

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 235.096 du 15 juin 2016

A. 208.442/XIII-6572

En cause : **GERARD** Simone,
ayant élu domicile chez
Me Benjamin REULIAUX, avocat,
chaussée de Louvain 431 F
1380 Lasne,

contre :

1. **la Commune de Wanze**,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement
ayant élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Partie intervenante :

GERARD Bernadette,
ayant élu domicile chez
Mes Etienne GREGOIRE et
Antoine GREGOIRE, avocats,
avenue Blonden 21
4000 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 4 avril 2013 par Simone GERARD en ce qu'elle demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 14 janvier 2013 par le collège communal de Wanze à Bernadette GERARD pour la transformation et l'extension d'une habitation sise route de l'Etat, 28 à Wanze (Huccorgne);

Vu la requête introduite le 23 avril 2013 par laquelle Bernadette GERARD demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'arrêt n° 224.883 du 1^{er} octobre 2013, accueillant la requête en intervention introduite par Bernadette GERARD, rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 31 octobre 2013 par la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 19 novembre 2013 accueillant la requête en intervention introduite par Bernadette GERARD dans la procédure au fond;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. JOASSART, premier auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 30 mars 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 28 avril 2016 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. de HULST, loco Me B. REULIAUX, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me X. DRION, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me A. GREGOIRE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. JOASSART, 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 de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 224.883 du 1^{er} octobre 2013 qui a rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué; qu'il convient de s'y référer;

Considérant que la partie requérante prend un quatrième moyen de la violation des articles 123 et 128 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe de bonne administration, de l'absence, l'insuffisance et l'inexactitude des motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; qu'elle constate que l'acte attaqué a été délivré sous certaines conditions et notamment celles-ci :

- respecter les critères de salubrité pour la cuisine;
- préciser le système d'épuration, conforme à la législation en vigueur;
- fournir des plans modifiés en fonction des conditions formulées avant le début des travaux;

qu'elle fait valoir que les "deux premières conditions laissent une liberté d'exécution trop importante au demandeur de permis et sont, à ce titre, parfaitement irrégulières"; qu'elle considère encore que l'obligation de dépôt des plans modifiés "prouve que l'autorité n'a pas statué en parfaite connaissance de cause du projet puisqu'il est demandé au bénéficiaire du permis de représenter les modifications souhaitées par la partie adverse au projet avant le début des travaux";

Considérant que la seconde partie adverse répond que s'il est exact que le permis sollicité est octroyé à condition que "des plans modifiés en fonction des conditions précitées soient fournis à l'administration communale avant le début des travaux" et que "ces plans seront obligatoirement signés par le demandeur et l'auteur de projet", elle soutient qu'il "ne peut être considéré que les conditions ne portent pas sur des éléments qui sont uniquement secondaires et accessoires", à savoir d'une part la baie située entre la cuisine et la pièce principale à laquelle elle est attachée et d'autre part, le système d'épuration; qu'elle en déduit qu'aucune liberté d'exécution excessive n'est laissée à la bénéficiaire du permis de telle sorte que les dispositions visées au moyen ne sont pas violées;

Considérant que la partie intervenante expose, tout d'abord, que l'acte attaqué impose à titre de conditions que les critères de salubrité soient respectés pour la cuisine et que le système d'épuration soit conforme à la législation en vigueur; qu'elle estime que ces conditions ne sont pas futures et incertaines "dès le moment où le bénéficiaire du permis a l'obligation de respecter la législation en vigueur, laquelle est par définition identifiable et contraignante"; qu'elle considère, en d'autres termes, qu'aucune marge d'appréciation n'est laissée au bénéficiaire du permis; que, quant aux plans relatifs au système d'épuration, elle constate qu'ils devront être eux-mêmes conformes à la législation en vigueur; qu'elle expose encore que le projet concerne l'extension d'un bâtiment existant de sorte qu'aucune

incidence négative n'est présente en matière d'épuration des eaux usées; qu'elle explique, plus précisément, qu'il existe des canalisations dans le jardin dirigées vers un puits perdu, que cette situation perdure depuis des décennies et n'est pas vouée à être modifiée et que les bâtiments actuels sont déjà reliés aux canalisations; qu'elle constate que le bien est situé en zone transitoire au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (PASH), et qu'actuellement, aucune obligation n'est applicable aux immeubles anciens figurant dans une telle zone, seules les nouvelles habitations étant soumises à des obligations dans cette zone à vocation provisoire; qu'elle affirme qu'en "règle générale, les eaux usées en sortie de fosses septiques sont évacuées par drains de dispersion, eaux de surfaces ou puits perdants (sic) sauf si un égout existe"; qu'elle indique enfin que la requérante bénéficie actuellement d'un tel système de gestion des eaux usées, lequel est et sera identique au sien et en déduit que celle-ci n'a pas d'intérêt au moyen;

Considérant qu'en réplique, la requérante reprend les développements de sa requête;

Considérant que, dans le dernier mémoire, la partie intervenante concède que la rédaction des conditions qui figurent dans l'acte est "plutôt malheureuse" mais considère qu'elle n'a pas "eu de marge d'appréciation critiquable postérieure à la délivrance du permis, que les éléments conditionnés sont accessoires par rapport à la nature du projet" et soutient "que l'autorité a nécessairement statué en connaissance de cause"; qu'elle affirme, concernant la problématique de la gestion des eaux usées que la condition est claire et dépourvue d'ambiguïté et que le projet n'implique aucune modification de la situation existante; qu'elle constate que les plans initiaux contiennent des indications sur cet "égouttage" existant, qu'aucun égout n'existe en voirie "de sorte que les eaux usées transitent par les jardins pour ensuite rejoindre la Mehaigne" et que, "dans les faits, elle a utilisé la chambre de visite existante, reliée à une fosse septique existante, par ailleurs utilisée par d'autres voisins en ce compris la requérante"; qu'elle s'interroge sur l'intérêt au moyen de cette dernière; qu'enfin, elle expose que "la cuisine est ouverte sur la salle à manger, laquelle constitue la partie principale de l'extension", que cette "extension est vitrée et bénéficie d'une lumière naturelle très importante", que "certes, dans les faits, et pour respecter la condition du permis, la baie entre la cuisine et la salle à manger (séjour) a été agrandie", et que "les règles de salubrité sont objectives (il s'agit de calculs) de sorte qu'elles ne laissent aucune latitude au bénéficiaire du permis";

Considérant qu'aux termes de l'article 123 du CWATUPE, un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions; que celles-ci doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne peuvent laisser place à aucune marge d'appréciation dans le chef de son bénéficiaire, ni quant à l'opportunité de s'y conformer ni dans la

manière dont elles doivent être exécutées; qu'elles ne doivent par ailleurs pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis; que les diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou l'autre de ces limites, elle ne peut être admise;

Considérant que les conditions subordonnant l'octroi d'un permis d'urbanisme ne laissent pas à son destinataire une marge d'appréciation inadmissible lorsqu'elles fixent très précisément des objectifs techniques à atteindre;

Considérant qu'en l'espèce, la motivation de l'acte attaqué précise ce qui suit :

" Considérant que la cuisine projetée dans l'entrepôt ne rencontre pas les critères de salubrité repris dans les dispositions communes du règlement communal d'urbanisme qui stipule que chaque local destiné à l'habitation est éclairé et aéré directement; qu'une dérogation à cette règle peut-être obtenue si le local considéré est ouvert par une large baie vers un autre local directement éclairé et aéré sous réserve que cette baie soit libre de toute fermeture et occupe un minimum [sic] les 2/3 de la surface du mur ou de la cloison séparant les deux locaux; qu'aucune demande de dérogation n'a été introduite pour ce point";

que, sur ce point, l'acte attaqué impose, à titre de condition, que "les critères de salubrité soit [sic] respectés pour la cuisine";

Considérant que la mention de l'absence de dérogation peut faire penser que c'est la règle générale qui doit être respectée à savoir l'obligation de prévoir un éclairage et une aération directs; que ceci est cependant techniquement difficile à réaliser pour la cuisine sans une modification importante du projet; qu'en tout état de cause, cette option, tout comme celle dans laquelle l'autorité communale a entendu octroyer la "dérogation" au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.), à savoir admettre un éclairage et une aération indirects par le biais d'une large baie à créer vers la salle à manger, techniquement plus facile à réaliser, nécessitent le dépôt de plans modificatifs; que la partie intervenante indique, d'ailleurs, dans son dernier mémoire, que la seconde option a été "choisie" et qu'elle a nécessité un agrandissement de la baie entre la cuisine et la salle à manger;

Considérant qu'en ce qui concerne l'épuration des eaux usées, la motivation de l'acte attaqué indique que "la demande ne comporte aucune précision en ce qui concerne l'épuration des eaux; que le bien est situé en zone d'assainissement transitoire au PASH"; que la condition imposée est que "le système d'épuration soit précisé et conforme à la législation"; qu'une telle condition n'est pas non plus précise puisque l'article R.282 du Code de l'eau, applicable en zone d'assainissement transitoire, n'impose d'obligations que pour une "nouvelle

habitation"; que la notice et les plans faisaient état d'un raccordement au réseau d'égouttage existant; que la bénéficiaire du permis évoque également des canalisations dans le jardin dirigées vers un puits perdu, avant d'être déversé dans la rivière avoisinante; qu'en imposant la condition précitée, le permis révèle que cette solution n'est pas jugée satisfaisante par l'autorité, sans pour autant indiquer quel système d'épuration, conforme à la législation, devrait être installé; que, par conséquent, le caractère vague de cette condition ne respecte pas le prescrit de l'article 123 du CWATUPE, précité; qu'enfin, le fait que la requérante utilise le même système d'épuration ne peut lui ôter son intérêt au moyen de voir le permis octroyé fixer des conditions précises, ne laissant aucune marge de manœuvre au bénéficiaire quant à leur exécution;

que le quatrième moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 14 janvier 2013 par le collège communal de Wanze à Bernadette GERARD pour la transformation et l'extension d'une habitation sise route de l'Etat, 28 à Wanze (Huccorgne).

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 175 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 quinze juin deux mille seize par :

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

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.