

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 186.264 du 12 septembre 2008

G/A.188.265/XIII-4977

En cause :

1. **AMATO** Rosario,
 2. **PERRIER** Louisa,
 3. **VIGNAUX** Louis,
- ayant tous élu domicile chez
Me Alain LEBRUN, avocat,
place de la Liberté 6
4030 Grivegnée,

contre :

1. **la Commune de Saint-Nicolas**,
ayant élu domicile chez
Me Nathalie VAN DAMME, avocat,
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.

Partie intervenante :

la Société anonyme IMMO BASSE MEUSE CONSTRUCT,
ayant élu domicile chez
Me François MOÏSES, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège.

G/A.188.377/XIII-4987

En cause :

1. **AMATO** Rosario,
 2. **PERRIER** Louisa,
 3. **LOMANTO** Vincent,
- ayant tous élu domicile chez
Me Alain LEBRUN, avocat,

place de la Liberté 6
4030 Grivegnée,

contre :

1. la Commune de Saint-Nicolas.

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,

Partie intervenante :

la Société anonyme IMMO BASSE MEUSE CONSTRUCT,
ayant élu domicile chez
Me François MOÏSES, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège.

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

Vu la requête unique introduite le 22 mai 2008 par Rosario AMATO, Louisa PERRIER et Louis VIGNAUX qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du permis de lotir octroyé le 14 mars 2008 par le collège communal de Saint-Nicolas à la société anonyme IMMO BASSE MEUSE CONSTRUCT relatif à un bien sis à l'angle de la chaussée Roosevelt et de la rue Visé-Voie à Saint-Nicolas, cadastré 3^{ème} division, section B, n^{os} 12b2, 13c, 15h, 17c, 19c, 22c et ayant pour objet la division en 53 lots dudit bien en vue de la création d'un lotissement (A.188.265/XIII-4977);

Vu la requête unique introduite le 30 mai 2008 par taxipost par Rosario AMATO, Louisa PERRIER et Vincent LOMANTO qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme octroyé le 21 avril 2008 par le fonctionnaire délégué à la société anonyme IMMO BASSE MEUSE CONSTRUCT relatif au même bien et ayant pour objet l'exécution de travaux techniques, étant la création d'une voirie dans le périmètre du lotissement n/120 autorisé en date du 14 mars 2008 (A.188.377/XIII-4987);

Vu les deux requêtes introduites le 12 juin 2008 (A.188.265/XIII-4977) et le 19 juin 2008 (A.188.377/XIII-4987) par lesquelles la société anonyme IMMO BASSE MEUSE CONSTRUCT demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la première partie adverse et de la seconde partie adverse (A.188.265/XIII-4977);

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la seconde partie adverse (A.188.377/XIII-4987);

Vu le rapport commun de M^{me} MARTOU, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure et de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu les notifications du rapport aux parties;

Vu les deux ordonnances du 1^{er} août 2008, notifiées aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 26 août 2008 à 10 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me A. LEBRUN, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me N. VAN DAMME, avocat, comparaisant pour la première partie adverse (dans l'affaire n/A.188.265/XIII-4977), Me B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Me A. VANDEBURIE, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MARTOU, 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 25 juin 2007, la S.A. IMMO BASSE MEUSE CONSTRUCT introduit une demande de permis de lotir ayant pour objet la division d'un bien, sis à Saint-Nicolas, à l'angle de la chaussée Roosevelt et de la rue Visé Voie et cadastré 3ème Division, Section B, n/ 12b2, 13c, 15h, 17c, 19c et 22c, en 53 lots en vue de la création d'un lotissement de plus de deux hectares. Le bien sur lequel s'implante le

projet de lotissement est situé en zone d'habitat au plan de secteur. Les requérants sont les voisins directs du projet de lotissement. La demande de permis de lotir est accompagnée d'une étude d'incidences.

2. Le même jour, la S.A. IMMO BASSE MEUSE CONSTRUCT introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la création de voirie dans le périmètre de la demande de permis de lotir.

3. En date du 16 août 2007, l'administration communale de Saint-Nicolas accuse réception du dossier complet de demande de permis de lotir.

4. Du 17 août au 17 septembre 2007 se déroule l'enquête publique, durant laquelle quarante réclamations sont introduites, dont celles des requérants.

5. Le 24 août 2007, la Commission Régionale d'Aménagement du Territoire (C.R.A.T.) donne un avis favorable sur le projet de la S.A. IMMO BASSE MEUSE CONSTRUCT.

6. Le 28 août 2007, le Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable (C.W.E.D.D.) émet un avis favorable sous réserve que le statut de la voirie interne soit communal.

7. Le 26 septembre 2007 est organisée une réunion de concertation, conformément à l'article 341 du Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (CWATUP).

8. Le 19 octobre 2007, le collège communal de Saint-Nicolas donne son accord de principe sur :

- la création du lotissement tel qu'établi;
- la construction de la nouvelle voirie, des chemins piétons et de la nouvelle placette publique tels que prévus aux plans;
- la mise en sens unique de la rue Visé-Voie.

9. Le 20 décembre 2007, après mesures particulières de publicité, le conseil communal de Saint-Nicolas donne un avis favorable concernant l'ouverture de nouvelles voies de communication communales et la modification du tracé de voies de communication communales existantes.

10. Le 18 janvier 2008, le collège communal de Saint-Nicolas délibère à propos des réclamations introduites lors de l'enquête publique. Il rédige également un rapport favorable conditionnel concernant la réalisation d'une voirie dans le nouveau lotissement à créer.

11. Le 21 février 2008, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable conditionnel sur la demande de permis de lotir de la S.A. IMMO BASSE MEUSE CONSTRUCT motivé comme suit :

- " (...)1. De manière générale, il y a lieu de se référer aux recommandations de l'auteur de l'étude d'incidences pour réduire les effets négatifs du projet, à savoir particulièrement :
- aux galeries de mine (potentielles) sous le site;
 - à l'organisation de la phase chantier;
 - à l'augmentation de l'imperméabilisation du terrain, à l'égouttage et à la gestion des eaux pluviales;
 - aux terres excavées;
 - à l'appropriation des espaces au pied des immeubles à appartements;
 - à l'accessibilité de l'espace public qui pourrait être améliorée en créant une liaison complémentaire vers la rue Bonne Fortune par une «antenne» du RAVeL permettant de relier le RAVeL implanté sur la ligne 210 reliant Ans et Burenville;
 - aux dispositions en matière de stationnement;
 - à l'organisation de la circulation rue Visé Voie, notamment l'instauration d'un sens unique;
2. Les lots E et D seront affectés à des maisons individuelles mitoyennes, dont 3 logements pour le lot E et 2 logements pour le lot D (à l'instar de la simulation paysagère réalisée par l'auteur de l'étude d'incidences);
3. La distance entre la zone capable du lot C et les lots 4 et 5 sera portée à 5,00 mètres;
4. La distance entre la zone capable du lot B et le lot 1 sera portée à 5,00 mètres;
5. Les volumes principaux des immeubles à appartements des lots A, B (partiellement), C et F auront une hauteur de deux niveaux francs maximum plus un niveau «penthouse» supplémentaire sur une partie seulement de l'emprise (maximum de 50%);
6. Le volume principal de l'immeuble projeté sur le lot B, dans sa partie à front de la rue Franklin Roosevelt, pourra présenter une hauteur de 3 niveaux francs et être surmonté d'un niveau «penthouse» supplémentaire sur une partie seulement de l'emprise (maximum de 50%);
7. Les matériaux utilisés pour les constructions projetées dans les zones «garages» (lots G et H) seront ceux définis pour les immeubles principaux du chapitre 4 des Options urbanistiques relatives aux dimensions et aspect des constructions du cahier de prescriptions urbanistiques;
8. Mettre en place un système d'égouttage séparatif sur l'ensemble du lotissement, notamment au niveau de la nouvelle voirie à créer. (Pour le CWEDD, le fait que le réseau en aval soit unitaire ne justifie pas le recours à un système d'égouttage unitaire);
9. Imposer la mise en place d'une citerne à eau de pluie pour chaque habitation et immeuble à appartements notamment pour un usage sanitaire;
10. Procéder à une pré-plantation des limites entre espaces collectifs ou publics et jardins privés, notamment le long de la rue Bonne Fortune;
11. Informer les futurs acquéreurs via les prescriptions urbanistiques du risque théorique de présence d'ouvrages miniers sous les terrains concernés, afin que ceux-ci fassent l'acquisition d'un terrain en toute connaissance de cause;

12. Modifier le cahier de prescriptions urbanistiques de manière à rendre possible la réalisation d'un parking souterrain collectif avec une seule entrée et sortie sous les immeubles à appartements;
13. Modifier le cahier de prescriptions urbanistiques de manière à rendre possible le parage dans les zones de cours et jardins, les zones de recul et d'espaces latéraux pour les lots destinés aux immeubles à appartements. Toutefois, l'emprise des aires de parage et de circulation des véhicules ne pourra dépasser 50 % de la surface de ces zones, le solde étant engazonné et planté d'arbres;
14. Le lot B ne peut recevoir une surface commerciale importante qui viendrait à remettre en cause les équilibres actuels et augmenter encore l'impact de la circulation automobile ainsi que du stationnement en voirie. Seuls quelques commerces de proximité de faibles dimensions peuvent être admis;
15. Aucun lot ne peut être exposé en vente ou vendu avant que le titulaire du permis de lotir n'ait, soit exécuté les travaux et charges imposés, soit fourni les garanties nécessaires à leur exécution. L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le collège communal et notifié au lotisseur par lettre recommandée à la poste (voir article 95 paragraphe 2 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine pour la Région wallonne)".

12. Le 14 mars 2008, le collège communal de Saint-Nicolas délivre le permis de lotir sollicité par la S.A. IMMO BASSE MEUSE CONSTRUCT, sur la base des considérations suivantes :

- " Considérant que le collège communal a analysé point par point les conditions émises par le fonctionnaire délégué reprises ci-dessus et qu'il en ressort les considérations suivantes :

Point 1 :

- Le risque lié à la présence de galeries de mine : l'attention des futurs acheteurs des lots est attirée par le collège communal sur ce risque potentiel et le cahier des prescriptions urbanistiques en fait mention;
- Organisation de la phase chantier : le cahier des prescriptions devra prévoir explicitement les deux phases qui transparaissent sur le plan n° 2 du lotissement au niveau des lots concernés pour chacune de celles-ci et des délais d'exécution;
- Le risque lié à l'augmentation de l'imperméabilisation du terrain, à l'égouttage et à la gestion des eaux pluviales est rencontré dans les prescriptions du lotissement notamment par la création obligatoire d'un bassin d'orage collectif à charge du lotisseur, l'obligation pour chaque candidat bâtisseur de réaliser une citerne pour la récolte des eaux de pluie d'une contenance de 5000 litres minimum (pages 4 et 16 des prescriptions);
- Le risque lié aux terres excavées est repris dans les prescriptions en page 6.
- L'appropriation des espaces au pied des immeubles à appartements sera définie dans les dossiers de demande de permis d'urbanisme. Les prescriptions devront être modifiées en conséquences;
- La création d'une liaison RAVEL n'a pas encore fait l'objet d'une étude de faisabilité et de plus la liaison entre la nouvelle voirie à créer et la rue Bonne Fortune bien que très compréhensible au point de vue d'un bon aménagement des lieux, n'est pas souhaitée par le collège car elle présente un risque sécuritaire non négligeable (vandalisme, passages dangereux et impromptus de motos, rassemblements divers);
- Les dispositions en matière de stationnement sont rencontrées dans le projet notamment par la création de batteries de garages et les reculs importants permettant le parage;

- Le collège communal a décidé formellement de la mise à sens unique de la rue Visé-Voie. Cette décision doit toutefois s'articuler avec l'ensemble des contraintes «mobilité» sur la zone et fera l'objet d'une concertation avec les riverains;

Point 2 : Pour la cohérence du lotissement et de l'espace public paysager, le collège communal souhaite garder la possibilité d'immeubles à appartements déjà réduits en hauteur (2 niveaux francs + penthouse sur 50 % maximum) sur les lots D et E pour les raisons suivantes :

- Meilleur contrôle social sur l'espace public à créer et le cheminement piéton;
- Conservation de l'esprit paysager au coeur du lotissement, autour duquel viennent s'articuler harmonieusement les immeubles à appartements à 4 façades. Ceux-ci renforceraient l'identité et la centralité de la placette.
- Meilleure mixité sociologique en intégrant suffisamment d'appartements pour seniors et/ou familles d'une ou deux personnes selon les besoins grandissants de notre société;

Les volumes principaux des immeubles à appartements des lots D et E auront une hauteur de deux niveaux francs maximum plus un niveau «penthouse» supplémentaire sur une partie seulement de l'emprise (maximum de 50 %). Les prescriptions devront être modifiées en conséquence.

Les distances entre les zones capables du lot D et des lots 38 et 39 ainsi que la distance entre la zone capable du lot E et des parcelles 41 à 43 seront augmentées de 2 mètres. Les plans seront modifiés en conséquence.

Point 3 : La distance entre la zone capable du lot C et les lots 4 et 5 sera effectivement portée à 5 mètres et les plans seront modifiés en conséquence.

Point 4 : La distance entre la zone capable du lot B et le lot 1 sera effectivement portée à 5 mètres et les plans seront modifiés en conséquence.

Point 5 : Les volumes principaux des immeubles à appartements des lots A, B (partiellement), C et F auront une hauteur de deux niveaux francs maximum plus un niveau «penthouse» supplémentaire sur une partie seulement de l'emprise (maximum de 50 %). Les prescriptions devront être modifiées en conséquence.

Point 6 : Le volume principal de l'immeuble projeté sur le lot B, dans sa partie à front de la rue Franklin Roosevelt pourra présenter une hauteur de 3 niveaux francs et être surmonté d'un niveau «penthouse» supplémentaire sur une partie seulement de l'emprise (maximum de 50 %) et d'une cage d'escalier et d'ascenseur. Les prescriptions devront être modifiées en conséquence.

Point 7 : Les matériaux utilisés pour les constructions projetées dans les zones «garages» (lots G et H) seront ceux définis pour les immeubles principaux du chapitre 4 des Options urbanistiques relatives aux dimensions et aspect des constructions du cahier de prescriptions urbanistiques. Les prescriptions devront être modifiées en conséquence.

Point 8 : Considérant que la totalité des réseaux d'égouttage établis sur la commune de Saint-Nicolas et étudiés par l'A.I.D.E. est de type unitaire, considérant qu'un bassin d'orage sera établi et qu'il sera muni d'un système déversoir, le collège communal marque son accord sur le projet déposé.

Point 9 : La mise en place d'une citerne à eau de pluie pour chaque habitation et immeuble à appartements notamment pour un usage sanitaire est déjà prévue dans le cahier des prescriptions à la page 16;

Point 10 : Une pré-implantation le long de la rue Bonne-Fortune sera demandée et les prescriptions devront être modifiées en conséquence. Les plans seront modifiés en conséquence. Pour les autres limites, la pré-implantation ne se justifie pas au

regard des travaux à effectuer sur chaque lot. En effet, ces plantations risquent d'être fortement abîmées ou mal implantées en fonction des terrassements à effectuer mais il y aura obligation pour chaque constructeur et ceci afin d'éviter que des lots ne soient clôturés contrairement à l'esprit paysager de ce lotissement, de prévoir ces plantations dans un délai de 2 ans à dater de l'achat d'un lot. Il incombera au lotisseur de réaliser les plantations manquantes sur les parcelles non vendues dans un délai de 2 ans à dater de l'attestation de bonne exécution des travaux et charges de la phase concernée. Les prescriptions devront être modifiées en conséquence.

Point 11 : Les prescriptions informent déjà les futurs acquéreurs du risque théorique de présence d'ouvrages miniers sur les terrains concernés (page 6 des prescriptions).

Point 12: La réalisation d'un parking souterrain collectif avec une seule entrée et sortie sous les immeubles à appartements sera possible pour les lots F et B (déjà prévue en page 15 des prescriptions). Pour les lots A, C, D et E, c'est techniquement difficile et peu souhaitable de réaliser des rampes descendantes;

Point 13 : Le collège communal souhaite que le parage des véhicules des immeubles à appartements se fasse par l'acquisition d'emplacements dans les lots G et H comme prévue au chapitre IV, point 5, des prescriptions urbanistiques et ceci afin d'éviter une trop grande appropriation de la zone de parage au pied des immeubles à appartements. Si tel n'est pas le cas, les prescriptions devront prévoir expressément de rendre possible le parage dans les zones de cours et jardins, les zones de recul et d'espace latéraux pour les lots destinés aux immeubles à appartements. Toutefois, l'emprise des aires de parage et de circulation des véhicules ne pourra dépasser 50% de la surface de ces zones, le solde étant engazonné et planté d'arbres. Les prescriptions devront être modifiées en conséquence.

Point 14 : En effet, seuls quelques commerces de proximité de faible dimension peuvent être admis dans l'immeuble prévu sur le lot B. Les prescriptions devront être modifiées en conséquence.

Point 15 : Le collège Communal marque son accord sur ce point, à savoir qu'aucun lot ne peut être exposé en vente ou vendu avant que le titulaire du permis de lotir n'ait, soit exécuté les travaux et charges imposés, soit fourni les garanties nécessaires à leur exécution. L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le collège communal et notifié au lotisseur par lettre recommandée à la poste (voir article 95 paragraphe 2 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine pour la Région wallonne). Les prescriptions devront être modifiées en conséquence.

DECIDE :

Article 1 - Le permis de lotir sollicité par la société IMMO BASSE MEUSE CONSTRUCT, dont le siège social est situé route de l'Etat 140 à 4682 Oupeye est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

- Se conformer au règlement communal sur les bâtisses approuvé en date du 21.01.1986;
- Respecter toutes les impositions établies par le collège communal suite à son analyse des conditions émises par le fonctionnaire délégué et reprise ci-dessus aux points 1 à 15; les prescriptions urbanistiques et plans seront modifiés en conséquence;
- Respecter toutes les impositions communales, à savoir : (...);

Article 2 - Le lotissement pourra être réalisé en 2 phases successives, comme il est précisé ci-après :
(...)"

Il s'agit de l'acte attaqué dans l'affaire n/A.188.265/XIII-4977 notifié aux requérants le 15 avril 2008.

13. Le 17 mars 2008, la S.A. IMMO BASSE MEUSE CONSTRUCT dépose à l'administration communale de Saint-Nicolas les plans d'exécution du permis de lotir ainsi que les prescriptions urbanistiques adaptés au dispositif de la décision du 14 mars 2008.

14. Le 21 avril 2008, le fonctionnaire délégué délivre à la S.A. IMMO BASSE MEUSE CONSTRUCT le permis d'urbanisme autorisant la création d'une voirie dans le périmètre du lotissement autorisé en date du 14 mars 2008. Il s'agit de l'acte attaqué dans l'affaire n/ 188.377/XIII-4987;

Considérant que, par requêtes introduites le 12 juin 2008 (A.188.265/XIII-4977) et le 19 juin 2008 (A.188.377/XIII-4987), la société anonyme IMMO BASSE MEUSE CONSTRUCT demande à intervenir dans les deux recours; qu'il y a lieu d'accueillir ces requêtes;

Considérant que les deux recours visent, d'une part, le permis de lotir délivré le 14 mars 2008 par le collège communal de Saint-Nicolas à la S.A. IMMO BASSE MEUSE CONSTRUCT et, d'autre part, le permis d'urbanisme délivré le 21 avril 2008 par le fonctionnaire délégué à la même société et autorisant la création d'une voirie qui trouve son fondement dans le permis de lotir précité; qu'en raison de leur connexité, il est dans l'intérêt d'une bonne justice de joindre ces deux recours;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire a déposé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement de procédure, concluant à l'annulation des deux actes attaqués;

Recours A. 188.265/XIII-4977.

Considérant que les requérants prennent notamment un moyen, le deuxième de la requête, de la violation des articles 89 et 116, § 6, du CWATUP et des principes généraux de droit réglant la délivrance d'actes administratifs unilatéraux; qu'ils estiment que les conditions assortissant l'acte attaqué ne sont pas suffisamment précises, complètes et directement exécutoires; qu'ils reprochent à l'acte attaqué de

prévoir quatorze types de modifications ultérieures des prescriptions du lotissement ou des plans; qu'ils rappellent que l'article 116, § 6, du CWATUP n'autorise la modification des plans qu'avant la délivrance du permis alors qu'en l'espèce, le dispositif de l'acte attaqué mentionne en son article 1^{er}, § 2, deuxième tiret, "les plans seront modifiés en conséquence";

Considérant, quant à ce moyen, que la première partie adverse et la partie intervenante estiment pour leur part que chacune des conditions imposées dans l'acte attaqué est directement exécutoire, claire et précise et a été soit transcrite telle quelle dans les prescriptions urbanistiques ou intégrée dans les plans modifiés; qu'en effet, elles considèrent que "les plans et prescriptions qui ont été visés par le collège le 17 mars 2008 ne font que transposer les impositions du collège dans les documents qui seront joints aux actes de vente pour faciliter la tâche des acquéreurs, en leur offrant «une vision coordonnée» des documents, plans et prescriptions initiaux tels qu'adaptés par les conditions imposées lors de la délivrance du permis de lotir"; que, selon la première partie adverse, ces conditions, dont certaines constituent des réponses aux réclamations émises dans le cadre de l'enquête publique ainsi qu'aux avis des instances consultées, ne laissent aucune liberté au titulaire du permis lui permettant de modifier le projet à sa guise; que, par ailleurs, la partie intervenante ajoute que "c'est d'ailleurs parce que (les documents, plans et prescriptions initiaux) ne requerraient aucun travail de conception architecturale qu'ils ont pu être portés à la commune deux jours seulement après la délivrance du permis";

Considérant que la seconde partie adverse fait valoir, quant à elle, qu'il appartient uniquement à la commune de Saint-Nicolas, auteur de l'acte attaqué et première partie adverse, de répondre au moyen puisque le collège communal n'a pas suivi point par point toutes les conditions émises par le fonctionnaire délégué;

Considérant qu'un permis d'urbanisme ou un permis de lotir ne peut être assorti de conditions que si, d'une part, elles sont précises, limitées quant à leur objet et ne portent que sur des éléments secondaires ou accessoires et que si, d'autre part, elles ne laissent pas place à une appréciation dans son exécution ni n'imposent le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis; qu'en effet, ce n'est que sur la base des plans complets, qui ne devront plus être modifiés ou complétés, que l'autorité peut délivrer un permis de lotir ou d'urbanisme; que ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives en sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou l'autre de ces limites, elle ne peut être admise;

Considérant que l'article 116, § 6, du CWATUP dispose comme suit :

- " Préalablement à la décision du collège des bourgmestre et échevins, le demandeur peut, moyennant l'accord de celui-ci, produire des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences ou d'étude d'incidences sauf si les modifications envisagées trouvent leur fondement dans l'étude d'incidences.

Le cas échéant, le collège des bourgmestre et échevins peut soumettre les plans modificatifs, le complément de notice d'évaluation préalable ou d'étude d'incidences à de nouvelles mesures de publicité et à l'avis de la commission communale et des services et commissions visées au § 1er. Le collège des bourgmestre et échevins en informe le demandeur".

Considérant qu'en l'espèce, le dispositif du permis de lotir attaqué est assorti de conditions, parmi lesquelles celle qui figure à l'article 1^{er}, alinéa 2, deuxième tiret, du dispositif et qui impose au bénéficiaire du permis de "respecter toutes les impositions établies par le collège communal suite à son analyse des conditions émises par le fonctionnaire délégué et reprises ci-dessus aux points 1 à 15" et de modifier en conséquence les prescriptions urbanistiques et plans; que la motivation de l'acte attaqué énumère en 15 points les différentes modifications des prescriptions du lotissement ou de plans qui, soit visent à répondre aux remarques émises par le fonctionnaire délégué, soit tentent d'exposer les raisons pour lesquelles il a été décidé de ne pas y souscrire; que chacune de ces modifications est suivie par la formule "les prescriptions devront être modifiées en conséquence" ou "les plans seront modifiés en conséquence";

Considérant que si certaines de ces conditions peuvent apparaître comme portant sur des points précis ou de détail, d'autres concernent l'implantation et le gabarit des immeubles prévus dans le lotissement; que, notamment, les conditions imposées aux points 2, 5 et 6 énoncent ce qui suit :

- " Point 2 : Pour la cohérence du lotissement et de l'espace public paysager, le collège communal souhaite garder la possibilité d'immeubles à appartements déjà réduits en hauteur (2 niveaux francs + penthouse sur 50 % maximum) sur les lots D et E pour les raisons suivantes :
- Meilleur contrôle social sur l'espace public à créer et le cheminement piéton;
 - Conservation de l'esprit paysager au coeur du lotissement, autour duquel viennent s'articuler harmonieusement les immeubles à appartements à 4 façades. Ceux-ci renforceront l'identité et la centralité de la placette.
 - Meilleure mixité sociologique en intégrant suffisamment d'appartements pour seniors et/ou familles d'une ou deux personnes selon les besoins grandissants de notre société;
- Les volumes principaux des immeubles à appartements des lots D et E auront une hauteur de deux niveaux francs maximum plus un niveau «penthouse» supplémentaire sur une partie seulement de l'emprise (maximum de 50 %). Les prescriptions devront être modifiées en conséquence.
- Les distances entre les zones capables du lot D et des lots 38 et 39 ainsi que la distance entre la zone capable du lot E et des parcelles 41 à 43 seront augmentées de 2 mètres. Les plans seront modifiés en conséquence.

(...)

Point 5 : Les volumes principaux des immeubles à appartements des lots A, B (partiellement), C et F auront une hauteur de deux niveaux francs maximum plus un niveau «penthouse» supplémentaire sur une partie seulement de l'emprise (maximum de 50 %). Les prescriptions devront être modifiées en conséquence.

Point 6 : Le volume principal de l'immeuble projeté sur le lot B, dans sa partie à front de la rue Franklin Roosevelt pourra présenter une hauteur de 3 niveaux francs et être surmonté d'un niveau «penthouse» supplémentaire sur une partie seulement de l'emprise (maximum de 50 %) et d'une cage d'escalier et d'ascenseur. Les prescriptions devront être modifiées en conséquence";

que le respect de ces conditions implique un remaniement de la conception architecturale de parties importantes du projet, ces conditions n'étant pas suffisamment précises pour être mises en oeuvre sans que ne soient prises des options architecturales et esthétiques; que, entre autres, antérieurement à l'acte attaqué, les prescriptions urbanistiques prévoyaient ce qui suit :

" 4. Particularités du lot B.

(...)Le lot B peut abriter 16 appartements maximum dont deux penthouses.

Côté Chaussée Roosevelt sont autorisés 4 niveaux francs plus une coiffe en toiture pour architecturer le volume. Côté rue Visé-Voie sont autorisés 3 niveaux francs plus 2 penthouses au-dessus. Les niveaux auront maximum 3m de plancher à plancher sauf le rez qui pourrait avoir 3,70m pour les commerces.

Cet immeuble sera desservi obligatoirement par un ascenseur.

En outre, des emplacements de parcage, garages et/ou carports sont autorisés en zone de cour et jardin, dans le cadre d'un aménagement vert soigné";

que les prescriptions urbanistiques adaptées au dispositif du permis attaqué et déposées à l'administration communale de Saint-Nicolas le 17 mars 2008 disposent ce qui suit:

" 4. Particularités du lot B.

(...) Le lot B peut abriter aux étages 11 appartements maximum dont 3 penthouses. Côté chaussée Roosevelt sont autorisés 3 niveaux francs plus un penthouse (maximum 50% de la surface de cette partie d'immeuble) et une cage d'escalier et d'ascenseur. La hauteur maximum des façades y compris l'acrotère (hors penthouse) ne peut être supérieure à 10,00m par rapport au niveau 0,00.

Côté rue Visé-Voie sont autorisés 2 niveaux francs plus 2 penthouses au-dessus (maximum 50% de la surface de cette partie d'immeuble). La hauteur maximum des façades y compris l'acrotère (hors penthouse) ne peut être supérieure à 8,00m par rapport au niveau 0,00.

La partie penthouse ajoutée au dessus de la toiture plate, a une hauteur maximum de 5,50m, mesurée à partir de la toiture plate.

Les niveaux auront maximum 3m de plancher à plancher sauf le rez qui pourrait avoir 3,70m pour les commerces.

Cet immeuble sera desservi obligatoirement par un ascenseur.

En outre, des emplacements de parcage, garages et/ou carports sont autorisés en zone de cour et jardin, dans le cadre d'un aménagement vert soigné";

que les modifications ainsi relevées à la lecture des prescriptions urbanistiques relatives notamment aux particularités du lot B ainsi adaptées ne constituent pas seulement une simple transcription du dispositif du permis attaqué et des conditions énoncées aux

points 5 et 6; que les conditions assortissant le permis de lotir attaqué entraînent également la réfection des plans en ce qui concerne les immeubles à appartements projetés sur les lots B, D et E; que, d'une part, elles ne portent pas sur des éléments secondaires ou accessoires; que, d'autre part, elles ne peuvent être considérées comme directement exécutoires, claires et précises; qu'en outre, les plans, ainsi que les prescriptions urbanistiques, adaptés au dispositif du permis attaqué ont été déposés à l'administration communale de Saint-Nicolas le 17 mars 2008, soit après la délivrance du permis attaqué; qu'il a dès lors été porté atteinte au caractère exécutoire du permis en raison du degré d'imprécision des conditions prescrites, mais également en raison du fait que le permis attaqué impose expressément le dépôt de plans modifiés en sorte que l'autorité a nécessairement entendu se réserver un pouvoir d'appréciation sur ceux-ci; que la circonstance que les plans modifiés ont été effectivement déposés auprès de l'autorité communale et approuvés par celle-ci ne saurait, dans le cadre du contentieux objectif de l'annulation, purger le permis attaqué de son vice en sorte qu'on ne pourrait exclure que de nouvelles modifications aux plans interviennent encore à l'avenir, en cours ou avant l'exécution des travaux, fût-ce dans le respect des seuils prévus par les conditions émises par le permis; que l'acte attaqué viole ainsi l'article 116, § 6, du CWATUP, qui n'autorise la modification des plans qu'avant la délivrance du permis et sous certaines conditions; que le moyen est donc fondé;

Recours A. 188.377/XIII-4987.

Considérant que la requête unique a été introduite non pas par pli recommandé comme le prévoit l'article 84, § 1^{er}, de l'arrêté du régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, mais par "taxipost"; que, dans ce cas, le recours prend date certaine par le premier pli recommandé à la poste qui y fait suite, à savoir la notification de la requête par le greffe du Conseil d'Etat aux autres parties; qu'en l'espèce, le permis d'urbanisme attaqué a été notifié aux requérants le 23 avril 2008; que la notification de la requête unique aux parties adverses et intéressée par le greffe du Conseil d'Etat a eu lieu le 11 juin 2008; que, par conséquent, le recours a été introduit dans le délai de soixante jours et est recevable ratione temporis;

Considérant que la commune de Saint-Nicolas n'est pas l'auteur de l'acte faisant l'objet du recours, à savoir le permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué à la S.A. IMMO BASSE MEUSE CONSTRUCT le 21 avril 2008 et autorisant la création d'une voirie dans le périmètre du lotissement autorisé le 14 mars 2008; qu'il convient dès lors de la mettre hors de cause;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la "violation"(sic) de l'article 159 de la Constitution et de l'erreur de fait et de droit; qu'ils exposent que le permis attaqué vise la création d'une voirie dans le périmètre du lotissement; qu'ils ajoutent que le permis d'urbanisme attaqué, étant un acte indissociable du permis de lotir du 14 mars 2008 qu'ils estiment illégal, doit dès lors également être déclaré illégal;

Considérant, quant à ce moyen, que la Région wallonne se réfère à la note d'observations qu'elle a déposée dans le cadre du recours A.188.265/XIII-4977 contestant l'illégalité du permis de lotir;

Considérant que la partie intervenante estime, quant à elle, que le permis d'urbanisme, qui autorise la création d'une voirie dans le périmètre du lotissement litigieux et qui a été introduit concomitamment au permis de lotir, est une décision indépendante qui n'a pas été délivrée en exécution du permis de lotir; que par ailleurs, elle rappelle l'argumentation qu'elle a développée dans sa requête en intervention déposée dans le cadre du recours A.188.265/XIII-4977 pour en conclure que le permis de lotir n'est entaché d'aucune illégalité;

Considérant que l'acte attaqué dans le cadre du présent recours est le permis d'urbanisme délivré le 21 avril 2008 qui autorise la création d'une voirie dans le périmètre du lotissement n° 120 autorisé en date du 14 mars 2008;

Considérant, en l'espèce, que, d'une part, la demande de permis d'urbanisme a été introduite concomitamment à celle du permis de lotir; que, d'autre part, l'enquête publique a porté tant sur le projet de lotissement que sur la réalisation de la voirie; qu'enfin, le permis d'urbanisme délivré le 21 avril 2008 autorise la création d'une voirie au sein du futur lotissement; que ce permis est ainsi pris en exécution du permis de lotir dont la réalisation implique la création d'une nouvelle voirie;

Considérant que, comme examiné ci-avant, le permis de lotir sur lequel se fonde le permis d'urbanisme attaqué, est illégal et doit être annulé en conséquence; qu'il s'ensuit que le permis d'urbanisme précité est privé de base légale et est, par voie de conséquence, lui-même illégal; que le troisième moyen est donc fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les affaires enrôlées sous les n^{os} A.188.265/XIII-4977 et A. 188.377/XIII-4987 sont jointes.

Article 2.

La commune de Saint-Nicolas est mise hors de cause dans l'affaire n/A.188.377/XIII-4987.

Article 3.

Les requêtes en intervention introduites par la société anonyme IMMO BASSE MEUSE CONSTRUCT sont accueillies.

Article 4.

Sont annulés :

- le permis de lotir délivré le 14 avril 2008 par le collège communal de Saint-Nicolas à la société anonyme IMMO BASSE MEUSE CONSTRUCT relatif à un bien sis à l'angle de la chaussée Roosevelt et de la rue Visé-Voie à Saint-Nicolas, cadastré 3^{ème} division, section B, n^{os} 12b2, 13c, 15h, 17c, 19c, 22c et ayant pour objet la division en 53 lots dudit bien en vue de la création d'un lotissement;
- le permis d'urbanisme octroyé le 21 avril 2008 par le fonctionnaire délégué à la société anonyme IMMO BASSE MEUSE CONSTRUCT relatif au même bien et ayant pour objet l'exécution de travaux techniques, étant la création d'une voirie dans le périmètre du lotissement n/120 autorisé en date du 14 mars 2008.

Article 5.

Il n'y a plus lieu de statuer sur les demandes de suspension.

Article 6.

Les dépens afférents au recours enrôlé sous le n/A.188.265/XIII-4977, liquidés à la somme de 650 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 262,50 euros chacune et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Les dépens afférents au recours enrôlé sous le n/A.188.377/XIII-4987, liquidés à la somme de 650 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 525 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 septembre deux mille huit par :

M ^{mes} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

S. GUFFENS.