

**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 197.032 du 19 octobre 2009

A. 192.769/XIII-5283

En cause : **SMOLDERS** Marie-France,  
ayant élu domicile chez  
Mes Louis DEHIN et  
Christine-Maria BRÜLS, avocats,  
Mont Saint-Martin 68  
4000 Liège,

contre :

1. **la Commune de Crisnée,**
2. **la Région wallonne,**  
représentée par son Gouvernement,  
en son domicile élu chez  
Mes Pierre LAMBERT et  
Bénédicte HENDRICKX, avocats,  
rue de Nieuwenhove 14A  
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**DELTOUR** Henri,  
ayant élu domicile chez  
Mes Michel DELNOY et  
Carole LORENT, avocats,  
rue Simonon 13  
4000 Liège.

-----  
--

**LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE DES REFERES,**

Vu la requête unique introduite le 26 mai 2009 par Marie-France SMOLDERS, en tant qu'elle demande la suspension de l'exécution de la décision du collège communal de Crisnée du 11 mars 2009 par laquelle ce dernier accorde à

Monsieur et Madame DELTOUR-DOHET un permis d'urbanisme relatif à un bien sis à Fize-le-Marsal, rue Jean Stassart, cadastré section A, n<sup>os</sup> 234c et 239g, et ayant pour objet la démolition d'un chalet et la construction d'une maison d'habitation, "en ce qu'il autorise la construction d'une maison d'habitation, et pour autant que de besoin, la décision du fonctionnaire délégué rendant un avis favorable pour la construction de ladite maison d'habitation (décision du fonctionnaire délégué du 20 mars 2008)";

Vu la requête introduite le 16 juin 2009 par laquelle Henri DELTOUR demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la seconde partie adverse;

Vu le rapport de M<sup>me</sup> LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 28 août 2009 fixant l'affaire à l'audience du 13 octobre 2009 à 10 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M<sup>me</sup> VANDERNACHT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me L. DEHIN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me M. DELNOY, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M<sup>me</sup> LEYSEN, auditeur;

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 la demande peuvent être résumés comme suit :

1. Le 1<sup>er</sup> février 1984, Léon DELTOUR introduit auprès de l'administration communale de Crisnée une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation sur une parcelle sise à Fize-le-Marsal, rue de

l'Ecole Moyenne laquelle deviendra la rue Jean Stassart, cadastrée section A, n° 234b.

2. Le 18 avril 1984, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable motivé comme suit :

" Suivant les études planologiques en cours, la parcelle en cause est partiellement reprise dans un endroit à vocation d'habitat. Toutefois, lorsque le projet de plan de secteur renseigne une bande «d'habitat» le long d'une voirie, il s'agit de permettre l'édification d'une rangée d'habitations et la profondeur de la zone d'habitat dessinée est calculée pour englober un élargissement éventuel de la voirie, une zone de recul aménagé en jardin devant l'habitation, l'habitation proprement dite et un jardin plus ou moins profond à l'arrière. L'intention n'est certes pas d'autoriser une double rangée d'habitations le long des voiries. Dès lors, je conclus au refus du permis de bâtir (...)"

3. Le 20 avril 1984, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Crisnée refuse le permis sollicité.

4. Le 11 octobre 1984, la députation permanente du conseil provincial de Liège délivre, sur recours, le permis sollicité par Léon DELTOUR. Une construction de type "chalet", non conforme au permis d'urbanisme ainsi délivré, en matière d'implantation, de surface et de volumétrie, est réalisée. Sauf erreur, un garage est également construit sans autorisation.

5. Le 13 juillet 2006, Monsieur et Madame DELTOUR-DOHET introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison sur un bien sis à Fize-le-Marsal, rue Jean Stassart, et cadastré 4<sup>ème</sup> division, section A, n<sup>os</sup> 234c et 239g. La demande a pour unique objet l'agrandissement du chalet existant.

6. Le 16 août 2006, le collège des bourgmestre et échevins interroge le service régional d'incendie sur l'accessibilité du bien notamment en matière de prévention incendie.

7. L'avis du 28 août 2006 du service régional d'incendie considère que les possibilités d'intervention en cas d'incendie à l'endroit considéré sont satisfaisantes.

8. Le collège des bourgmestre et échevins de la commune émet le 11 septembre 2006 un avis favorable sur cette demande moyennant le respect de plusieurs conditions tendant notamment à faire respecter les limites mitoyennes le long du chemin d'accès à la propriété des DELTOUR.

9. Le 31 octobre 2006, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis sollicité, se ralliant à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué du 18 octobre 2006 qui considère notamment ce qui suit :

" (...) que le bien est situé en zone linéaire au plan de secteur; que le caractère linéaire de la zone concernée induit un seul rang d'habitations;  
Considérant que la parcelle en cause est située en arrière-zone; que cette localisation est susceptible d'induire des nuisances aux biens contigus;  
Considérant que, de plus, la parcelle est uniquement reliée au domaine public par un accès privatif de faible largeur; que l'on peut considérer que le prescrit de l'article 86 n'est pas rencontré;  
Considérant que la construction est implantée de façon contiguë à un volume annexe existant peu adapté aux caractéristiques architecturales locales; que l'ensemble ainsi formé n'est pas homogène;  
(...);  
Considérant que le projet envisagé ne constitue pas un bon aménagement des lieux.  
En conséquence, je ne peux émettre qu'un avis défavorable à la demande".

10. Dans une lettre adressée le 5 décembre 2006 à l'architecte des demandeurs de permis, le fonctionnaire délégué précise qu'il pourrait émettre un avis favorable dans le cadre d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme pour autant, notamment, que l'accès à la nouvelle construction se fasse "impérativement par la cour de l'ensemble existant" et que le chalet irrégulièrement érigé soit démoli.

11. Le 28 mars 2007, Monsieur et Madame DELTOUR-DOHET introduisent une nouvelle demande de permis d'urbanisme, ayant pour objet la construction d'une habitation et d'un garage sur un bien sis à Crisnée, rue Jean Stassart, et cadastré section A, n<sup>os</sup> 234b et 239e. Il ressort du plan d'implantation accompagnant la demande de permis que la demande a également pour objet la démolition du chalet existant.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural linéaire sur une profondeur d'environ 50 mètres, le reste en zone agricole, au plan de secteur de Liège adopté par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987. Les bâtiments en projet sont entièrement situés dans la zone d'habitat à caractère rural.

12. Marie-France SMOLDERS est propriétaire de la maison sise à Crisnée, rue Jean Stassart 29A, sur les parcelles cadastrées 207e et 235d. Sauf erreur, elle loue en outre la parcelle n<sup>o</sup> 235d de Monsieur MOUREAU, soit la parcelle qui - sur le vu du plan d'implantation - est située à gauche du chemin d'accès de trois mètres de large menant à la parcelle n<sup>o</sup> 234c des DELTOUR.

13. Le 12 décembre 2007, la commune de Crisnée délivre un accusé de

réception du dossier complet de la demande et une enquête publique est organisée du 26 décembre 2007 au 10 janvier 2008 qui suscite quatre lettres de réclamations, dont la lettre du conseil de la requérante qui mentionne ce qui suit :

" (...).

#### 1. Ligne de conduite adoptée

Le 31 octobre 2006, votre Collège a refusé un premier permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame DELTOUR sur base d'un avis négatif du fonctionnaire délégué.

La motivation de ce refus était notamment la suivante :

« Considérant que le bien est considéré en zone linéaire au plan de secteur; que le caractère linéaire de la zone concernée induit un seul rang d'habitations; considérant que la parcelle en cause est située en zone arrière; que cette localisation est susceptible d'induire des nuisances aux biens contigus.

Considérant que, de plus, la parcelle est uniquement reliée au domaine public par un accès privatif de faible largeur; que l'on peut considérer que le prescrit de l'article 86 n'est pas rencontré;

Considérant que la construction est implantée de façon contiguë à un volume annexe existant peu adapté aux caractéristiques architecturales locales; que l'ensemble ainsi formé n'est pas homogène; (...) considérant que le projet envisagé ne constitue pas un bon aménagement des lieux».

Sur base de ces éléments, il nous paraît qu'il n'y a aucun élément nouveau permettant de modifier cette appréciation. Ainsi :

- l'accès au projet reste identique;
- la localisation est identique : le fonctionnaire délégué s'est prononcé déjà une première fois sur le caractère linéaire de la zone et donc sur l'impossibilité de construire en seconde zone derrière un bâtiment existant;
- le risque de nuisances aux biens contigus reste pareil.

Dans ces circonstances, compte tenu de l'identité de projet sur des points aussi fondamentaux, la première décision, concluant à la non-acceptation par rapport au bon aménagement des lieux ou plutôt par rapport au caractère bâti ou non bâti de la zone, doit être maintenue et il n'est pas possible de changer la ligne de conduite qu'elle a fixée.

Dans ces circonstances, aucune dérogation ne peut être accordée et le permis doit être refusé.

#### 2. Chemin d'accès

D'une manière générale, Madame Marie-France SMOLDERS, locataire notamment de la parcelle jointive au chemin d'accès, constate que l'implantation telle que renseignée sur les plans semble empiéter sur le terrain qu'elle loue. Il semble en effet que les demandresses d'autorisation tentent d'obtenir un élargissement vers un terrain qui ne leur appartient pas.

Dans ces circonstances, au vu de cette situation et ce, pour autant qu'elle se vérifie, le permis ne pourrait être délivré car le chemin ne pourra être construit à cet endroit

sur toute sa largeur et donc les motifs précédents de refus ne seront manifestement pas rencontrés, le chemin restant d'une largeur trop étroite.

### 3. Remarque sur le caractère infractionnel de la situation.

D'une manière générale, on rappellera utilement que l'immeuble dont il est demandé la démolition n'a pas été autorisé. Les plans, acceptés sur recours par la Députation Permanente, n'ont pas été respectés lors de la construction. Il ne s'agissait pas, par ailleurs, d'une habitation proprement dite, mais d'une maison dite «de vacances ou de week-ends». Actuellement, il est prévu de construire une maison d'habitation et ce sur une autre implantation, quoique sur la même parcelle d'un gabarit plus grand.

Dans ces circonstances, au vu du dossier, conformément à ce qu'avait précédemment articulé le fonctionnaire délégué, il ne peut qu'y avoir un rejet d'une telle demande, celle-ci s'implantant manifestement dans une zone non bâissable (en dehors de la zone linéaire).

Par ailleurs, on soulignera que, certes ce terrain est repris en zone d'habitat à caractère rural; cependant, historiquement, lors de l'adoption des plans de secteur, l'inscription de ce type de zone avait été prévue en vue de ménager une possibilité de construire dans un rayon de cinquante mètres par rapport aux routes et ce, pour permettre à chacun de bâtir sa maison (règle analogue à celle dite du remplissage). Il n'était cependant nullement dans l'objectif des auteurs du plan de secteur de permettre de bâtir en deuxième zone : seul le but tendant à permettre la construction d'habitations individuelles le long des routes de village ainsi que de leur adjoindre leurs accessoires, à savoir jardin, mare, et tous autres espaces d'agrément prévus en zone d'habitat était en effet poursuivi.

L'inscription en rouge hachuré de ce terrain en seconde zone ne peut nullement impliquer un droit de construire mais uniquement un droit de réaliser des activités conformes soit à l'agriculture soit aux autres activités prévues admissibles en zone d'habitat.

### 4. Remarque sur les plans

D'une manière générale et sauf erreur, la commune de Crisnée n'est pas reprise en zone d'épuration individuelle.

Or, si on lit bien les plans, on constate qu'il est prévu une citerne à l'extérieur, vers la zone agricole ainsi qu'un drain de dispersion. Force est de constater qu'une telle situation ne peut être admissible, toutes les eaux usées devant être ramenées vers les canalisations principales d'égouttage après éventuellement une première épuration dans l'attente du branchement de la commune de Crisnée sur une plus grosse station d'épuration. L'implantation de cette citerne ne peut donc être admise si son trop plein s'écoule par un drain de dispersion.

Par ailleurs, il est prévu de constituer une nouvelle haie. Il convient de la rendre compatible avec la zone agricole et donc d'exclure toute essence qui serait nuisible pour les animaux (interdiction de planter des ifs ou autre essence de ce type à cet endroit)".

14. En sa séance du 30 janvier 2008, le collège communal décide d'émettre un avis défavorable sur la demande de permis d'urbanisme pour la construction de la maison d'habitation et un avis favorable conditionnel pour la démolition du chalet existant ou pour sa régularisation. Cet avis se lit comme suit :



" (...)

Vu la demande de permis d'urbanisme dont référence sous objet;

Vu le Décret du 18 juillet 2002 (MB du 21/09/2002) modifiant le CWATUP au 01 octobre 2002;

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Attendu que la demande consiste en la démolition d'un chalet (érigé en infraction au permis délivré le 11/10/1984) et la construction d'une maison d'habitation;

Attendu qu'une enquête publique a été réalisée du 26 décembre 2007 au 10 janvier 2008;

Attendu que 4 réclamations ont été introduites;

Attendu qu'elles portent essentiellement sur :

- prévoir un drainage suffisant afin d'éviter les eaux de ruissellement vers les terrains voisins;
- comportement des demandeurs;
- le tracé de l'accès ne correspondrait pas à la réalité;
- pas d'élément nouveau par rapport au refus de permis délivré le 31/10/2006 sur avis défavorable du Fonctionnaire délégué (zone d'habitat à caractère rural linéaire au plan de secteur, accès privatif de faible largeur, ...);
- caractère infractionnel du bien à démolir; remplacement de ce bâtiment par un bâtiment plus important;
- épuration individuelle prévue avec drain de dispersion en zone d'épuration collective;
- composition de la nouvelle haie à constituer (essences non nuisibles envers les animaux).

Attendu que les remarques sont pertinentes;

Vu l'avis du Fonctionnaire délégué sollicité en date du 15/09/2006 pour la demande de construction d'une maison, dossier déposé contre récépissé le 13/07/2006, libellé et motivé comme suit :

« (...)

Attendu que le CBE de Crisnée estime pertinent l'avis du Fonctionnaire délégué;

Attendu qu'effectivement le volume garage existant n'est pas couvert par une autorisation;

Attendu qu'un permis d'urbanisme a été délivré sur recours par la Députation Permanente en date du 11 octobre 1984 pour la construction d'une habitation;

Attendu cependant que le bâtiment mis en oeuvre ne correspond pas au projet faisant l'objet du permis précité en matière d'implantation, de surface et de volumétrie;

Le bien existant est dès lors en infraction;

Attendu que le projet ne présente pas l'affectation actuelle et future du chalet en relation avec le projet concerné;

Attendu que l'extension d'un volume non autorisé ne peut être acceptée;

Attendu que le collège ne peut dès lors statuer sur le poids du fait accompli;

(...)».

Attendu que le projet présenté n'apporte pas de modification significative concernant l'implantation eu égard au plan de secteur;

Attendu qu'il convient soit de démolir le bien existant, en infraction, soit de le

régulariser, laquelle régularisation devrait induire des modifications esthétiques de manière à s'intégrer au contexte bâti local.

Par ces motifs;

DECIDE :

- 1° d'émettre un avis défavorable sur la demande introduite par Mr et Mme DELTOUR-DOHET concernant la construction d'une maison d'habitation;
- 2° d'émettre un avis favorable sur la démolition du chalet existant ou sur sa régularisation moyennant les conditions suivantes :
  - o Le parement existant (bardage bois) sera remplacé par une brique de teinte rouge-brun non nuancé.
- 3° la présente décision est transmise à Monsieur le Fonctionnaire-Délégué".

15. Le 20 mars 2008, le fonctionnaire délégué émet l'avis favorable conditionnel suivant sur la demande :

" Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine en vigueur;

Vu le Décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;

Considérant que Mr et Mme DELTOUR-DOHET ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Jean Stassart à 4367 Fize-le-Marsal, cadastré -A, n° 234c et 239g ayant pour objet : Démolition d'un chalet et construction d'une maison;

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de CRISNEE, dont le récépissé porte la date du 18/04/2007, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 12/12/2007;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 20/02/2008;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural linéaire sur 50 mètres de profondeur, le reste en zone agricole au plan de secteur de Liège approuvé par A.E.R.W. du 26/11/1987;

Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment 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 ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité d'un périmètre visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, site Natura 2000;

Considérant que le projet n'induit aucun déboisement ni modification du relief du sol;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité de sites archéologiques ou classés;

Considérant que le projet n'entraîne aucun rejet ni impact sur les captages, eaux de surface et eaux souterraines;

Vu les circonstances urbanistiques locales;

Vu le Décret modifiant le Livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement en date du 10 novembre 2006, en particulier les articles 4 à 6;

Vu la nature du projet, ses dimensions et sa localisation;

Vu l'examen des critères de sélection déterminés par le décret précité;

Considérant qu'au regard de ces différents éléments, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'il n'y a, dès lors, pas lieu d'imposer une étude d'incidences sur l'environnement;

Vu le refus de permis du 31.10.2006;

Vu le courrier de mes services du 5.12.2006;

Considérant que le projet a été remanié en respect de l'avis de mes services;

Considérant que l'article 27 du CWATUP dispose ce qui suit : la zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles. Les activités (d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie-décret du 18 juillet 2002, art. 12), les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques (ou récréatifs- décret du 18 juillet 2002, art. 12) peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour le motif suivant :

Article 330-2 du CWATUP;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 26/12/2007 au 10/01/2008;

Considérant que 4 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- drainage du terrain,
- mauvaise représentation du tracé de l'accès,
- caractère infractionnel du bien à démolir;

Considérant que la démolition du chalet érigé de manière irrégulière éteint l'infraction urbanistique;

Considérant que des mesures d'aménagement sont prévues pour le volume garage; qu'il reçoit une toiture à deux versants et un parement en brique;

Considérant que l'accès est réalisé par la cour existante;

Considérant que la nouvelle construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble existant;

Considérant que les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone;

Considérant que tout permis est délivré sans préjudice du droit civil des tiers;

En conséquence, j'émet un avis favorable au respect de ce qui suit :

- la brique sera de ton brun rouge foncé non nuancé-ton similaire à la maçonnerie de l'immeuble traditionnel;
- les aménagements prévus sur le volume garage et la démolition du chalet seront effectués dans un délai maximal de 6 mois à dater de l'octroi du présent permis en vertu de l'article 137 du CWATUP".

Il s'agit du deuxième acte attaqué.

16. Le 16 avril 2008, le collège communal délivre aux consorts DELTOUR-DOHET un permis d'urbanisme conditionnel.

17. Le 23 juin 2008, Marie-France SMOLDERS introduit une requête en annulation et une demande de suspension contre ce permis, ainsi qu'à l'encontre de l'avis du fonctionnaire délégué attaqué par le présent recours. Ce recours est enrôlé sous le numéro G/A 188.683/XIII-5013.

18. En sa séance du 24 septembre 2008, le collège communal procède au retrait de sa décision d'octroi du permis d'urbanisme du 16 avril 2008 en raison du recours introduit auprès du Conseil d'Etat par Marie-France SMOLDERS.

19. L'arrêt n° 192.690 du Conseil d'Etat du 27 avril 2009 constate la perte d'objet du recours.

20. Le 11 mars 2009, le collège communal délivre aux consorts DELTOUR-DOHET un nouveau permis d'urbanisme conditionnel.

Il s'agit du premier acte attaqué qui est rédigé comme suit :

" Le Collège des Bourgmestre et Échevins (sic),

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu l'article 123, 1° de la Nouvelle loi communale;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisation (sic) l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;

Vu l'article L. 1123-23,1<sup>o</sup>, du Code de la démocratie locale et de la décentralisation;

Vu les articles D.49 et suivants et R.52 et suivants du Livre 1<sup>er</sup> du Code de l'environnement;

Considérant que Monsieur et Madame DELTOUR-DOHET ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 4367 Fize-le-Marsal rue Jean Stassart, cadastré section A. n<sup>o</sup> 234c et 239g, et ayant pour objet la démolition d'un chalet et la construction d'une maison d'habitation;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 18/04/2007;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural linéaire sur une profondeur de +-50m, le reste en zone agricole, au plan de secteur de Liège adopté par A.E.R.W du 26/11/1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien n'est pas situé dans le périmètre du plan communal d'aménagement qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un lotissement non périmé;

Considérant qu'aucun règlement communal d'urbanisme n'est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Attendu que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune, la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;

Attendu que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement;

Attendu que le Collège communal n'estime pas nécessaire de réaliser une étude d'incidences au vu des éléments repris ci-dessus;

Vu le décret du 10 novembre 2006 modifiant le Livre 1<sup>er</sup> du Code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences sur l'environnement;

Vu le refus de permis d'urbanisme daté du 31/10/2006;

Vu le permis d'urbanisme délivré par le Collège communal en date du 16/04/2008;

Vu le retrait de ce permis par cette même autorité, opéré en date du 24/09/2008;

Considérant que, du fait de l'effet rétroactif de ce retrait, le collège communal est

tenu de se prononcer à nouveau sur la demande de permis ci-dessus évoquée;

Vu le rapport du Collège échevinal (sic) émis en date du 30 janvier 2008 et libellé comme suit :

« (...)»

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué sur la demande transmise par le collège communal et émis en date du 20 mars 2008 est favorable conditionnel et libellé notamment comme suit :

« (...)»

Attendu qu'il convient de rencontrer l'article 86 du CWATUP;

Attendu que le projet ne doit pas aggraver les servitudes existantes, que du contraire, il doit envisager de les diminuer par une bonne intégration au cadre bâti et des aménagements répondant d'un bon aménagement durable.

Attendu que cela peut se faire tout en conservant une homogénéité du bâti autour du cul-de-sac».

Vu les éléments relatifs à l'enquête publique à laquelle la demande de permis a été soumise, tels qu'évoqués dans le rapport du collège ci-dessus reproduit;

Considérant que le projet n'implique aucun acte constructif en zone agricole;

Considérant que le projet vise entre autres la régularisation d'un garage non couvert par permis;

Qu'il implique désormais - et à la différence de celui de 2006 - une rénovation de ce garage par apport d'une nouvelle toiture à deux versants et d'un nouveau parement; que ces deux éléments sont de nature à améliorer sensiblement la situation existante d'un point de vue architectural, ainsi qu'à intégrer ledit garage au contexte bâti local;

Considérant que le projet vise également un chalet qui avait été autorisé dans son principe, en 1984, par le permis d'urbanisme évoqué ci-dessus, mais dont la réalisation n'y était pas conforme;

Qu'à cet égard, le projet ne comporte désormais - et à la différence de celui de 2006 - plus de large extension de ce chalet et est au contraire limité, dans son ampleur; qu'il implique par ailleurs la démolition du chalet infractionnel, ainsi qu'une rénovation et une amélioration profonde de la situation existante d'un point de vue architectural, qui est de nature à intégrer ledit chalet au contexte bâti local;

Considérant que comme spécifié dans l'avis du Fonctionnaire délégué, le projet est destiné à s'implanter en «arrière-zone» par rapport à la voirie;

Qu'il est cependant situé dans un groupe d'habitations auquel on accède par un chemin public; que le projet n'est pas de nature à s'implanter plus loin en arrière-zone que la dernière habitation existante; que la limite arrière de ce groupe d'habitations est constituée d'une habitation existante située plus à l'arrière de la voirie que le projet; que, tel qu'il est aujourd'hui conçu, ce dernier est de nature à permettre judicieusement la constitution d'une cour avec les bâtiments existants les plus proches; que l'implantation des deux bâtiments projetés est de nature à favoriser un alignement judicieux par rapport à la voirie et aux constructions voisines; qu'il s'agit d'un projet dont le principe a été autorisé en 1984;

Considérant que le Collège communal, après examen de la motivation du Fonctionnaire délégué et revu la situation sur place, estime que «cette localisation n'est pas susceptible d'induire des nuisances aux biens contigus»;

Vu la densité de logements que le projet implique;

Considérant qu'en cela, le projet répond à l'objectif de gestion parcimonieuse du sol inscrit à l'article 1<sup>er</sup> du CWATUP et qu'il permet le maintien des zones non bâties, comme la zone agricole et les espaces verts; que la densification prévue n'est pas excessive au vu de l'analyse cartographique du bien dans son environnement local;

Considérant que les demandeurs de permis sont propriétaires d'une bande de terrain de 3 mètres de large, qui relie directement leur parcelle à la rue Jean Stassart;

Considérant qu'en tout état de cause, il ressort du plan d'implantation que la propriété des demandeurs de permis jouxte immédiatement le chemin public en tarmac perpendiculaire à la rue Jean Stassart et nommé de la même façon; que ce chemin comporte un égout public et est équipé en électricité; que ce chemin est suffisant pour permettre l'accès aux bâtiments existants, en sus, notamment, de celui qui appartient à la dame Smolders;

Considérant que le projet présente des modifications substantielles par rapport à celui ayant fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme en 2006, notamment en matière d'accès : accès existant via l'impasse conservé en lieu et place d'un nouvel accès de 3 mètres directement sur la rue Jean Stassart;

Considérant que le bien se situe en zone d'assainissement collectif au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique de la Meuse aval (Arrêté du Gouvernement wallon du 4 mai 2006);

Considérant que la demande se rapporte à un bien qui est repris en zone d'épuration collective non pourvu actuellement d'une station d'épuration;

Considérant que le projet comporte un plan cohérent d'écoulement des eaux usées, tant pluviales que domestiques, avec raccordement à l'égout existant;

Considérant que, de nature résidentielle, le projet obligera nécessairement à gérer les déchets ménagers qui seront produits par ses futurs occupants;

Considérant que le volume de ces déchets est extrêmement réduit et ne représente qu'une augmentation infime pour la société chargée du ramassage, qui pourra gérer cette augmentation sans aucun problème;

Considérant que, du fait du caractère résidentiel du projet, ce dernier n'est pas de nature à générer de véritables nuisances sonores; qu'en tout état de cause, dans le projet présenté, la proximité de voisins imposera de manière naturelle à chacun d'être attentif à ne pas générer de trouble acoustique vis-à-vis des autres et, donc, des tiers;

Considérant que la proximité des biens existants n'a, à notre connaissance, pas d'impact sur les bonnes relations de voisinage;

Considérant que le présent projet n'aggrave pas cette situation;

Considérant que, du point de vue des nuisances olfactives et de la pollution atmosphérique générées par le projet, celles-ci se limiteront à celles engendrées par le chauffage domestique et le trafic motorisé; qu'au vu de l'ampleur limité du projet, ce trafic sera nécessairement lui-même limité;

Considérant que le projet n'est pas de nature à générer des nuisances pour la santé humaine;

Considérant que le projet comporte un garage, ce qui est de nature à éviter tout problème de parage;

Considérant qu'il appartient à chaque propriétaire de clore son bien conformément à la législation en vigueur en la matière;

Considérant que les remblais sont limités à l'accès périphérique du bâtiment à construire et à la terrasse privative, que ces remblais sont à distance raisonnable des biens contigus et ne sont pas de nature à provoquer des nuisances particulières;

Considérant, pour le surplus, qu'après analyse, le collège communal fait sien l'avis du fonctionnaire délégué ci-dessus reproduit;

Considérant que la notice ci-dessus évoquée est complète et identifie, décrit et évalue les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune, la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;

Considérant qu'au regard de cette notice, des considérations qui précèdent et de l'ensemble des critères pertinents de sélection visés à l'article D.66 §2, du Livre 1<sup>er</sup> du Code de l'environnement tel que modifié par le décret du 10 novembre 2006, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et ne nécessitait pas d'étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant que le projet est conforme aux préoccupations visées à l'article 1<sup>er</sup>, §1<sup>er</sup> du CWATUP;

Considérant que, dans un souci de précaution complémentaire, pour autant que de besoin, des conditions seront imposées comme indiqué ci-après;

DECIDE :

Article 1<sup>er</sup>. - Le permis d'urbanisme sollicité par Mr et Mme DELTOUR-DOHET est octroyé aux conditions suivantes :

- la brique sera de ton brun rouge foncé non nuancé-ton similaire à la maçonnerie du bâti local;
- les aménagements prévus sur le volume garage et la démolition du chalet seront effectués dans un délai maximal de 6 mois à dater de l'octroi du présent permis en vertu de l'article 137 du CWATUP;
- Conformément au PASH, le bien sera équipé d'une fosse septique by-passable et d'un dégraisseur. Les eaux épurées seront évacuées via l'égout public. Ces travaux sont à charge du demandeur. Le trop-plein de la citerne eaux de pluie (minimum 5000 litres) sera raccordé à un drain de dispersion calculé en fonction des caractéristiques du sol à l'endroit considéré;
- Aucune aggravation des servitudes actuelles ne sera acceptée;
- Conformément à la circulaire ministérielle du 24/04/1985, le bien sera clôturé par une haie d'essences locales;
- Le permis est délivré sous réserve du droit civil des tiers;
- le titulaire devra remettre en état, à ses frais, les parties du domaine public (voiries, trottoirs, accessoires,...) qui seraient endommagés lors des travaux.

Article 2 - (...)"

21. Le 26 mars 2009, le collège communal transmet une copie de l'acte attaqué à Marie-France SMOLDERS, qui l'a réceptionnée le 27 mars 2009;

Considérant que, par une requête introduite le 16 juin 2009, Henri DELTOUR demande à intervenir à la cause; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la partie intervenante relève que si la maison de la requérante est sise à proximité du bien où le projet est destiné à s'implanter, elle n'a quasiment aucune vue directe sur ce bien en manière telle qu'elle reste en défaut d'établir en quoi son environnement serait modifié par l'exécution de l'acte attaqué; qu'elle ajoute que le fait que des moutons paissent sur la parcelle concernée par le projet ne suffit pas à établir son intérêt au recours;

Considérant qu'il est de jurisprudence constante que la qualité de voisin immédiat donne au propriétaire de l'immeuble contigu à la construction autorisée par le permis attaqué, intérêt à poursuivre l'annulation de ce permis; qu'en l'espèce, il n'est pas contesté que la requérante est la voisine directe de la parcelle sur laquelle l'immeuble en projet sera érigé; qu'à ce titre, elle dispose de l'intérêt requis pour attaquer le permis; que, le fait qu'elle n'ait qu'une vue infime sur la nouvelle construction, ce que prétend la partie intervenante, mais que, au demeurant, elle ne prouve pas, est sans incidence à cet égard; que cette exception d'irrecevabilité est rejetée;

Considérant que la partie adverse fait valoir que le recours est irrecevable en ce qu'il vise l'avis favorable émis par le fonctionnaire délégué, cet avis étant purement consultatif;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué est un acte préparatoire qui ne lie pas le collège communal, qui ne fait pas grief et qui n'est donc pas susceptible de recours; que, le recours, en ce qu'il est dirigé contre cet avis, n'est pas recevable; qu'il y a lieu d'accueillir cette exception d'irrecevabilité;

Considérant que le premier moyen de la requête dénonce l'erreur manifeste d'appréciation, l'erreur quant à la motivation au fond et en la forme, la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des principes généraux du droit; que la requérante critique la délivrance par le collège communal de l'autorisation sollicitée ainsi et que l'avis favorable du fonctionnaire délégué, alors que le projet est situé en "arrière zone" de la zone d'habitat à caractère rural linéaire et que l'habitation telle qu'autorisée est manifestement contraire au bon aménagement des lieux; qu'elle expose que le bien dont question est repris au plan de secteur de Liège, approuvé par l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 novembre 1987, en zone d'habitat à caractère rural "en ruban" sur une profondeur de 50 mètres, le reste étant situé en zone agricole; qu'elle se prévaut de l'avis défavorable du fonctionnaire

délégué sur une demande de permis d'urbanisme introduite le 1<sup>er</sup> février 1984 tendant à la construction d'un chalet sur le site considéré, de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué du 18 octobre 2006 sur une demande de permis d'urbanisme tendant à la construction d'une maison sur le même bien et du rapport du 30 janvier 2008 du collège communal de Crisnée, dès lors qu'il ressort de ces différents documents que la construction autorisée s'implante dans une zone "non bâtissable" car en seconde zone par rapport au ruban de 50 mètres; qu'elle fait observer que dans l'acte attaqué, le collège communal reconnaît lui-même que le principe est de ne pas construire dans cette zone mais qu'il avance des circonstances qui rendraient le projet conforme au bon aménagement des lieux, tentant ainsi de contredire son avis initial; qu'elle estime que ces circonstances sont inexactes, ne permettant pas de déroger au principe de non construction en arrière zone et qu'elles constituent une erreur manifeste d'appréciation ou à tout le moins ne répondent pas au prescrit de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'elle relève que l'accès par le chemin public est précisément problématique puisque d'une part, le tracé du chemin a été considéré par les parties adverses comme incertain et qu'aucun élément nouveau ou motif de l'acte attaqué ne permet de comprendre pourquoi il n'en serait plus ainsi actuellement et que d'autre part, la largeur du chemin est insuffisante, la motivation de l'acte, sur ce point, étant contradictoire; qu'elle considère, quant à l'implantation d'une habitation plus à l'arrière de la voirie que le projet, que le permis attaqué se méprend sur la portée du plan de secteur qui empêche une double ligne d'habitations et non que telle ou telle habitation soit plus ou moins reculée; qu'elle constate qu'à la différence du projet litigieux, son habitation est située au fond de l'impasse mais non à l'arrière d'habitations existantes et que seul le projet litigieux crée une double ligne d'habitations, ce qui est contraire au bon aménagement des lieux; que, selon elle, le projet est, dans son ensemble, plus éloigné de la voirie que l'habitation voisine la plus proche; qu'elle est également d'avis que la constitution d'une cour ne résout pas les difficultés engendrées par la construction d'une seconde ligne d'habitations; qu'elle soutient que la motivation selon laquelle l'habitation s'aligne judicieusement sur constructions voisines, est contradictoire et méconnaît les prémisses du raisonnement puisque tant le collège communal que le fonctionnaire délégué ont considéré que la demande introduite le 1<sup>er</sup> février 1984 ne devait pas être autorisée dans la zone considérée qui était, selon eux, non bâtissable; qu'elle souligne, en outre, que le projet autorisé diffère de celui autorisé par la députation permanente en 1984 par sa nature (une maison d'habitation et non pas une maison de vacances ou de week-ends) et sa volumétrie, les dimensions du chalet construit étant supérieures à celles du bâtiment autorisé; qu'il est dès lors erroné, selon elle, de prétendre que le principe du projet a été autorisé en 1984, de même qu'il ne peut être question de droits acquis puisque le permis de 1984 n'a pas été mis en oeuvre et qu'il est, selon elle, périmé; qu'enfin, elle fait valoir qu'étant donné la

proximité de la construction projetée avec celles des voisins, il est évident que des nuisances seront causées aux biens contigus, qu'outre les troubles acoustiques, le projet autorisé crée aussi des vues obliques vers son habitation et des inconvénients résulteront du manque d'accès, lequel fait l'objet du deuxième moyen;

Considérant que, selon les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, la motivation dont chaque acte administratif doit faire l'objet consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait qui ont déterminé son adoption; que cette motivation doit être adéquate, c'est-à-dire exacte, complète et propre au cas d'espèce; qu'une motivation par référence est admise à la condition que les actes auxquels il est fait référence soient eux-mêmes motivés et que les personnes auxquelles la motivation est destinée en aient connaissance au plus tard concomitamment à l'acte en cause;

Considérant que la situation de parcelles dans une zone d'habitat à caractère rural en ruban au plan de secteur ne signifie pas que seules les parcelles situées à front de voirie sont dans une zone constructible, ni que les parcelles situées en "arrière zone" sont dans une zone qui ne le serait pas; qu'une telle zone ne signifie pas non plus qu'un double rang d'habitations y serait, d'emblée et dans tous les cas de figure, formellement interdit; qu'en l'espèce, il n'est pas établi qu'un plan communal d'aménagement ou qu'un règlement d'urbanisme consacrerait un "principe de non construction en arrière zone de la zone d'habitat linéaire du plan de secteur";

Considérant qu'en l'espèce, les parcelles concernées par le projet sont reprises en zone d'habitat à caractère rural sur une profondeur de 50 mètres, le reste étant en zone agricole au plan de secteur de Liège approuvé par l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 novembre 1987; que les immeubles qui font l'objet du permis attaqué, sont entièrement implantés dans la zone d'habitat à caractère rural; que les parcelles considérées ne sont pas situées à front de la rue Jean Stassart mais à l'arrière des parcelles cadastrées 240d et 239f sur lesquelles sont déjà érigées des maisons d'habitation; que, perpendiculairement à la rue Jean Stassart se trouve une petite rue portant le même nom qui se termine en cul-de-sac; que la requérante est propriétaire de la maison d'habitation située au fond de cette impasse (parcelle 235d);

Considérant que, le caractère constructible des parcelles considérées a été consacré par le permis d'urbanisme délivré à Léon DELTOUR le 11 octobre 1984 par la députation permanente du conseil provincial de Liège; que cette décision a été prise sur la base d'une visite des lieux du 4 octobre 1984 qui a conduit aux conclusions suivantes :

- " - la construction projetée se trouvera à l'intérieur de la bande de 50 m de la zone d'habitat;
- elle jouxte un groupe d'habitations auquel on accède par un chemin public carrossable et asphalté et qui se trouve en dehors de la bande susdite;
- vu de la route principale, l'habitation, avec le nouvel accès à créer, se trouvera en prolongement d'un groupe d'immeubles qui peut paraître en seconde zone au vu du plan de l'architecte, mais qui fait partie intégrante du groupe d'immeubles desservi par le chemin précité;
- à l'examen des lieux, il apparaît évident que la construction envisagée se trouvera incluse dans une zone d'habitat rural existante, l'immeuble s'implantant dans l'alignement d'un immeuble récent, accessible par un chemin communal en cul-de-sac";

que, dans son avis du 18 octobre 2006, même s'il est défavorable, le fonctionnaire délégué ne considère cependant pas que l'érection de bâtiments sur des parcelles situées en arrière zone d'une zone linéaire d'habitat au plan de secteur, serait formellement interdite, mais qu'en l'espèce, étant donné la préexistence d'une rangée d'habitations à l'avant de la parcelle considérée, la localisation de celle-ci est susceptible d'induire des nuisances à ces habitations, portant ainsi une appréciation sur le bon aménagement des lieux; que, par ailleurs, dans un courrier du 5 décembre 2006, le fonctionnaire délégué signale à l'architecte du demandeur de permis qu'il pourrait revoir son avis défavorable (moyennant la production d'une copie du permis d'urbanisme autorisant le volume contigu), admettant ainsi expressément le caractère constructible des parcelles considérées situées en arrière zone de la bande d'habitat linéaire; qu'enfin, si le collège communal de Crisnée décide, dans son rapport du 30 janvier 2008, d'émettre un avis favorable notamment sur la régularisation du chalet existant, c'est qu'il admet, nécessairement, le caractère constructible des parcelles considérées; qu'au vu de ces différents éléments du dossier, il ne peut être déduit un quelconque "principe de non construction en arrière zone d'une zone d'habitat linéaire au plan de secteur";

Considérant que, selon la requérante, l'appréciation de la partie adverse serait entachée d'erreur manifeste d'appréciation; que, pour ce qui concerne l'accès au projet litigieux par le chemin public, il est renvoyé à l'examen des première et deuxième branches du deuxième moyen;

que, l'acte attaqué considère que le projet est situé dans un groupe d'habitations auquel on accède par un chemin public, qu'il n'est pas de nature à s'implanter plus loin en arrière-zone que la dernière habitation existante, que la limite arrière du groupe d'habitations est constituée d'une habitation existante située plus à l'arrière de la voirie que le projet; que, tel qu'il est aujourd'hui conçu, ce projet est de nature à permettre la constitution d'une cour avec les bâtiments existants les plus proches, et que l'implantation des deux bâtiments projetés peut favoriser un alignement judicieux par rapport à la voirie et aux constructions voisines; que, sur la base du plan d'implantation de la situation existante, joint à la demande de permis d'urbanisme, le groupe

d'habitations auquel on accède par un chemin public est constitué de la maison DELTIENE, de la maison PIETTE (soit les bâtiments existants les plus proches qui forment avec le projet, une cour commune) et de la maison VINCENT (cette dernière maison étant celle de la requérante); que, contrairement à ce que semble prétendre la requérante, l'acte attaqué ne considère pas que le projet n'est pas de nature à s'implanter plus loin en arrière-zone que "l'habitation voisine la plus proche" mais bien de la "dernière habitation existante", or l'habitation de la requérante, à laquelle la partie adverse a très probablement égard, est située plus à l'arrière de la voirie que le projet; qu'en affirmant que la création d'une double ligne d'habitations est contraire au bon aménagement des lieux, la requérante tente de substituer son appréciation à celle de la partie adverse; qu'il n'appartient cependant pas au Conseil d'Etat d'intervenir comme arbitre de ces appréciations divergentes, ni de substituer sa propre appréciation à celle de la partie adverse, sauf à censurer une erreur manifeste d'appréciation; que, sur le vu de la configuration particulière des lieux, les motifs précités de l'acte attaqué ne paraissent pas procéder d'une erreur manifeste d'appréciation, ni violer le prescrit de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que, quant au motif de l'acte attaqué qui affirme qu'il s'agit d'un projet dont le principe a été autorisé en 1984, il doit se comprendre comme autorisant la construction d'une maison à l'endroit considéré, les différences existantes entre la construction autorisée en 1984 et le projet, étant sans incidence à cet égard; que, quant aux nuisances qui pourraient affectées les habitations contiguës, l'acte attaqué a identifié celles qui éventuellement sont à prendre en considération mais que l'on ne perçoit pas en quoi le projet serait de nature à causer des nuisances particulières à l'habitation de la requérante, séparée des bâtiments litigieux par la parcelle n° 235e, propriété MOUREAU et sauf erreur, également par une végétation luxuriante; que, l'appréciation portée par la partie adverse ne paraît dès lors pas entachée d'erreur manifeste; que le premier moyen de la requête n'est pas sérieux;

Considérant que le deuxième moyen de la requête dénonce "l'erreur manifeste d'appréciation, la violation de l'article 86 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), le Code de l'Environnement, L II, Code de l'Eau (articles D. 217 et D. 218 et R.277, notamment son paragraphe 4), l'erreur quant à la motivation au fond et la violation de la loi de 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs"; que, dans une première branche, la requérante fait observer que le collège communal considérait antérieurement que le projet présentait un problème de tracé du chemin d'accès qui empêchait la délivrance du permis et que dans la décision attaquée, il a modifié son point de vue sans que ce changement ne soit motivé; qu'elle relève que le permis attaqué porte sur le même projet (même dossier) alors que le collège communal n'émet plus de doute quant au tracé du

chemin d'accès privé à créer ni d'objection sur la capacité du chemin existant (petite voirie + cour à traverser) d'absorber le trafic induit par le projet; qu'elle constate que, tout en précisant que le chemin d'accès privé pourrait être suffisant sans pour autant être affirmatif (précédemment, il était déclaré que 3 mètres de large n'était pas suffisant), le collège considère que l'accès via l'autre voie (petite rue à gauche en partant de la voirie principale) sera de toute manière suffisant alors que précédemment, il avait estimé que tel n'était pas le cas et qu'il ne pourrait être envisagé que moyennant la suppression du garage; que, selon elle, ce changement d'attitude via la petite voirie de gauche n'est nullement justifié; qu'elle ajoute que l'accès par la voirie privée (à droite en partant de la voirie principale) n'est pas certain au vu de la formulation même de l'acte attaqué; qu'elle en conclut que le permis attaqué ne se conforme pas à l'obligation découlant de l'article 86 du CWATUP à savoir accès à une voirie suffisamment équipée, qu'il repose sur "une prémice non certaine (potentialité mais non certitude d'accès suffisant via le chemin privé, droite en venant de la voirie principale)" et que sa motivation contient une contradiction avec les décisions antérieures sans pour autant contenir une motivation adéquate démontrant qu'antérieurement l'appréciation était erronée;

Considérant que dans une deuxième branche, la requérante fait observer que dans leurs avis du 18 octobre 2006 et du 30 janvier 2008, le fonctionnaire délégué et le collège communal ont considéré que l'accès à l'habitation était insuffisant; qu'elle prétend que la bande de terrain de 3 mètres de large ne sera, dans les faits, pas utilisée par les bénéficiaires du permis attaqué car elle se situe à l'opposé de leurs garages et que le plan renseigne ainsi logiquement les voitures du côté des garages et non du côté de la bande de terre; qu'elle ajoute que si l'accès public comprend les équipements nécessaires, il n'est cependant pas suffisamment large et qu'il convenait comme cela était prévu précédemment, de détruire les garages afin d'élargir l'accès;

Considérant que dans une troisième branche, la requérante relève que le projet est en zone d'épuration collective mais qu'il ne pourra être raccordé à une station d'épuration, ce qui démontre, selon elle, au vu des obligations légales découlant notamment de l'article 86 du CWATUP et du Code de l'eau (D. 217, 218 et R. 277) une erreur manifeste d'appréciation quant à l'admissibilité du projet; que, selon elle, l'autorité a dès lors méconnu ces dispositions et que son acte contient une motivation qui n'est pas adéquate au sens de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

Considérant, quant à la première branche du moyen, qu'il ressort de l'acte attaqué "que les demandeurs de permis sont propriétaires d'une bande de terrain de 3 mètres de large qui relie directement leur parcelle à la rue Jean Stassart"; que ce motif

de l'acte attaqué permet de comprendre la raison pour laquelle une éventuelle erreur quant au tracé exact du chemin, est sans incidence dès lors que les demandeurs de permis sont propriétaires, à l'endroit considéré, d'une bande de terrain de 3 mètres de large qui relie directement leur parcelle à la rue Jean Stassart et qu'il est donc possible de réaliser un chemin sur celle-ci sans empiéter sur le terrain du propriétaire voisin; qu'en outre, l'acte attaqué est délivré sous réserve des droits civils des tiers; qu'en toute hypothèse, dès lors que la requérante ne conteste pas ce motif de l'acte attaqué et que le demandeur de permis produit dans son dossier une pièce de nature à établir qu'il est effectivement propriétaire, à l'endroit considéré, d'une bande de terrain de 3 mètres de largeur et qu'il est ainsi possible de réaliser un chemin sur celle-ci sans empiéter sur le terrain du propriétaire voisin, la requérante n'a pas intérêt à cette branche du moyen; qu'au surplus, il ne peut être question d'un revirement d'attitude dans le chef de la partie adverse dès lors que la précédente appréciation portée sur le projet est consacrée dans une décision qu'elle a retirée, qui a définitivement disparu de l'ordonnancement juridique et qui est donc censée ne jamais avoir existé;

Considérant, quant à la deuxième branche du moyen, que selon la requérante, le projet ne présenterait pas d'accès suffisant à la voirie; qu'il ressort du plan d'implantation accompagnant la demande de permis que l'accès à l'habitation en projet peut se faire d'une part par le chemin privé d'une largeur de 3 mètres, et d'autre part par la petite voirie de gauche jusqu'à la parcelle n° 239g, et par la cour commune aux parcelles n° 239g et 240d; que le projet comporte donc deux accès à la voirie; que, si par le passé, il a été jugé que le chemin privé de trois mètres de large était insuffisant, il convient de souligner que la demande de permis du 28 mars 2007 a prévu deux accès au projet litigieux à savoir une voirie privée d'une largeur de 3 mètres et une voirie publique ("la petite rue à gauche en partant de la voirie principale" telle que l'identifie la requérante dans sa requête); qu'à cet égard, l'avis du collège communal de Crisnée du 30 janvier 2008 n'est pas correct d'une part, parce qu'il considère que la parcelle litigieuse est uniquement reliée au domaine public par un accès privatif de faible largeur, soit la bande de terrain de 3 mètres, alors que la nouvelle demande prévoit également un accès par la cour existante et d'autre part, parce qu'il affirme que les réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique - qui dénoncent notamment le fait qu'il n'y a pas d'élément nouveau par rapport au refus de permis délivré le 31 octobre 2006 - sont pertinentes alors que le nouvel accès par la voirie publique et par la cour constitue précisément un nouvel élément de la demande; que, dans son avis du 20 mars 2008, le fonctionnaire délégué considère en revanche notamment que le projet a été remanié en respectant l'avis de ses services, l'accès étant réalisé par la cour existante; que, dans le permis d'urbanisme du 11 mars 2009, le collège communal considère que les demandeurs de permis sont propriétaires d'une bande de terrain de 3

mètres de large qui relie directement leur parcelle à la rue Jean Stassart et qu'à supposer même que ce chemin ne soit pas suffisamment large, la propriété des demandeurs de permis jouxte immédiatement le chemin public en tarmac perpendiculaire à la rue Jean Stassart qui est suffisant pour permettre l'accès aux bâtiments existants, en sus, notamment, de celui qui appartient à la dame SMOLDERS; que le projet présente ainsi des modifications substantielles par rapport à celui qui a fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme en 2006, notamment en matière d'accès à la voirie; que, ce faisant, la première partie adverse, qui se rallie à la position du fonctionnaire délégué, rectifie l'erreur contenue dans son rapport du 30 janvier 2008 et justifie à suffisance sa décision à cet égard; que, par ailleurs, rien n'indique que ces voies d'accès ne permettraient pas d'absorber le trafic supplémentaire résultant d'une occupation des bâtiments litigieux en semaine; que les parties adverses n'ont dès lors pas commis d'erreur manifeste d'appréciation; qu'en ce qui concerne le revirement d'attitude du collège communal par rapport au permis d'urbanisme délivré le 16 avril 2008, que tel ne peut être le cas comme il a été dit plus haut, la précédente appréciation portée sur le projet étant consacrée dans une décision qui a été retirée, qui a définitivement disparu de l'ordonnancement juridique et qui est donc censée ne jamais avoir existé; que la deuxième branche du deuxième moyen n'est pas sérieuse ainsi que le premier moyen en ce qu'il a trait à la critique de l'accès à la voirie;

Considérant, quant à la troisième branche du moyen, que l'article D. 217. du Code de l'eau dispose comme suit :

- " En vue d'appliquer les directives de la Communauté européenne et d'autres actes internationaux en matière de protection des eaux de surface, le Gouvernement peut imposer aux communes de réaliser des travaux d'égouttage sur tout ou partie de leur territoire aux conditions et dans les délais qu'il fixe.  
Il peut en outre, en vue d'atteindre le même objectif, arrêter des critères permettant de déterminer ceux des travaux envisagés dans le plan communal général d'égouttage visé à l'article 218 qui doivent être réalisés prioritairement, soit pour assurer l'optimisation du fonctionnement des stations d'épuration, soit encore pour assurer une protection rapide des zones sensibles, telles que les zones de prévention ou de surveillance";

Considérant que l'article D. 218. du même Code énonce ce qui suit :

- " §1<sup>er</sup>. Le Gouvernement arrête un règlement général d'assainissement concernant l'évacuation et le traitement des eaux urbaines résiduaires.  
Le règlement d'assainissement définit :
- les obligations générales d'évacuation et de traitement des eaux urbaines résiduaires;
  - les régimes d'assainissement collectif, autonomes et transitoires;
  - les critères de détermination et les obligations corrélatives à l'application de ces régimes d'assainissement au sein des agglomérations ou des zones;
  - les modalités d'application des régimes d'assainissement par agglomération ou par zone, ainsi que leur évolution;

- les principes d'établissement des plans d'assainissement par sous-bassin hydrographique et les conditions de leurs révisions et de leurs mises à jour.  
§2. Le règlement général d'assainissement prévoit un plan d'assainissement pour chaque sous-bassin hydrographique.  
Le plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique reprend les agglomérations ou les zones et les régimes d'assainissement des eaux urbaines résiduaires qui leur sont applicables.  
Ces plans d'assainissement sont élaborés par la S.P.G.E., réalisés par les organismes d'épuration agréés et approuvés par le Gouvernement";

Considérant que l'article R. 277 du même Code prévoit ce qui suit :

- " §1<sup>er</sup> . Le régime d'assainissement collectif comporte les obligations établies ci-dessous.  
Toute agglomération de 2 000 EH et plus doit être équipée d'égouts et de collecteurs.  
Toute agglomération de moins de 2 000 EH, répondant aux critères énoncés à l'article R. 286, §2, doit être équipée de collecteurs au plus tard pour le 31 décembre 2012.  
Les communes sont tenues d'équiper d'égouts les parties d'agglomérations susvisées et situées sur leur territoire. Pour les agglomérations de moins de 2 000 EH répondant aux critères énoncés à l'article R. 286, §2, cette obligation d'équipement doit être respectée le 31 décembre 2012 au plus tard.  
Les habitations situées le long d'une voirie déjà équipée d'égouts doivent y être raccordées.  
Les habitations situées le long d'une voirie qui vient à être équipée d'égouts doivent y être raccordées pendant les travaux d'égouttage.  
§2. Le raccordement à l'égout doit faire l'objet d'une autorisation préalable écrite du collège communal.  
Les travaux de raccordement, sur le domaine public, sont réalisés sous le contrôle de la commune et sont effectués par l'entrepreneur réalisant les travaux d'égouttage dans une voirie ou, lorsque l'égout est déjà posé, par les services communaux ou par un entrepreneur désigné par la commune.  
En vertu de l'article D. 220, la commune fixe la rémunération et les modalités à appliquer pour tout travail de raccordement à l'égout sur le domaine public.  
Les raccordements à l'égout et aux autres systèmes d'évacuation des eaux des habitations doivent être munis d'un regard de visite accessible et placé à un endroit offrant toute garantie de contrôle de la quantité et de la qualité des eaux réellement déversées.  
§3. L'évacuation des eaux urbaines résiduaires doit se faire soit gravitairement, soit par un système de pompage.  
Lorsque la voirie est équipée d'un égout séparatif, le déversement de l'ensemble des eaux pluviales et des eaux claires parasites dans l'égout séparatif est interdit sur les parties ainsi équipées.  
Les eaux pluviales doivent être évacuées par des puits perdants, des drains dispersants, des voies artificielles d'écoulement ou par des eaux de surface, pour autant que ce ne soit pas interdit par ou en vertu d'une autre législation.  
§4. Toute nouvelle habitation doit être équipée d'un système séparant l'ensemble des eaux pluviales des eaux usées. Toute nouvelle habitation située le long d'une voirie non encore égouttée ou dont l'égout n'aboutit pas encore dans une station d'épuration collective, doit être équipée d'une fosse septique by-passable d'une capacité minimale de 3 000 litres ainsi que, pour les établissements du secteur de la restauration alimentaire, d'un dégraisseur d'une capacité minimale de 500 litres. Le collège communal peut, sur avis de l'organisme d'assainissement compétent, dispenser de l'obligation d'équipement d'une fosse septique lorsqu'il estime que le coût de l'équipement est disproportionné au regard de l'amélioration pour l'environnement escomptée.

En l'absence d'égouts, la fosse septique by-passable est implantée préférentiellement entre l'habitation et le futur réseau d'égouttage de manière à faciliter le raccordement ultérieur imposé conformément au §1<sup>er</sup>. Les eaux usées en sortie de la fosse septique sont évacuées par des eaux de surface ou, pour autant que ce ne soit pas interdit par ou en vertu d'une autre législation, par un dispositif d'évacuation par infiltration par le sol.

Lors de la mise en service de la station d'épuration collective, l'évacuation des eaux usées domestiques doit se faire exclusivement par le réseau d'égouttage. La fosse septique by-passable peut rester en fonction sauf avis contraire de l'organisme d'assainissement compétent.

Les fosses septiques doivent être vidées régulièrement de leurs gadoues par un vidangeur agréé";

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué relève que le bien se situe en zone d'assainissement collectif au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (P.A.S.H.) de la Meuse aval approuvé par arrêté du Gouvernement wallon du 4 mai 2006, que la demande se rapporte à un bien qui est repris en zone d'épuration collective non pourvu actuellement d'une station d'épuration et que le projet comporte un plan cohérent d'écoulement des eaux usées, tant pluviales que domestiques avec raccordement à l'égout existant; que, contrairement à ce que prétend la requérante, l'acte attaqué est assorti des conditions d'équiper le bien d'une fosse septique by-passable et d'un dégraisseur conformément au PASH, d'évacuer les eaux épurées via l'égout public, et de raccorder le trop-plein de la citerne eaux de pluie (minimum 5000 litres) à un drain de dispersion calculé en fonction des caractéristiques du sol à l'endroit considéré, en manière telle que l'acte attaqué ne viole pas les dispositions visées au moyen et que la partie adverse n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation quant à l'admissibilité du projet à cet égard; que la troisième branche du moyen n'est pas sérieuse; qu'en conséquence, le deuxième moyen n'est pas sérieux;

Considérant que, le troisième moyen de la requête dénonce l'erreur manifeste d'appréciation, l'erreur quant à la motivation au fond et en la forme, la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des principes généraux du droit; que la requérante fait valoir qu'en 2006, des questions de principe ont été tranchées dans ce dossier, à savoir la non-possibilité de construire sur ledit terrain et ce, en raison du fait que celui-ci est situé en seconde zone derrière une habitation existante et que les accès étaient insuffisants; qu'elle ajoute qu'il résulte des pièces du dossier qu'aucun élément nouveau ne justifie un revirement d'attitude et que malgré ce constat, le fonctionnaire délégué a émis un avis favorable, sans motiver d'une quelconque manière les raisons pour lesquelles il considérerait pouvoir s'écarter de cette position; qu'elle formule la même critique quant à l'attitude de la première partie adverse;

Considérant que, dès lors que ce troisième moyen se fonde sur les mêmes

arguments que ceux développés dans les deux premiers moyens, il est fait référence à l'examen de ceux-ci; qu'en outre, il ressort de la motivation de l'acte attaqué que le collège communal a procédé à un nouvel examen des circonstances de la cause; qu'en conséquence, le troisième moyen n'est pas sérieux;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

## **D E C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

La requête en intervention introduite par Henri DELTOUR est accueillie.

### **Article 2.**

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

### **Article 3.**

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le dix-neuf octobre deux mille neuf par :

|                              |                                    |
|------------------------------|------------------------------------|
| M <sup>me</sup> VANDERNACHT, | conseiller d'Etat, président f.f., |
| M <sup>lle</sup> WIAME,      | greffier.                          |

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

P. VANDERNACHT.