

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 185.151 du 3 juillet 2008

A. 186.660/XIII-4846

En cause : **RONVAUX** Jacqueline,
ayant élu domicile chez
Mes François BODEN et
Caroline MURAILLE, avocats,
quai Marcellis 13
4020 Liège,

contre :

1. la Ville de Liège

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

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

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 11 janvier 2008 par Jacqueline RONVAUX qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution de la décision prise le 30 août 2007 par le collège communal de la ville de Liège, octroyant à Roger HOLLAY le permis d'urbanisme par lui sollicité, relatif à un bien sis à Liège - Chênée, rue de Gaillarmont 286, cadastré 24^{ème} division, section A, 279w4, ayant pour objet la transformation d'une habitation;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 16 mai 2008, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 10 juin 2008 à 10.00 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Y. VISART, loco Mes F. BODEN et C. MURAILLE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me N. VAN DAMME, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la deuxième partie adverse;

Entendu, en son avis, 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 juin 2007, Roger HOLLAY introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de transformer une habitation sise à Chênée, rue de Gaillarmont, 286. Le projet consiste en la réalisation d'une extension d'environ 4 mètres de largeur et 5 mètres de profondeur sur trois niveaux en façade arrière.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège 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.

La requérante est domiciliée dans l'immeuble voisin, sis rue de Gaillarmont, 288.

2. Le 2 août 2007, le service des permis d'urbanisme de la ville de Liège délivre à Roger HOLLAY un accusé de réception du dossier complet de la demande.

3. Le 30 août 2007, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué rédigé comme suit :

- " Le Collège communal,
Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;
Vu l'article 1123-23, 1/, du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation;
Vu le livre 1^{er} du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement;
Considérant que M. Roger HOLLAY a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue de Gaillarmont 286 cadastré 24/ Division, section A.279W4, et ayant pour objet : transformer une habitation;
Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 19/07/07;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège 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 les règlements régionaux ou communaux d'urbanisme suivants sont également applicables sur le territoire ou la partie du territoire communal où le bien est situé :
- règlement communal sur les bâtisses et les logements sur la publicité et l'affichage du 8 novembre 1935, et ses modifications subséquentes;
 - règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité;
 - règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif, par les personnes à mobilité réduite;
- 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 (article 264/1/);
Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et ne comprend pas d'étude d'incidences sur l'environnement;
Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations;
Considérant que le projet consiste à transformer une habitation;
Considérant que la demande de permis ne concerne pas un projet figurant sur la liste arrêtée par le Gouvernement et qui, en raison de sa nature, de ses dimensions ou de sa localisation, est soumis à étude d'incidences sur l'environnement, compte tenu des critères de sélection visés à l'article D.66 du Code de l'environnement;
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 de manière appropriée, les effets directs et indirects, à court, à moyen et à long terme, de l'implantation et de la mise en oeuvre du projet 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; l'interaction entre les facteurs visés ci-avant;
Considérant que la demande de permis n'est pas accompagnée d'une étude d'incidences, que l'autorité estime au vu de la notice précitée et des plans, que tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, §2, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;
Considérant que les travaux envisagés sont admissibles pour l'endroit considéré;
DECIDE :
- Article 1^{er}. Le permis d'urbanisme sollicité par M. Roger HOLLAY est octroyé.
Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes :
- Descendre les fondations du (des) mur(s) mitoyen(s) à 2,50 m sous le niveau du trottoir.
 - Ramener les eaux pluviales vers l'égout public.

- le(s) mur(s) mitoyen(s) sera (seront) construit(s) plein(s), en briques et d'une brique et demie d'épaisseur, sauf accord écrit et préalable du (des) propriétaire(s) voisin(s).
- Aucun vide ne pourra être toléré dans les murs mitoyens.
- Ventiler les locaux sanitaires non pourvus de fenêtres extérieures ouvrantes au moyen d'orifices d'aération d'au moins 4dm² de section, aboutissant à l'air libre.
- L'attention de l'intéressé est spécialement attirée sur les prescriptions du Code civil, art. 675 et suivants, concernant les vues directes sur les propriétés voisines. (...)"

4. Le 4 septembre 2007, la requérante adresse un courrier à l'échevin de l'urbanisme de la ville de Liège, afin de faire valoir ses arguments à l'encontre du projet d'extension de l'immeuble de Roger HOLLAY.

La ville de Liège ne réservera aucune suite à ce courrier.

5. Le 12 novembre 2007, Jacqueline RONVAUX adresse un nouveau courrier au service de l'urbanisme de la ville de Liège afin d'obtenir une copie de la décision du collège communal.

Elle adresse à la même date un courrier à la Région wallonne, direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.), direction de Liège I.

6. Le 20 novembre 2007, le fonctionnaire délégué adresse à la requérante copie du permis d'urbanisme délivré le 30 août 2007 par la ville de Liège à Roger HOLLAY.

7. Le 27 novembre 2007, la ville de Liège adresse à Jacqueline RONVAUX une copie du permis d'urbanisme délivré le 30 août 2007 à Roger HOLLAY;

Considérant que la Région wallonne demande sa mise hors de cause au motif qu'elle n'a pas participé à l'élaboration de l'acte attaqué; que, pour ce motif, il y a lieu de la mettre hors de cause;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation de la valeur réglementaire des règlements communaux d'urbanisme et plus particulièrement de la violation de l'article 3, alinéa 3, du règlement de la ville de Liège sur les bâtisses et les logements, sur la publicité et l'affichage, adopté par le conseil communal de Liège le 8 novembre 1935 et plusieurs fois modifié, de la violation des articles 1^{er}, §§ 1^{er} et 3, et 78 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de l'excès de pouvoir et de la violation du

principe de bonne administration; qu'elle soutient que la partie adverse a délivré le permis d'urbanisme attaqué en violation de l'article 3 de son règlement sur les bâtisses et les logements, qui interdit l'exhaussement ou la transformation d'une construction existante, si l'exécution des travaux doit entraîner une augmentation de la capacité de logement, dès lors que, comme en l'espèce, une des trois conditions cumulatives prévues à l'article 3, alinéa 1, du règlement communal d'urbanisme ne se trouve pas respectée, à savoir que la façade à front de la voie publique de la propriété du sieur Roger HOLLAY est d'une longueur inférieure à 5 mètres;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de l'incompétence de l'auteur de l'acte attaqué et de la violation de l'article 114 du CWATUP et des formes légales qui y sont prévues ainsi que de l'excès de pouvoir; qu'elle relève que l'article 114 du CWATUP attribue exclusivement compétence au Gouvernement wallon ou au fonctionnaire délégué d'accorder, de manière facultative et à titre exceptionnel, des dérogations, et notamment une dérogation à un règlement communal d'urbanisme et qu'il implique en outre le respect préalable des mesures particulières de publicité, telle une enquête publique, et des consultations de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité; qu'elle estime que la partie adverse était dès lors incompétente pour pouvoir accorder une dérogation à son règlement communal, et, de manière subsidiaire et surabondante, qu'elle ne pouvait se dispenser du respect des mesures particulières de publicité et de consultation;

Considérant que le projet ayant fait l'objet du permis attaqué concerne une maison de 4,02 mètres de large et consiste à la transformer en la prolongeant à l'arrière de quelque 2 mètres et en modifiant comme suit chacun des niveaux :

- le niveau - 1, pour l'essentiel, est transformé par l'aménagement d'un nouvel escalier et le remplacement de l'annexe existante par un jardin d'hiver;
- le niveau 0 se voit ajouté une cuisine au-dessus du nouveau jardin d'hiver, outre l'aménagement du nouvel escalier;
- le niveau 1 est également transformé pour le nouvel escalier, avec modification de la salle de bains et de la chambre et adjonction d'une chambre d'enfant au-dessus de la nouvelle cuisine;

Considérant que l'article 3 du règlement communal sur les bâtisses et les logements de la ville de Liège dispose :

- " La construction d'une maison d'habitation ne doit être entreprise que sur une parcelle de terrain satisfaisant aux trois conditions suivantes :

1. se trouver à front d'une voie publique aménagée, ou d'une voie privée établie conformément au deuxième alinéa de l'article 2;
2. avoir à cette voie une façade d'au moins 5 mètres de développement;
3. avoir une profondeur minimale de 12 mètres.

Si la maison est construite en recul, la parcelle exclusivement affectée à la bâtisse doit avoir, sur toute la profondeur entre la voie publique et le fond de la construction, une largeur de 5 mètres au moins. Si la largeur de la maison est plus grande, celle de la parcelle devra lui être au moins égale, depuis la construction jusqu'à l'alignement de la voie publique.

Toutes les constructions existantes qui ne satisfont pas aux conditions ci-dessus, ne pourront être ni exhaussées, ni transformées, si l'exécution des travaux doit entraîner une augmentation de la capacité de logement";

Considérant que le règlement communal de Liège ne définit pas la notion d'"augmentation de la capacité de logement";

Considérant que la maison qui fait l'objet du permis attaqué est et restera une maison unifamiliale; que les transformations projetées tendent à la rendre plus spacieuse et à la moderniser;

Considérant qu'une telle transformation n'a ni pour but ni pour objet d'augmenter la capacité de logement au sens de l'article 3 du règlement communal puisqu'il s'agit d'aménager un seul et même logement pour le rendre plus spacieux et non d'augmenter le nombre de logements; qu'il y va de l'augmentation de la capacité du logement et non d'une augmentation de la capacité de logement; qu'il s'ensuit que le projet en cause ne déroge pas à l'article 3, alinéa 3, du règlement communal et que, dès lors, il ne nécessitait pas l'application de l'article 114 du CWATUP;

Considérant que les premier et deuxième moyens ne sont pas fondés;

Considérant que l'article 93, alinéas 3 et 4, du règlement général de procédure est rédigé comme suit :

- " Si le président partage les conclusions du rapport, l'affaire est définitivement tranchée.
S'il estime que l'affaire n'est pas en état d'être tranchée définitivement, il renvoie celle-ci à la procédure ordinaire";

Considérant qu'en application de l'article 93, alinéa 4, précité du règlement général de procédure, il y a lieu de renvoyer l'affaire à la procédure ordinaire,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La Région wallonne est mise hors de cause.

Article 2.

Les débats sont rouverts.

Article 3.

Le membre de l'auditorat désigné par M. l'auditeur général est chargé de poursuivre l'instruction.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le trois juillet deux mille huit par :

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

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.