

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 195.050 du 2 juillet 2009

A. 165.058/XIII-3832

En cause : **PRINGELS** Jean-Jacques,
ayant élu domicile chez
Me Dominique VERMER, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles,

contre :

la Commune de Court-Saint-Etienne,
ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 10 août 2005 par Jean-Jacques PRINGELS qui demande l'annulation de la délibération du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Court-Saint-Etienne du 14 juin 2005 aux termes de laquelle des modifications au permis de lotir n° 2004/0019 situé rue du Try sont octroyées à Monsieur et Madame ZERRAD;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, 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 le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 29 mai 2009, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 25 juin 2009 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me D. VERMER, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me C. DELHOUX, loco Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} FRANCK, 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 de l'affaire peuvent être résumés comme suit :

1. Monsieur et Madame ZERRAD sont propriétaires d'un bien sis rue du Try n° 29 à Court-Saint-Etienne, dans le périmètre d'un permis de lotir délivré par la commune le 26 août 1998 et modifié le 12 mars 2002, modification obtenue par les époux PRINGELS afin de pouvoir établir une bergerie et une grange à foin en zone de jardin.

Le lotissement en question comprend quatre lots destinés à la construction : les époux ZERRAD sont propriétaires du lot n° 3 et le requérant est propriétaire du lot n° 4.

Le terrain est caractérisé par une forte déclivité. Tous les propriétaires du lotissement ont effectué certains travaux sur leur propriété en méconnaissance des prescriptions du permis de lotir, travaux consistant en la construction de terrasses en surplomb à l'arrière des habitations, d'escaliers et de murets.

2. Le 8 décembre 2004, les époux ZERRAD introduisent une demande de modification du permis de lotir, visant à permettre la régularisation des travaux exécutés sur leur bien. La demande tend à modifier plusieurs articles des prescriptions urbanistiques du lotissement, à savoir :

- l'article 4.1.1. relatif à l'implantation, afin d'approfondir la zone de bâtisse pour que les terrasses puissent se situer dans cette zone; celle-ci passerait de 15 mètres à 18,25 mètres;
- les articles 7.2. et 7.4. relatifs aux toitures, afin que les volumes secondaires collés à l'arrière contre le volume principal et utilisés comme terrasses puissent avoir un toit plat;
- l'article 5.3.b relatif au parti architectural, afin que le volume secondaire, s'il s'agit d'une terrasse située à l'arrière du volume principal, puisse occuper toute la longueur de la façade de ce volume principal.

Des plans reprenant la situation de droit et de fait actuelle et future sont joints à la demande.

Monsieur et Madame DE RAEYMAKER, propriétaires des lots n^{os} 1 et 2, ont marqué leur accord sur l'introduction de la demande de permis de lotir.

3. Par un courrier réceptionné par la commune le 18 janvier 2005, le conseil du requérant - propriétaire du lot n^o 4 - introduit une "note d'observations" relative aux demandes formulées par les époux ZERRAD.

En ce qui concerne la première demande, il l'estime légitime mais ne l'approuve que pour autant que la limite de bâtisse soit fixée à 25 mètres, ce qui permettrait d'englober un empiérement qui a été réalisé sur la propriété du requérant pour que les véhicules puissent rejoindre occasionnellement un local technique situé sous la terrasse et un garage à tracteur situé dans le volume secondaire; cet empiérement qui s'étend jusqu'à 24 mètres par rapport à la voirie devrait être inclus en zone de bâtisse si l'on considère qu'il n'est pas autorisé en zone de jardin.

En ce qui concerne la deuxième demande, il l'estime également légitime mais ne l'approuve que pour autant qu'après le mot "principal" soit ajoutés les mots "ou secondaire à toit en pente"; cette revendication fait nécessairement référence au fait que chez le requérant, la terrasse n'est pas accolée à un volume principal mais est située à l'arrière d'un volume secondaire à toit en pente, élément cependant que les plans ne permettent pas de discerner correctement.

En ce qui concerne la troisième demande, il formule la même appréciation et la même réserve que pour la seconde demande.

Il formule encore une observation relative à l'extension de la zone de bâtisse vers l'est, vers la propriété BINOT - LECOMTE, ainsi qu'une observation complémentaire relative à la zone de jardin, observations non illustrées et peu compréhensibles, sur lesquelles la requête ne revient d'ailleurs pas.

4. Le 31 mars 2005, le fonctionnaire délégué remet un avis défavorable au sujet de la demande de modification du permis de lotir.

5. Le 14 juin 2005, le collège des bourgmestre et échevins de Court-Saint-Etienne octroie les modifications demandées, par une délibération principalement motivée comme suit :

- " (...) Considérant que la demande porte sur la modification des articles 4.1.1., 7.2, 7.4 et 5.3b;
Considérant que les propriétaires des lots n^{os} 1 et 2 ont marqué leur accord sur cette demande de modification du permis de lotir;
Vu la note d'observation du 18 janvier 2005 introduite par Maître CORBEEL, conseil de Monsieur et Madame PRINGELS, propriétaires du lot n^o 4;
Considérant qu'il convient de relever que les consorts PRINGELS approuvent les trois modifications des prescriptions du permis de lotir sollicitées par Monsieur et Madame ZERRAD; que ceux-ci proposent toutefois des aménagements complémentaires justifiés, selon eux, par un souci de bon aménagement des lieux;
Considérant que la demande de modification comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 28.02.2005 en application de l'article 107, § 2, du Code précité; que son avis émis en date du 31.03.2005 est défavorable; que son avis est libellé et motivé comme suit :
- « - Considérant que la demande vise à modifier les points 4.1.1., 7.2, 7.4 et 5.3 b des prescriptions urbanistiques, ainsi que le plan de lotissement;
 - Considérant que les propriétaires des lots 1 et 2 du lotissement ont contresigné la demande,
 - Considérant que les propriétaires du lot 4 du lotissement ont été informés par lettre recommandée, et qu'ils ont transmis une note d'observations au collège des bourgmestre et échevins en date du 07/01/2005;
 - Vu l'avis du collège échevinal en sa séance du 22/02/2005;
 - Considérant que les constructions érigées sur les quatre lots présentent toutes des terrasses, escaliers et murets importants, dus au dénivelé important,
 - Considérant qu'autoriser ces aménagements en zone de cours et jardins relèverait du bon aménagement,
 - Considérant qu'il suffirait de modifier l'article 9.3 des prescriptions;
 - Considérant, toutefois, qu'au moins pour les lots 3 et 4, sous ces terrasses prennent place des locaux techniques destinés entre autres à garer des véhicules,
 - Considérant que cet état suppose une circulation automobile dans la zone de cours et jardins, des aires de manoeuvres et une imperméabilisation de la zone;
 - Considérant que les modifications sensibles du relief du sol sont interdites en zone de cours et jardins;
 - Considérant qu'une modification de permis de lotir ne peut entériner la dérive d'une situation;
 - Considérant que, visiblement, d'autres aménagements suivront ceux réalisés;

- Avis défavorable »

Considérant, tout d'abord, qu'en ce qui concerne la modification de l'article 4.4.1. relatif à la zone de bâtisse et de la zone des volumes secondaires, les demandeurs relèvent que, compte tenu de la forte pente des terrains arrières, il n'est pas possible d'y construire une terrasse en épousant le relief du sol; que des murs de supports sont dès lors nécessaires;

Considérant, sur ce point, que les consorts PRINGELS approuvent la demande d'agrandissement de la zone de bâtisse afin que les terrasses y soient incluses et ne se situent plus, comme pour le moment, en zone de cours et jardins;

Considérant que les consorts PRINGELS entendent également marquer leur accord quant aux modifications de typologie prévues à l'article 9.3 alinéa 2, premier tiret du permis de lotir, en relevant que ce type de terrasse est justifié par la typologie du terrain en forte déclivité à cet endroit;

Considérant toutefois que ceux-ci relèvent que tous les propriétaires se sont mis en infraction et que, dans un souci d'équité, il faut une solution globale pour tous compte tenu du bâti actuel; qu'ils sollicitent une extension de la limite de bâtisse à 25 mètres et ce, notamment afin de régulariser différents aménagements supplémentaires déjà réalisés sur leur lot;

Considérant, ensuite, que les consorts PRINGELS approuvent les demandes de modification sollicitées relativement aux articles 7.2. et 7.4. et relèvent, à juste titre, que dès lors que les terrasses couvrant des locaux constituent des volumes secondaires, il est nécessaire d'adapter les dispositions du permis de lotir et donc, de permettre la présence d'un toit plat;

Considérant toutefois qu'ils souhaitent qu'après le mot «principal» soient ajoutés les mots «ou secondaires à toit en pente»;

Considérant, s'agissant de la troisième demande de modification du permis de lotir, que les consorts PRINGELS approuvent les demandes relatives à l'augmentation des volumes secondaires; qu'ils en concluent qu'il conviendrait que la zone de bâtisse soit prolongée à l'est, soit sur le lot n° 4, jusqu'à inclure une zone de 8 mètres au-delà de leur volume secondaire actuel érigé en infraction et surélevé d'un toit en pente;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins relève que les consorts PRINGELS ne s'opposent pas aux divers éléments constitutifs de la demande de modification des prescriptions du permis de lotir sollicitée par Monsieur ZERRAD; Que leurs remarques à ce sujet sont pertinentes; que s'il est exact que différentes constructions (annexes) ont été érigées en infraction sur les 4 lots, la jurisprudence considère que des infractions à l'urbanisme peuvent être régularisées a posteriori pour autant qu'elles ne remettent pas en cause le bon aménagement local et ne nuisent pas de manière excessive à l'environnement;

Considérant, en ce qui concerne l'extension des zones de bâtisse, que la demande semble cohérente; qu'en effet, il est logique de pouvoir prévoir à l'arrière de la maison d'habitation reprise dans le périmètre de ce lotissement, la création de terrasses lesquelles constituent un complément normal d'une maison d'habitation; qu'il y a donc lieu de modifier l'article 4.1.1. du permis de lotir conformément à la demande de Monsieur ZERRAD;

Considérant que les aménagements en question sont de faible ampleur et ne sont pas de nature à engendrer des nuisances excessives sur l'environnement, les bâtiments réalisés sur la parcelle demeurant des maisons unifamiliales;

Considérant qu'il est pertinent de modifier les articles 7.2 et 7.4 relatifs aux toitures des volumes secondaires, de la manière prévue par la demande;

Considérant en effet que ces volumes se retrouvent en raison de la déclivité du terrain au-dessous du niveau du rez-de-chaussée et que les toitures sont formées par des terrasses; qu'il est donc pertinent et conforme à un aménagement des lieux cohérent que ces toitures soient planes et qu'un volume secondaire puisse être réalisé en dessous de ces terrasses;

Considérant qu'en ce qui concerne les demandes complémentaires formulées par les consorts PRINGELS, le collège des bourgmestre et échevins relève qu'une autorité administrative ne peut, lorsqu'elle est saisie par une demande, statuer ultra petita et est, par conséquent, liée par l'objet de ladite demande;

Considérant qu'il appartient aux consorts PRINGELS, le cas échéant, d'introduire une demande de modification de permis de lotir conformément aux articles 103 et suivants du CWATUP relativement aux autres aménagements qu'ils proposent, lesquels seront examinés par le collège des bourgmestre et échevins dans cette hypothèse;

Considérant qu'il faut relever qu'à l'heure actuelle, il est prématuré de spéculer sur les suites qui seront réservées par le collège des bourgmestre et échevins à cette éventuelle demande, ledit collège ne disposant pas d'un dossier complet à cet égard, ni des avis et remarques qui pourraient influencer sa décision dans le cadre de l'instruction d'une telle demande;

Considérant que l'autorité administrative ne peut aliéner son pouvoir de décision dans un acte antérieur à la décision qu'elle prendrait dans l'hypothèse où une telle demande serait introduite ultérieurement;

Considérant l'avis du fonctionnaire délégué;

Considérant que, pour rappel, l'objet principal de la demande de modification du permis de lotir est l'agrandissement de la zone de bâtisse et la zone des volumes secondaires afin que les terrasses y soient incluses et ne se situent plus, comme pour le moment, en zone de cours et jardins;

Considérant en effet, comme le relève le fonctionnaire délégué, que les constructions érigées sur les quatre lots présentent toutes des terrasses, escaliers et murets importants, dus au dénivelé important du terrain; que ces constructions ne sont pas conformes aux prescriptions du permis de lotir;

Considérant que le fonctionnaire délégué estime qu'au moins pour les lots 3 et 4; sous les terrasses existantes, prennent place des locaux techniques destinés entre autre à garer des véhicules; que cet état suppose une circulation automobile dans la zone de cours et jardins, des aires de manoeuvre et une imperméabilisation de la zone; que, toutefois, les modifications sensibles du relief du sol sont interdites en zone de cours et jardins (prescription n° 9.3); que la demande de modification de permis de lotir telle que sollicitée ne peut entériner la dérive d'une situation; que visiblement, d'autres aménagements suivront ceux réalisés;

Considérant que le collège ne peut se rallier à l'avis du fonctionnaire délégué; qu'en effet, l'aménagement d'un chemin d'accès carrossable et d'aires de manoeuvres en zone de cours et jardins reste interdit (article 9.3 des prescriptions); que l'article 4.1.2. des prescriptions, lequel n'est pas visé par la présente demande de permis, stipule expressément que « les modifications du relief du sol sont interdites hormis les modifications de relief prévues pour la mise à niveau avec la voirie, des rez-de-chaussée, garage et accès aux habitations»; qu'en conséquence, ces deux articles (4.1.2. et 9.3) permettent d'interdire la réalisation d'un chemin carrossable latéral depuis la rue vers la zone de cours et jardins située à l'arrière; que ces prescriptions à caractère réglementaire qui s'imposent à l'autorité lors de la délivrance de permis d'urbanisme permettent d'éviter la dérive dénoncée par le fonctionnaire délégué;

Vu l'ensemble de la motivation reprise ci-dessus;

Vu la notice préalable des incidences sur l'environnement;

Vu la nouvelle loi communale;

DECIDE :

Article 1^{er}. - La modification du permis de lotir sollicitée par Monsieur et Madame ZERRAD est octroyée.
(...)"

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que la partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité dans laquelle elle expose, en substance, que le requérant n'a pas intérêt à solliciter

l'annulation d'une modification au permis de lotir qu'il a approuvée et qu'il n'a également pas intérêt à contester la légalité d'un permis de lotir qui régularise des infractions à l'urbanisme qu'il a commises sur sa parcelle; qu'elle en conclut que l'acte attaqué ne cause aucun grief au requérant dès lors que cet acte procure une amélioration à sa situation juridique;

Considérant que, dans son mémoire en réplique, le requérant répond à cette exception en faisant valoir que son accord à la modification du permis de lotir était manifestement conditionnel et que, dès lors que ses remarques et autres suggestions n'ont pas été suivies par la partie adverse, il est en droit de contester l'acte en question devant le Conseil d'Etat; que, quant au fait qu'il puisse bénéficier des modifications accordées aux époux ZERRAD, il affirme n'en avoir pris connaissance que par la transmission du mémoire en réponse de la partie adverse et que cela ne pouvait se déduire de l'acte attaqué qui l'invite, au contraire, à introduire une demande de modification du permis de lotir relativement aux autres aménagements qu'il propose; qu'il ajoute que, quand bien même, il pourrait bénéficier des modifications accordées aux époux ZERRAD, il ne pourrait pas profiter de toutes ces modifications; qu'il en conclut qu'il a bien un intérêt à agir en tant que voisin immédiat de la parcelle de Monsieur ZERRAD et que son recours est donc recevable; que, dans son dernier mémoire, il soutient qu'en réalité sa note d'observations manifeste clairement un refus aux modifications proposées dès lors qu'il n'est pas tenu compte des conditions qu'il a énoncées; qu'il relève que son intérêt au recours ne peut être remis en cause dès lors qu'il est propriétaire de 2 des 5 lots concernés et qu'il est donc directement intéressé par toute modification qui touche aux prescriptions du lotissement; qu'il ajoute que son intérêt personnel réside aussi dans la possibilité de faire valoir sa propre demande de modification du permis de lotir dans des conditions de fait aussi favorables que celles dont son voisin a pu profiter; qu'il estime enfin ne plus être en mesure d'introduire une nouvelle demande de modification du permis de lotir globale ayant pour effet de régulariser la situation de l'ensemble des propriétaires des lots sachant que les propriétaires de plus d'un quart de ces lots peuvent refuser toute demande de modification sans devoir justifier d'un quelconque motif urbanistique;

Considérant qu'il ressort du dossier administratif que le requérant n'a pas marqué d'opposition aux différentes modifications au permis de lotir, une telle opposition devant être pure et simple au sens de l'article 103, alinéa 4 du CWATUP; qu'en l'espèce, le requérant a formulé des observations tendant à élargir la demande dont était saisie la partie adverse; que cela ne justifie pas son intérêt à poursuivre l'annulation de l'acte attaqué dès lors que celui-ci ne le prive pas de la possibilité d'introduire une

demande répondant cette fois à ses propres problèmes; que cette exception d'irrecevabilité doit être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont à la charge de la partie requérante.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.