

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 184.835 du 26 juin 2008

A.182.665/XIII-4529

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

contre :

1. **la Ville de Seraing,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 23 avril 2007 par Frederik BAGGEN qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré, le 30 novembre 2006, par le collège communal de la ville de Seraing, aux époux BAILLON-DEGRANGE, autorisant la construction d'un immeuble de six appartements et de deux bureaux, sur un bien sis à Bonnelles, rue Beauregard, 27, cadastré section B, n° 327c;

Vu l'arrêt n° 171.693, du 31 mai 2007, ordonnant la suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 28 juin 2007 par la Région wallonne;

Vu le mémoire en réponse de la deuxième partie adverse et le mémoire en réplique régulièrement échangés;

Vu la communication faite au greffe par M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, établie sur la base de l'article 15quater de l'arrêté royal du 5 décembre 1991;

Vu la notification de cette communication aux parties et les derniers mémoires de la partie requérante et de la deuxième partie adverse;

Vu l'ordonnance du 22 mai 2008, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 19 juin 2008 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me E. MORATI, loco Me N. VAN DAMME, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat;

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 des demandes se présentent comme suit :

1. Frederik BAGGEN et son épouse sont propriétaires d'une maison unifamiliale sise à Bonnelles, rue Beauregard, 25. Ils y habitent.

2. Le 25 février 2000, un permis d'urbanisme est délivré pour la parcelle voisine, sise rue Beauregard, 27. Ce permis autorise la construction d'une maison d'habitation et d'un atelier-garage. La maison d'habitation n'a jamais été construite. Une construction a été réalisée; il semble ressortir des photographies déposées au dossier que ce soit l'atelier garage, transformé en habitation (suppression de la porte de garage, porte-fenêtre, fenêtres à l'étage plus grandes).

3. Le 9 mai 2006, les époux BAILLON-DEGRANGE, nouveaux propriétaires de la parcelle sise rue Beauregard, 27, introduisent une demande de permis

d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de six appartements et de deux bureaux. La parcelle se situe en zone d'habitat au plan de secteur de Liège, en face du bois de la Vecquée, site classé par arrêté royal du 22 janvier 1975. A la demande est jointe une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

4. Le 31 août 2006, la ville de Seraing sollicite l'avis du fonctionnaire délégué en application de l'article 107, § 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

5. Le 4 octobre 2006, le fonctionnaire délégué donne un avis défavorable motivé comme suit :

" Considérant que la présente demande fait l'objet d'un rapport d'entretien en date du 15.02.2006, motivé comme suit :

« Considérant la construction déjà existante sur la propriété, les actes et travaux envisagés engendrent une occupation importante de la surface bâtie au regard des dimensions de la parcelle.

En outre, l'immeuble possède une profondeur importante qui, conjuguée au gabarit proposé, engendre un pignon massif et inadapté au contexte.

Dès lors, il convient de revoir le programme à la baisse, de manière à produire un volume bâti intégré à son contexte immédiat : la limitation des 1^{er} et 2^{ème} étages à une profondeur de 12 mètres, en revoyant la configuration des logements, permettrait de diminuer l'impact du volume, et laisserait la possibilité de créer une terrasse sur la toiture plate du rez-de-chaussée ainsi constituée».

Considérant qu'au vu des plans soumis, le projet n'a pas évolué afin de répondre à ces remarques;

Considérant que l'objection ne réside pas dans le principe de construire à l'avant de la parcelle (un permis ayant été délivré en 2000 pour la construction d'une habitation unifamiliale et d'un garage/atelier en fond de parcelle) mais dans le type d'urbanisation qui y est envisagée;

Considérant le contexte urbanistique immédiat (habitations unifamiliales : rez + étage complémentaire engagé dans la toiture), l'absence de toute construction dans la suite de la rue Beauregard en direction de la route du Condroz et le caractère local de la rue concernée, autoriser un tel bâtiment risque de créer un fâcheux précédent; Considérant que la proximité immédiate du site classé et d'intérêt paysager du Bois de la Vecquée mérite une attention sensible que n'intègre aucunement ce présent projet (gabarit présenté, aménagement des abords et notamment des places de parcage);

Enfin, comme souligné par le Collège des Bourgmestre et Echevins, le garage/atelier situé en fond de parcelle doit conserver sa destination initiale prévue aux plans autorisés en 2000. Le présent dossier ne prévoit par ailleurs aucune modification de la destination de cette construction".

6. Le 30 novembre 2006, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Seraing délivre le permis d'urbanisme sollicité qui est motivé comme suit :

" • cet immeuble correspond à ce qui est habituellement autorisé dans les zones d'habitat où il n'y a aucune prescription urbanistique particulière (P.C.A. - lotissement) soit un rez-de-chaussée et 2 étages (plus un niveau habitable

- aménagé dans le volume de la toiture), ici le 2^{ème} étage est partiellement inclus dans la toiture, ce qui permet de réduire d'autant la hauteur de l'immeuble;
- à moins de 100 m dans la même rue, près de la route du Condroz, un immeuble à appartements, d'un gabarit un peu supérieur, a été érigé il y a peu, délivrer cette autorisation ne risque donc pas de constituer un dangereux précédent;
 - toutes les façades ont bénéficié du même soin architectural, ce qui contribue à l'intégration de cet immeuble au bâti avoisinant;
 - les aménagements des abords seront engazonnés et plantés d'arbustes d'ornement d'essences indigènes, les surfaces imperméables seront réduites au strict minimum, voire inexistantes, la zone de recul comportant les emplacements de parcage sera aménagée, par exemple, avec des dalles de type béton-gazon;
 - la profondeur de 14 m est, semble-t-il, celle qui permet au mieux de créer des appartements 2 chambres ayant des fenêtres aux deux façades opposées (avant et arrière), ce qui permet d'assurer un meilleur confort aux occupants compte tenu des variations climatiques et saisonnières;
 - toutes les précautions seront prises pour ne causer aucun préjudice aux propriétés voisines;
- (...)
- il sera prévu un système d'évacuation des eaux pluviales, des eaux vannes et de ménages jusqu'au siphon disconnecteur à placer à l'alignement;
 - le garage-atelier situé en fond de parcelle ne pourra jamais et en aucun cas être utilisé comme habitation";

Considérant que la Région wallonne, seconde partie adverse, fait valoir que le fonctionnaire délégué a donné un avis défavorable et qu'elle ne peut dès lors défendre l'acte attaqué puisqu'elle s'est opposée de manière explicite à sa délivrance; qu'elle demande par conséquent sa mise hors de cause;

Considérant que, s'il est vrai que le fonctionnaire délégué a donné un avis défavorable sur la demande de permis, il n'en reste pas moins qu'en vertu de l'article 108, § 1^{er}, du CWATUP, ce fonctionnaire doit vérifier notamment si la procédure a été régulière et le permis motivé; qu'il aurait pu suspendre la décision attaquée et inviter la première partie adverse à la retirer; que son abstention a permis à l'acte litigieux de devenir exécutoire; que la Région wallonne doit dès lors être maintenue à la cause;

Considérant que Serge BAILLON a introduit, le 8 mai 2007, une requête en intervention dans laquelle il formule des observations dirigées à la fois contre le recours en suspension accueilli par l'arrêt précité et contre le recours en annulation; qu'il n'a pas formulé de demande spécifique d'intervention dans le recours en annulation; que son intervention ne peut être accueillie;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la "violation de l'article 16 du décret du 10 novembre 2006 modifiant le Livre 1^{er} du Code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement"; qu'il expose qu'à la suite des arrêts de la Cour d'arbitrage n° 11/2005 du 19 janvier 2005

et n° 83/2005 du 27 avril 2005, les articles 66, §§ 2, 3 et 4, 68 et 74 du Code de l'environnement faisant l'objet du décret du 27 mai 2004 ont été annulés; qu'il cite l'arrêt BIJVOET du Conseil d'Etat, n° 163.214 du 5 octobre 2006, qui en tire les conséquences, à savoir que "les mécanismes d'évaluation des incidences sur l'environnement mis en oeuvre après le 4 mai 2005 l'ont été en l'absence de tout fondement juridique et que les permis d'urbanisme délivrés à leur suite sont, pour cette raison, irréguliers", nonobstant le fait qu'une notice d'évaluation des incidences ait été déposée; qu'il constate qu'en l'espèce, la demande de permis a été introduite le 9 mai 2006 et que le permis a été délivré le 30 novembre 2006, soit à une période où les mécanismes d'évaluation des incidences sur l'environnement étaient mis en oeuvre en l'absence de tout fondement juridique; qu'il en conclut que le permis d'urbanisme attaqué est nul;

Considérant qu'il ne peut être fait grief à l'auteur de l'acte attaqué d'avoir méconnu l'article 16 du décret du 10 novembre 2006 modifiant le Livre 1^{er} du Code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement; que, en effet, le permis entrepris a été demandé le 9 mai 2006 et délivré le 30 novembre 2006; que ces deux dates sont antérieures au 4 décembre 2006, jour de l'entrée en vigueur de ce décret qui n'a pas d'effet rétroactif;

Considérant, toutefois, qu'il ressort du développement du moyen que le requérant critique le défaut de base légale et réglementaire de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe à la demande de permis;

Considérant que les critères qui permettent au Gouvernement de déterminer les cas dans lesquels les projets doivent être soumis à étude d'incidences sur l'environnement sont actuellement établis à l'article D.66, § 2, alinéa 1^{er}, du Code de l'environnement, modifié par l'article 4 du décret du 10 novembre 2006, précité; que l'article D.66, § 2, alinéa 2, établit que les demandes de permis relatifs à des projets non visés à l'alinéa 1^{er} sont soumises à notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, sous réserve de l'application de l'article D.68; que l'article D.66 étant entré en vigueur le 4 décembre 2006, sans effet rétroactif, le requérant pouvait considérer, au moment de l'introduction de sa requête, le 23 avril 2007, que ce texte ne pouvait procurer de fondement légal à la notice déposée avec la demande du permis entrepris;

Considérant, toutefois, que le décret du 12 juillet 2007 "relatif à l'entrée en vigueur du décret du 10 novembre 2006 modifiant le Livre I^{er} du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement

pour la période comprise entre le 5 mai 2005 et le 4 décembre 2006" est entré en vigueur le jour de sa publication au Moniteur belge, le 18 juillet 2007; que ce décret dispose comme il suit :

" L'article 4 du décret du 10 novembre 2006 modifiant le Livre I^{er} du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement produit ses effets le 5 mai 2005";

Considérant que ce décret a été adopté pour remédier au défaut de fondement légal constaté par le Conseil d'Etat dans plusieurs arrêts cités dans les travaux préparatoires, dont l'arrêt BIJVOET (Doc. Parl. Wall., 612 (2006-2007)/1, du 5 juillet 2007, p. 2); que cette intervention législative a été justifiée de la manière suivante :

" La rétroactivité trouve, en réalité, son fondement dans le souci de garantir la sécurité juridique et de sauvegarder les droits que les citoyens ont acquis en obtenant des autorisations durant la période du 5 mai 2005 au 4 décembre 2006" (Ibid., p. 3);

Considérant que, de la sorte, le législateur a procuré à la notice, déposée le 9 mai 2006, le fondement juridique dont l'absence est critiquée par le requérant ; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur sur les motifs de droit et de fait, de la violation des principes de bonne administration, de la violation de l'article 1^{er} du CWATUP et de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que, notamment, il se réfère aux arguments soulevés par le fonctionnaire délégué dans son avis défavorable; qu'il reproche ainsi au bâtiment de présenter un volume disproportionné (6 appartements et 2 bureaux sur 4 niveaux) par rapport à la taille de la parcelle (550 m²), de ne pas s'intégrer dans le contexte urbanistique fait de maisons unifamiliales et de ne pas être adapté à la proximité immédiate du site classé; qu'il estime que la première partie adverse n'a pas rencontré de manière satisfaisante ces arguments en se contentant de déclarer que l'immeuble correspond à ce qui est habituellement autorisé dans les zones d'habitat, en prenant comme point de comparaison un immeuble à appartements situé le long de la route du Condroz, route à 4 bandes à forte circulation, puis en prévoyant simplement d'agrémenter les abords d'engazonnements et de plantations; qu'il soutient que la première partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que la première partie adverse a autorisé la construction d'un immeuble de 6 appartements et 2 bureaux, d'une superficie au sol de 154,2 m² et d'une hauteur au faîte de 11,50 m; qu'elle se réfère, dans sa motivation, à un immeuble à appartements situé à 100 mètres des lieux où doit s'implanter l'immeuble en projet, au coin de la rue Beauregard et de la route du Condroz qui est une voie de communication à 4 bandes; que cette comparaison est manifestement inadéquate, car l'immeuble de référence s'inscrit dans un contexte urbanistique différent; que la première partie adverse a omis de tenir compte du voisinage immédiat, lequel est composé de villas à un rez-de-chaussée et un niveau engagé dans la toiture, comme l'immeuble du requérant érigé juste à côté du projet litigieux, tandis qu'en face, de l'autre côté de la rue étroite, se trouve le site classé et d'intérêt paysager du bois de la Vecquée; que la première partie adverse a dès lors commis une erreur manifeste d'appréciation; que le moyen est fondé;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation des articles 330, 1^o, et 332 à 343 du CWATUP;

Considérant que ce moyen, à le supposer fondé, ne peut entraîner une annulation plus étendue; qu'il n'y a pas lieu de l'examiner,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré, le 30 novembre 2006, par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Seraing, aux époux BAILLON-DEGRANGE, autorisant la construction d'un immeuble de six appartements et de deux bureaux, sur un bien sis à Bonnelles, rue Beauregard, 27, cadastré section B, n^o 327c.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse.

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

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	VANDERNACHT,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.