

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 217.302 du 18 janvier 2012

A. 201.869/XIII-6007

En cause :

1. **PINT** Joseph,
 2. **FALTER** Liliane,
- ayant tous deux élu domicile chez
Mes Martin HISSEL et
Nathalie VAN DAMME, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

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

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

Vu la requête unique introduite le 27 septembre 2011 par Joseph PINT et Liliane FALTER qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution de la décision du collège communal de Baelen du 15 avril 2011 qui octroie à Berthille HUBERT un permis d'urbanisme relatif à un bien sis à Baelen, route Jean XXIII, n° 9, cadastré 1^{ère} division, section B, n° 340 V et ayant pour objet la construction de deux annexes jointives à une habitation;

Vu la note d'observations de la seconde partie adverse et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M. NIKIS, premier auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 1^{er} décembre 2011 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 11 janvier 2012 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me F. CULOT, loco Mes M. HISSEL et N. VAN DAMME, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

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 éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 20 janvier 2011, Berthille HUBERT introduit une demande de permis d'urbanisme relatif à un bien sis à Baelen, route Jean XXIII, n° 9 A, cadastré 1^{ère} division, section B, n° 340v et ayant pour objet la construction de deux annexes jointives à son habitation.

La première annexe se situe à l'avant de la maison existante et abritera un garage; la seconde annexe se situe à l'arrière de la maison existante et abritera des pièces de vie.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Verviers-Eupen.

Il se trouve dans le périmètre d'un lotissement autorisé par un permis de lotir du 17 janvier 1994, dont il constitue le lot n° 1. Le projet s'implante en dehors de la zone de construction définie par le permis de lotir.

2. Une enquête publique est organisée du 27 janvier au 10 février 2011. Elle recueille une réclamation, celle des requérants.

3. Le 6 avril 2011, le fonctionnaire délégué émet un avis "favorable sur la dérogation sollicitée" à savoir "l'implantation en dehors de la zone de construction" et "favorable au projet présenté pour les raisons suivantes : le projet envisagé constitue un aménagement correct des lieux au vu du tissu urbain existant et n'est pas de nature à nuire à l'environnement bâti ni à remettre en cause les options visées lors de l'élaboration des prescriptions urbanistiques". L'avis du fonctionnaire délégué précise que "la réclamation émane du voisin situé à gauche du projet concerné qui estime que le garage provoquera un obstacle au passage de la lumière dans son annexe" et que "cette annexe est exclusivement à usage d'abri pour matériel de jardin et vélos, ...".

4. Le 15 avril 2011, le collège communal de Baelen délivre le permis sollicité pour les motifs suivants :

" [...]

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité du 27 janvier 2010 au 10 février 2010 pour les motifs suivants : article 330, 11°;

Considérant que 1 réclamation a été introduite; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant que cette réclamation peut être résumée comme suit : le garage provoquera un obstacle au passage de la lumière dans l'annexe voisine, l'espace entre la construction et le mur mitoyen ne pourra être entretenu;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme à l'article 113 du CWATUPE pour les motifs suivants : dérogation aux prescriptions du lotissement, construction en dehors de la zone aedificandi; qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par le Collège communal au Fonctionnaire délégué;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège communal en date du 25 mars 2011 est favorable; que sa décision est libellée et motivée comme suit : voir annexe;

Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations;

Considérant que la Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire et de Mobilité a été consultée pour les motifs suivants : en complément de l'enquête publique; que son avis transmis en date du 16 février 2011 est défavorable pour le garage et favorable pour l'annexe arrière;

Considérant l'avis préalable du Collège en date du 18 février 2011;

Considérant que cet avis a été revu en date du 25 mars 2011 notamment en ce qui concerne la construction du garage;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 28 février 2011 en application de l'article 107, § 2 du Code précité; que son avis est favorable; que son avis est libellé et motivé comme suit : voir annexe".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport, rédigé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut que le deuxième moyen de la requête est fondé en sa première branche;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de l'illégalité des motifs de fait, de l'inexactitude matérielle des faits, de l'erreur manifeste d'appréciation, et de la violation du principe général de bonne administration; que, dans une première branche, ils soutiennent que la demande de permis ne se limite pas à une seule dérogation aux prescriptions du lotissement (construction en dehors de la zone aedificandi), mais contient une autre dérogation au permis de lotir qui n'a pas été prise en compte par l'auteur de l'acte attaqué, relative au pourcentage d'occupation des parcelles; qu'ils observent, sur ce point, que les prescriptions du permis de lotir imposent que "la surface bâtie ne pourra excéder 20 % de la superficie parcellaire pour les lots isolés et 25 % pour les lots jointifs" et que le lot de la demanderesse de permis est un lot isolé; qu'ils font valoir qu'aucune demande de dérogation complémentaire n'a été formulée alors que l'adjonction des deux annexes projetées a pourtant pour conséquence que la surface bâtie de son lot dépasse le seuil des 20 % de la superficie parcellaire;

Considérant que la seconde partie adverse n'émet aucune observation sur cette branche du moyen;

Considérant que le projet litigieux s'implante à Baelen sur la parcelle cadastrée 1^{ère} division, section B, n° 340v; que ladite parcelle constitue le lot n° 1 d'un lotissement non périmé; que l'article V.2. des prescriptions urbanistiques du permis de lotir délivré le 17 janvier 1994 dispose comme suit :

" Coefficient d'occupation du sol :
La superficie bâtie ne pourra excéder 20 % de la superficie parcellaire pour les lots isolés et 25 % pour les lots jointifs";

Considérant qu'au terme de l'article IV des dites prescriptions, le lot n° 1 est destiné à la construction d'une maison isolée;

Considérant le terrain de la bénéficiaire du permis est un trapèze dont l'aire peut être calculée selon la formule suivante :

$$\text{Aire} = \frac{(B + b) \times h}{2}$$

où "B" et "b" sont respectivement les longueurs des grande et petite bases du trapèze et "h" est la distance entre les deux côtés parallèles, communément appelée "hauteur du trapèze";

que l'aire du terrain concerné est donc de $\frac{(66,45 + 64,37) \times 9}{2}$ soit 588,69 m²;

Considérant que, selon le plan d'implantation annexé au permis d'urbanisme attaqué, la surface bâtie au sol après la réalisation des travaux équivaut environ à 165 m² soit au delà des 20 % admis pour l'occupation des sols pour les lots isolés (mais également au delà des 25 % admis pour les lots jointifs) prescrits par l'article V.2. des prescriptions urbanistiques du permis de lotir du 17 janvier 1994; que le projet déroge donc à ladite prescription du permis de lotir sans qu'aucune dérogation n'ait été accordée par l'autorité compétente; que l'autorité qui a omis de relever et d'examiner cette dérogation aux prescriptions du permis de lotir a commis une erreur manifeste dans l'appréciation des faits; qu'elle a également méconnu le principe de bonne administration à cet égard; que la première branche du deuxième moyen est fondée;

Considérant qu'il ressort des débats succincts que le Conseil d'Etat peut partager les conclusions du rapport et trancher définitivement l'affaire;

Considérant qu'en raison de son annulation, il n'y a plus lieu à statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué,

D E C I D E :

Article 1^{er} .

Est annulée la décision du collège communal de Baelen du 15 avril 2011, qui octroie à Berthille HUBERT un permis d'urbanisme relatif à un bien sis à Baelen, route Jean XXIII, n° 9, cadastré 1^{ère} division, section B, n° 340 V et ayant pour objet la construction de deux annexes jointives à une habitation.

Article 2.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse à concurrence de 175 euros et à la charge de la seconde partie adverse à concurrence de 175 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-huit janvier deux mille douze par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

S. GUFFENS.