voir celles-ci s'aggraver avec la construction d'une piscine; que par ailleurs, la C.C.A.T., dans son avis du 13 juin 2006, avait relevé que l'emplacement choisi était "le plus nuisible" pour le voisinage après avoir, entre autre, constaté que l'opposition des voisins était notamment justifiée par des nuisances sonores;

Considérant que l'acte attaqué ne répond pas à la question des nuisances sonores, posée officiellement dans le cours de la procédure de modification du permis de lotir, si ce n'est par la formule stéréotypée selon laquelle "l'extension projetée, située dans le prolongement de la zone de bâtisse existante, n'est pas de nature (...) à engendrer des nuisances pour les propriétés voisines"; que la deuxième branche du moyen unique est manifestement fondée en ce qu'elle est prise de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

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

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Alexandre DE CANDIDO est accueillie.

Article 2.

Est annulée la décision du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial du 8 mars 2007, octroyant à Alexandre DE CANDIDO l'autorisation de modifier le permis de lotir dit "de la Royale Belge", autorisé par arrêté royal du 3 juin 1970, relatif à un bien sis à Neupré / Neuville-en-Condroz, avenue des Pins, 10, cadastré 1^{ère} division, section B, n° 135v2, en vue de l'extension de la zone aedificandi du lot 24.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 175 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

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

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

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

Fr. DAOUD.