

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 201.222 du 23 février 2010

A. 189.869/XIII-5103

En cause :

CAIRA Vincenzo,
ayant élu domicile chez
Me Alain LEBRUN, avocat,
place de la Liberté 6
4030 Grivegnée,

contre :

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

Partie intervenante :

MANCUSO Santo,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Marc RIGAUX, avocat,
boulevard d'Avroy 270
4000 Liège.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 29 septembre 2008 par Vincenzo CAIRA qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 4 juin 2008 par le collège communal de Seraing à Santo MANCUSO pour la construction d'une habitation unifamiliale située rue Xhavée, 6, à Seraing et de la décision du fonctionnaire délégué du 15 mai 2008 accordant une dérogation au règlement communal sur les bâtisses;

Vu l'arrêt n° 196.484 du 29 septembre 2009 rouvrant les débats et chargeant le membre de l'auditorat désigné par M. l'Auditeur général de poursuivre l'instruction;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu le rapport de M. NIKIS, premier auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 13 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires de la partie requérante et de la partie intervenante et la lettre valant dernier mémoire de la seconde partie adverse;

Vu l'ordonnance du 11 décembre 2009, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 14 janvier 2010, date à laquelle l'affaire a été remise à l'audience publique du 18 février 2010 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. LEBRUN, avocat, comparaissant pour le requérant, Me L. PONTEVILLE, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me J.-M. RIGAUX, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, premier 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 du recours se présentent comme suit :

1. Le 1^{er} octobre 2007, Santo MANCUSO introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien sis à Seraing, rue Xhavée 6, cadastré section B, n° 228e.

2. Une enquête publique est organisée du 1^{er} au 16 février 2008, en application des articles 330, 2° et 220, 1°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) pour les motifs suivants :

- le bâtiment présente une profondeur supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les immeubles construits sur les parcelles contiguës;
- le projet déroge à l'article 38 du règlement communal sur les bâtisses, qui prévoit que la hauteur sous plafond des locaux au rez-de-chaussée doit être de 2,80 mètres et non de 2,50 mètres.

3. Le 14 février 2008, la sœur du requérant adresse au collège communal de Seraing une lettre de réclamation rédigée comme suit :

- " J'attire votre attention sur le fait que ce terrain est sur une pente accentuée. En plus, cette habitation soit-disant unifamiliale (garage 5 voitures, hauteur des plafonds 2,80 m et non 2,50 m) devrait faire plus de 15 m et dépasser de 4 m notre bâtisse. Il nous semble que cette construction nous gênerait aussi bien par l'éboulement des terres que par sa hauteur, qui nous causerait un manque de luminosité. Monsieur MANCUSO s'est permis d'entamer les terrassements, et ces travaux nous empêchent d'avoir accès à la parcelle 229a de notre propriété. Vu les nuisances qui nous conduisent à l'encontre de cette réalisation, nous manifestons notre désavouement".

4. Le 9 avril 2008, le collège communal de Seraing émet un avis favorable conditionnel motivé comme suit :

- " Bien que l'immeuble à ériger présente une profondeur de 23,42 m et déborde de 17,00 m par rapport au côté du réclamant, son implantation est perpendiculaire au bâtiment voisin et se situe en amont. Dès lors, l'environnement existant n'est pas modifié de manière significative;
Le règlement communal de police sur les bâtisses de Jemeppe-sur-Meuse a été approuvé par le conseil communal le 01/08/1902. Depuis la fusion des communes, en 1977, aucune modification n'a été apportée. L'autorité communale a décidé de réaliser un règlement communal d'urbanisme (R.C.U.). Il est notamment prévu de réduire la hauteur sous plafond des locaux habitables du rez-de-chaussée et des étages à 2,50 m en vue de rencontrer les exigences imposées par la conjoncture actuelle en termes de consommation d'énergie;
Tous les travaux de construction entraînent des nuisances sonores de manière temporaire;
La topographie des lieux représente une cuvette. La parcelle du réclamant est implantée en contrebas par rapport à la construction projetée et bénéficie d'un ensoleillement maximal vu son orientation plein sud. Dès lors, l'érection du futur bâtiment, implanté à l'ouest et en amont de plus de 10,00 m, n'entravera en rien la luminosité des parcelles voisines;
Vu le relief fort accidenté à cet endroit (pente moyenne de 30 %), le demandeur devra ériger un mur de soutènement en blocs végétaux (type «jardinière») entre la façade avant projetée et la parcelle du réclamant, de manière à sécuriser les lieux et permettre à chacun de conserver une intimité certaine;
Au plan de secteur de Liège, approuvé par A.E.R.W. du 26 novembre 1987, le bien en cause est repris en zone d'habitat;
Le projet peut être considéré conforme aux dispositions de l'article 26 du CWATUP;
Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales;
les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural;
Considérant que la demande de permis relative au projet susmentionné ne figure pas dans la liste visée à l'article D.66, § 2, alinéa 1^{er} du Livre I^{er} du Code de l'environnement, à savoir la liste des projets qui, en raison de leur nature, de leurs dimensions ou de leur localisation, sont soumis à étude d'incidences sur l'environnement [...]".

5. Le 15 mai 2008, le fonctionnaire délégué octroie la dérogation et considère que le permis peut être délivré. Il s'agit du second acte attaqué, qui est motivé comme suit :

" [...]
Considérant que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme approuvé en date du 01/08/1902 pour les motifs suivants : dérogation à l'article 38 (la hauteur sous-plafond des locaux du rez-de-chaussée doit être de 2,80 m et non 2,50 m.);
Considérant que les conditions prévues par le Code wallon sont rencontrées;
Considérant que cette dérogation est compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par les prescriptions;
[...]".

6. Le 4 juin 2008, le collège communal de Seraing octroie le permis d'urbanisme. Il s'agit du premier acte attaqué, qui est motivé comme suit :

" [...]
Considérant que le bien est situé en zone d'habitat 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 la demande de permis relative au projet susmentionné ne figure pas dans la liste visée à l'article D. 66, § 2, alinéa 1^{er} du livre I^{er} du Code de l'environnement, à savoir la liste des projets qui, en raison de leur nature, de leurs dimensions ou de leur localisation, sont soumis à étude d'incidences sur l'environnement;
Considérant que la demande de permis est, conformément à l'article D. 66, § 2, alinéa 2 du livre I^{er} du Code précité, accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
Considérant que cette notice est complète. En effet, celle-ci identifie, décrit et évalue 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 l'interaction entre ces facteurs;
Considérant qu'après l'examen du projet, notamment au vu de la notice et en tenant compte de l'ensemble des critères de sélection pertinents visés à l'article D. 66, § 2, alinéa 1^{er} précité, celui-ci n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; qu'une étude d'incidence n'est, dès lors, pas requise;
Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : le projet est concerné par l'application de l'article 330.2° et 11° du CWATUP, à savoir :

- le bâtiment présente une profondeur supérieure à 15 m et dépasse de plus de 4 m les immeubles construits sur les parcelles contiguës;
- dérogation au règlement communal de police sur les bâtisses qui stipule que la hauteur sous-plafond des locaux du rez-de-chaussée doit être de 2,80 m et non 2,50 m (article 38);

Considérant qu'une réclamation a été introduite; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;
Considérant que la demande de permis n'est pas conforme au règlement communal de police sur les bâtisses pour le motif repris ci-dessus; qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par le collège des bourgmestre et échevins au fonctionnaire délégué; qu'une telle proposition est requise;
Considérant que la décision du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le collège des bourgmestre et échevins en date du 10/04/2008 est favorable [...]; que sa décision est libellée et motivée comme suit :
[...]";

Considérant que le requérant prend un premier moyen de l'illégalité de la dérogation accordée par le fonctionnaire délégué; que, dans son dernier mémoire, il se

désiste de ce moyen qui était le seul dirigé contre le second acte attaqué; qu'il s'ensuit que le recours est irrecevable en tant qu'il est dirigé contre celui-ci;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation de l'article D.64 du livre I^{er} du Code de l'environnement; qu'il reproche au premier acte attaqué de ne pas répondre à la réclamation déposée par sa soeur, qui concernait le risque d'éboulement de terres et la perte de luminosité due à la hauteur du bâtiment, si ce n'est en reproduisant l'avis du fonctionnaire délégué, qui se réfère lui-même à l'avis du collège communal de Seraing du 9 avril 2008, lequel n'est ni reproduit dans les motifs de l'acte attaqué ni annexé à celui-ci;

Considérant que la seconde partie adverse répond que pour contrecarrer les risques d'éboulement, le collège communal a imposé un mur de soutènement en blocs végétaux de type "jardinière" entre la façade avant et la parcelle du requérant, de manière à sécuriser les lieux et permettre à chacun de conserver une intimité certaine; qu'elle affirme, en outre, que ce mur de soutènement de remblais, qui a été imposé par le collège, est de nature à rassurer le requérant, qui voit ainsi une réponse concrète à la réclamation formulée par sa sœur sur le sujet; qu'elle prétend qu'il est établi par le dossier administratif que la perte d'ensoleillement est inexistante au vu de l'implantation du bâtiment projeté;

Considérant que la partie intervenante soutient, quant à elle, que la soeur du requérant n'était pas recevable à introduire une réclamation dans le cadre de l'enquête publique "à défaut d'un mandat clair"; qu'elle affirme en outre que cette réclamation est intervenue tardivement et que, dès lors, l'autorité ne devait pas y apporter de réponse formelle; qu'elle conteste également l'incidence du projet sur l'ensoleillement de la propriété du requérant; qu'en ce qui concerne le risque d'éboulement de terres, elle estime que, d'une part, la réclamante n'apporte aucun élément concret et que, d'autre part, le requérant dispose le cas échéant d'un recours contre le maître de l'ouvrage ou l'entrepreneur;

Considérant que, dans son dernier mémoire, le requérant évoque "qu'un permis a été octroyé le 8 avril 2009 par la première partie adverse à la partie intervenante aux fins de construire un important mur de soutènement";

Considérant que l'article D. 64 du livre I^{er} du Code de l'environnement dispose que "le permis et le refus de permis doivent être motivés en regard notamment des incidences sur l'environnement et des objectifs précisés à l'article D. 50";

Considérant que la réclamation de la soeur du requérant n'est pas tardive, comme en atteste la pièce annexée au mémoire en réplique; que, par ailleurs, il résulte des dispositions du CWATUP que l'enquête publique est ouverte à tous; qu'au demeurant, la première partie adverse a visé la réclamation susdite dans les motifs du premier acte attaqué; qu'il lui appartenait de répondre aux réclamations pertinentes; que cette réclamation concernait le risque d'éboulement de terres et la perte de luminosité due à la hauteur du bâtiment; que le premier acte attaqué ne répond pas à l'observation relative aux risques d'éboulement et le dispositif n'impose pas la construction d'un mur de soutènement en blocs végétaux de type "jardinière" entre la façade avant et la parcelle du requérant; que, certes, cette obligation se trouvait contenue dans l'avis du collège communal de Seraing du 9 avril 2008 mais elle n'a pas été reprise dans l'acte attaqué; que, s'agissant de la seconde observation formulée dans la réclamation à propos de la perte de luminosité, le premier acte attaqué se contente de reproduire l'avis du fonctionnaire délégué, qui se réfère lui-même à l'avis du collège communal de Seraing du 9 avril 2008, lequel n'est ni reproduit dans les motifs du premier acte attaqué ni annexé à celui-ci; qu'en outre, l'argumentation qui figure dans l'avis du collège communal selon laquelle la construction autorisée est située à l'est de celle du requérant, à plus de 10 mètres et ne pourrait donc créer une importante perte de luminosité, est incomplète parce qu'elle ne prend pas en compte l'importante déclivité du terrain; que le deuxième moyen est fondé;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation de l'article 159 bis du CWATUP; qu'il rappelle que, selon cette disposition, une demande de permis d'urbanisme est irrecevable pour les actes et travaux effectués ou maintenus sans permis et qui font l'objet du procès-verbal de constat visé à l'article 156, alinéa 1^{er}, du même code; que le requérant fait valoir que sa soeur dénonçait, dans sa réclamation du 14 février 2008, le fait que l'intervenant avait commencé des travaux de terrassement et que ces travaux les empêchaient d'avoir accès à la parcelle 229a de leur propriété; qu'il soutient que "cette infraction dûment dénoncée aurait dû donner lieu à un procès-verbal de constat, la demande de permis devenant irrecevable tant que la procédure infractionnelle n'avait pas été menée à son terme (notamment par le versement du montant de la transaction qu'aurait éventuellement fixé le fonctionnaire délégué); qu'il conclut qu'"en ne faisant pas dresser un procès-verbal, la première partie adverse a commis un détournement de procédure visant à neutraliser dans l'affaire en cause l'article 159bis du CWATUP"; que, dans son mémoire en réplique, le requérant dit ne pas comprendre pourquoi, alors que sa soeur avait dénoncé l'infraction, aucun procès-verbal de constat n'a été dressé et estime qu'"une enquête de l'Auditorat permettrait peut-être de l'établir";

Considérant que le requérant ne fait pas la preuve de l'infraction qu'il dénonce ni des faits qu'il rapporte dans son mémoire en réplique; que, même si le membre de l'auditorat chargé de l'instruction dispose de pouvoirs d'investigation, il n'a pas à suppléer aux carences des parties dans la charge de la preuve et mener "une enquête" à leur place; que, par ailleurs, le requérant dépose une copie d'une partie d'un dossier répressif duquel il résulte que si un constat n'a pas été dressé immédiatement, c'est qu'une demande de permis d'urbanisme était déjà en cours d'instruction; qu'il y a lieu de rappeler à cet égard que ce n'est que lorsqu'un constat d'infraction a été dressé que la demande de permis est irrecevable, alors qu'en l'espèce, cette demande avait été introduite déjà le 1^{er} octobre 2007 et que les faits n'ont été dénoncés par la soeur du requérant qu'en février 2008 dans le cadre de l'instruction de la demande de permis; qu'en toute hypothèse, l'article 159bis était inapplicable; que le troisième moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant demande d'étendre l'annulation au permis dit "modificatif" délivré le 8 avril 2009 par le collège communal de Seraing et autorisant l'intervenant à construire un mur de soutènement;

Considérant que ce permis est indépendant du permis attaqué, même s'il autorise l'intervenant à construire un mur de soutènement, travaux qui auraient dû être imposés au titre de condition par le permis attaqué; qu'il n'y a pas lieu d'étendre le recours à ce nouveau permis,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 4 juin 2008 par le collège communal de Seraing à Santo MANCUSO pour la construction d'une habitation unifamiliale située rue Xhavée 6, à Seraing.

Article 2.

La requête est rejetée pour le surplus.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge des parties adverses, à concurrence de 87,50 euros chacune, 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 vingt-trois février deux mille dix par :

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

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.