

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 183.590 du 29 mai 2008

A.153.585/XIII-3432

En cause :

1. **DE BONT** Théo,
2. **DRIESSEN** Oscar,
3. **DROOGHAAG** Joseph,
4. **VAN EGDOM** Suzanne,
5. **JANSSEN** Peggy,

ayant tous élu domicile chez
Mes Michel DELNOY et
Anne WILQUET, avocats,
rue Simonon 13
4000 Liège,

contre :

la Commune de Plombières,

ayant élu domicile chez
Mes Patrick HENRY et
Nathalie VAN DAMME, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège.

Partie intervenante :

OVEREEM Joep,

ayant élu domicile chez
Mes Nathalie VAN DAMME et
Martin HISSEL, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 9 juillet 2004 par Théo DE BONT, Oscar DRIESSEN, Joseph DROOGHAAG, Suzanne VAN EGDOM et Peggy JANSSEN qui

demandent l'annulation du "permis d'urbanisme octroyé en date du 1^{er} mars 2004 par le collège échevinal de la commune de Plombières à Monsieur et Madame OVEREEM, lequel autorise la construction d'une maison d'habitation sur un bien sis 4851 Sippenaekken, rue Evenbaeg 25, cadastré section A, n° 409g pie";

Vu la requête introduite le 30 septembre 2004 par laquelle Joseph OVEREEM demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 8 octobre 2004 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires des requérants, de la partie adverse et de la partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 20 février 2008, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 20 mars 2008;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. WILQUET, avocat, comparaisant pour les requérants, Me N. VAN DAMME, avocat, comparaisant pour les parties adverse et intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, auditeur;

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

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

1. Le 28 juillet 2003, Monsieur et Madame OVEREEM-DRIESSEN sollicitent un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison

d'habitation sur un bien sis à Sippenaeken (Plombières), rue Evenbaeg, 25, cadastré section A, n° 409g pie.

Le bien constitue le lot n° 4 du lotissement n° 365/348 RUTTEN autorisé le 17 juillet 2000 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Plombières.

Il est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur Verviers-Eupen adopté par un arrêté royal du 23 janvier 1979.

2. La demande est réceptionnée le 27 janvier 2004 par l'administration communale de Plombières.

3. Un accusé de réception du dossier complet de la demande est délivré le 2 février 2004.

4. Le 13 février 2004, le service technique provincial émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

5. Le 1^{er} mars 2004, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé notamment comme suit :

" Considérant que le bien est situé sur le lot n° 4 dans le périmètre du lotissement n° 365/348 (Rutten) non périmé autorisé en date du 17 juillet 2000;
(...)"

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 128, 129 et 330 et suivants du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), ce moyen étant fondé sur l'article 159 de la Constitution; qu'ils relèvent que le projet de lotissement ayant fait l'objet du permis de lotir du 17 juillet 2000, base juridique de l'acte attaqué, n'a pas fait l'objet d'une enquête publique alors que ce projet de lotissement impliquant la réalisation de travaux de voirie au sens de l'article 128 du CWATUP, il devait nécessairement faire l'objet d'une telle enquête; qu'ainsi, constatent-ils, il ressort incontestablement des pièces du dossier relatif au lotissement que celui-ci impliquait la réalisation de travaux de voirie au sens de l'article 128 du CWATUP;

Considérant que la partie adverse ne conteste pas que le permis de lotir délivré le 17 juillet 2000 se référait à la réalisation de travaux de voirie au sens de l'article 128 du CWATUP; qu'elle ne conteste pas non plus qu'il n'y a pas eu d'enquête publique réalisée pour l'instruction de la demande de permis de lotir; qu'elle explique que si elle n'a pas organisé d'enquête publique, c'est parce que les travaux de voirie impliqués par le permis de lotir ne faisaient que reprendre les données d'un plan d'alignement préexistant et que ce plan a été approuvé par arrêté royal du 8 novembre 1932, et que, lors de son élaboration, une enquête publique avait été organisée; qu'elle en déduit qu'il ne peut être soutenu que le permis "implique l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé des voies de communication communale existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci", au sens de l'article 128 du CWATUP, puisqu'il ne fait que reprendre des données préexistantes et que celles-ci peuvent être entièrement concrétisées sans lui; qu'ainsi, à son estime, l'hypothèse qui lui était soumise n'était pas une de celles où le CWATUP impose une enquête publique; qu'elle se réfère à un courrier adressé par les autorités régionales wallonnes à la commune de Plombières selon lequel, dans un tel cas, il n'y a pas lieu de répéter la formalité de l'enquête publique lors de la délivrance du permis de lotir; qu'elle soutient que les dispositions qui étaient applicables en 1984, au moment de l'échange des courriers, et en 2000, au moment de la délivrance du permis de lotir, sont semblables en ce qui concerne la question posée; qu'en effet, selon elle, en 1984, l'article 288 du CWATU réglait la question en disposant ce qui suit :

" Lorsqu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par arrêté royal, autre que celui prévu à l'article 15, et si la demande de permis de lotir implique l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci et que le collège des bourgmestre et échevins constate que le permis peut être accordé en ce qui le concerne, la demande est soumise à une enquête publique dans les formes et délais prévus aux articles 290 à 295 dont les frais sont à charge du demandeur",

alors qu'en 2000, la disposition applicable était l'article 129, § 1^{er}, du CWATUP qui est rédigé comme suit :

" § 1^{er}. Sans préjudice de l'application de l'article 57, alinéa 1^{er}, lorsque le collège des bourgmestre et échevins constate que le permis peut être accordé en ce qui le concerne, l'instruction de la demande est soumise aux formalités complémentaires ci-après :

1. le collège des bourgmestre et échevins soumet la demande à enquête publique dont les frais sont à charge du demandeur;

(...)"

qu'elle constate que les deux textes prévoient une exception à l'obligation de formalités complémentaires imposées lorsque le permis de lotir implique des modifications de voirie dans le cas où il existe un plan particulier d'aménagement, devenu en 1997, plan communal d'aménagement : d'une part, à l'article 288, cette réserve est formulée au début de la disposition par les termes suivants :

" Lorsqu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par arrêté royal, autre que celui prévu à l'article 15",

et, d'autre part, à l'article 129, la réserve est exprimée comme suit :

" Sans préjudice de l'application de l'article 57, alinéa 1^{er}",

l'article 57, alinéa 1^{er}, étant libellé comme suit :

" L'approbation ou l'adoption du plan communal d'aménagement par le Gouvernement dispense la commune de toute autre formalité légale en matière de plans d'alignement";

qu'elle en conclut que les deux dispositions font donc également référence à l'existence de plan d'aménagement qui dispense de la réalisation de l'enquête publique lors de la délivrance de permis de lotir et que l'assimilation réalisée par les autorités régionales wallonnes en 1984 du plan d'alignement au plan d'aménagement trouve donc toujours à s'appliquer en 2000 du fait de l'application de l'article 129;

Considérant qu'en réplique, les requérants contestent la thèse de la partie adverse;

Considérant que l'article 330, 9°, du CWATUP dispose notamment que les demandes de permis de lotir visées à l'article 128 du CWATUP doivent être soumises à enquête publique dans les formes et délais prévus aux articles 332 à 343 du CWATUP; que l'article 128, alinéa 1^{er}, du CWATUP est rédigé comme suit :

" La présente section est applicable à la demande de permis impliquant l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci";

Considérant que les prescriptions de base du permis de lotir relèvent en leur point "I. Description générale du bien à lotir. 5. Statut de la voirie" ce qui suit :

- " - La rue Evenbag est une route communale; chemin de grande communication n°129.
- Le revêtement est en asphalte, en bon état; bordure de 0,10 m de chaque côté de la voirie.

- La largeur carrossable est de 5,50 m. La longueur entre propriétés se situe entre 10,50 et 11,50 m.
- Un plan d'alignement dûment approuvé existe rue Evenbag.
- Cet alignement a été approuvé par A.R. le 8.11.32.
- Sa largeur est de 14,00 m.
- La voirie est équipée en eau, électricité, téléphone, un certain nombre de bouches d'incendie existe, il appartiendra aux pompiers de la commune à déterminer si leur nombre est suffisant.
- Aucune haie ou arbre remarquable n'est à préserver";

qu'elles prévoient en leur point "II. Prescriptions urbanistiques. 4. Charges imposées au lotisseur", que le lotisseur devra effectuer ou faire réaliser à ses frais conformément aux plans et documents annexés au dossier et/ou suivants les directives de la commune ou des sociétés distributrices, les travaux suivants :

" Evacuation des eaux :

Via raccordement particulier et canalisation communale placée dans le fond de la parcelle tel que décrit aux plans et documents annexés au dossier.

Eau alimentaire :

Le réseau de distribution d'eau sera réalisé conformément aux exigences de la S.W.D.E. (voir annexe).

Les raccordements des habitations se feront par les techniciens de la S.W.D.E. aux frais des acquéreurs/constructeurs.

Electricité et télédistribution :

Suivant directives de la société distributrice INTEROST (voir annexe).

Infrastructures :

Le lotisseur devra réaliser les divers travaux imposés par l'autorité communale conformément aux plans et mètres annexés.

A savoir : - élargissement de la voirie et des trottoirs.
 - cession des emprises à la commune conformément au plan d'alignement annexé.

(...)"

Considération que la délibération du 15 mai 2000 du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Plombières précise que l'avis favorable est assorti de "la condition expresse que les lotisseurs réalisent, à leurs frais, les charges d'urbanisme et travaux suivants : a) suivant projet et cahier des charges ci-joints : les travaux de voirie et d'égouttage; b) la pose des réseaux de distribution d'électricité, d'éclairage public et de télédistribution, suivant les impositions et directives de la société Electrabel";

Considérant que la délibération du 26 juin 2000 du conseil communal de la commune de Plombières sur les questions de voirie considère que cette demande de permis de lotir n'est pas soumise à l'enquête publique prescrite par les articles 332 à 343 du CWATUP;

Considérant que le permis de lotir délivré 17 juillet 2000 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Plombières relève ce qui suit :

" (...)

Considérant que ce lotissement se situe à front du chemin de grande communication numéro 129 (rue Evenbaeg) dont l'alignement a été approuvé par A.R. du 08 novembre 1932 et qu'il appert que ce chemin présente une emprise de voirie de 19,36 mètres carrés;

Attendu que la demande n'a pas été soumise aux mesures particulières de publicité prévues par le Code précité;

(...)

ARRETE

Article 1^{er}. Le permis de lotir est délivré aux 4 consorts RUTTEN représentés par Madame Mathilde RUTTEN prénommée, qui devront :

(...);

2° se conformer strictement aux conditions prescrites par la délibération du Collège échevinal du 15 mai 2000;

(...);

Considérant que, contrairement à ce que soutiennent les parties adverse et intervenante, le permis de lotir ne fait pas que reprendre les données d'un plan d'alignement préexistant approuvé par arrêté royal du 8 novembre 1932; qu'il impose en effet au lotisseur le respect des conditions assortissant notamment la délibération du collège des bourgmestre et échevins du 15 mai 2000, soit la réalisation des travaux de voirie et d'égouttage et la pose des réseaux de distribution d'électricité, d'éclairage public et de télédistribution; qu'il s'ensuit que la demande de permis de lotir entrait dans le champ d'application de l'article 128 du CWATUP et nécessitait la réalisation d'une enquête publique; que le fait que le plan d'alignement approuvé par arrêté royal du 8 novembre 1932 ait fait l'objet, lors de son élaboration, d'une enquête publique, est sans incidence à cet égard;

Considérant qu'à défaut d'avoir été soumis à enquête publique et à défaut, pour le conseil communal, d'avoir pu prendre connaissance des résultats de l'enquête

publique et délibérer sur les questions de voirie avant que le collège des bourgmestre et échevins statue sur la demande, le permis de lotir est illégal;

Considérant que, par voie de conséquence, l'acte attaqué, délivré sur la base d'un permis de lotir illégal, participe de cette illégalité;

Considérant que le moyen est fondé;

Considérant que, dans leurs derniers mémoires, les parties adverse et intervenante font savoir ce qui suit :

" En date du 25 juillet 2007, le Collège communal de PLOMBIERES a accordé aux consorts RUTTEN, aux époux OVEREEM-DRIESSEN et aux époux MARTENS-ROZENHOUT un nouveau permis de lotir relatif à l'ensemble de la propriété qui avait été lotie par le permis du 17 juin (lire : juillet) 2000.

Ce permis du 25 juillet 2007 remplace donc le permis du 17 juin (lire : juillet) 2000 et confère au permis attaqué une base légale puisque le nouveau permis de lotir a fait l'objet d'une enquête publique";

Considérant que ce nouveau permis de lotir du 25 juillet 2007 n'a aucun effet rétroactif et ne remplace pas le permis de lotir du 17 juillet 2000; qu'en conséquence, ce permis de lotir du 17 juillet 2000 étant illégal, le permis d'urbanisme attaqué, du 1^{er} mars 2004, qui se fonde sur ce permis de lotir du 17 juillet 2000, est et reste lui aussi illégal;

Considérant que le premier moyen étant fondé, il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens à défaut pour ceux-ci de pouvoir éventuellement procurer une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme octroyé en date du 1^{er} mars 2004 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Plombières à Monsieur et Madame OVEREEM, lequel autorise la construction d'une maison d'habitation sur un bien sis à Sippenaekken, rue Evenbaeg 25, cadastré section A, n° 409g pie.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 1000 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 875 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 vingt-neuf mai deux mille huit 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.