

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 244.778 du 13 juin 2019

A. 226.583/XIII-8501

En cause : **DETREZ** Mylène,
ayant élu domicile chez
M^e Alain LEBRUN, avocat,
place de la Liberté, 6
4030 Grivegnée,

contre :

1. **la Commune de Faimés,**

ayant élu domicile chez
M^{es} Nathalie VAN DAMME et
Florence NATALIS, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

2. **la Région wallonne,**

représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Partie intervenante :

PIRARD Vincent,
ayant élu domicile chez
M^e Jean-Marc SECRETIN, avocat,
rue des Augustins, 32
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 5 novembre 2018, Mylène DETREZ demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 2 août 2018 par le collège communal de Faimés à Vincent PIRARD et Céline LANGENDRIES ayant pour objet la construction d'un immeuble comprenant quatre cabinets médicaux et deux logements sur un bien sis à l'angle de la rue du Marais et de la rue de Huy à Faimés, sur une parcelle cadastrée 4^{ème} division, section A, n° 279f.

Par une requête introduite le 14 novembre 2018, Mylène DETREZ demande la suspension du même acte.

II. Procédure

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 20 décembre 2018, Vincent PIRARD demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

Les notes d'observations et les dossiers administratifs ont été déposés.

M^{me} Vinciane FRANCK, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Par une ordonnance du 5 mars 2019, les parties ont été convoquées à l'audience du 1^{er} avril 2019 à 10 heures et le rapport leur a été notifié.

M. Luc DONNAY, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Alain LEBRUN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Florence NATALIS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, M^e Xavier DRION avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e Séverine HOSTIER, loco M^e Jean-Marc SECRETIN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Vinciane FRANCK, premier auditeur, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 23 octobre 2012, le collège communal de Faimés délivre un permis d'urbanisation à la société anonyme (S.A.) FOLIE pour la création de sept lots à Faimés.

2. Le 16 février 2018, Vincent PIRARD et Céline LANGENDRIES introduisent une demande de permis d'urbanisme tendant à la construction d'un immeuble comprenant quatre cabinets médicaux (au rez-de-chaussée) et deux

logements (aux étages) sur un bien situé à l'angle de la rue du Marais et de la rue de Huy à Faimés.

Ce bien, cadastré 4^{ème} division, section A, n° 279f, constitue le lot n° 4 du permis d'urbanisation délivré le 23 octobre 2012; il figure en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy-Waremme.

La partie requérante est copropriétaire de l'immeuble construit sur le lot n° 5, contre lequel l'immeuble projeté viendrait s'accoler.

3. Le 5 mars 2018, la commune de Faimés accuse réception d'un dossier complet.

4. Une annonce de projet a lieu du 8 au 29 mars 2018. Elle suscite le dépôt de 15 courriers identiques d'opposition et d'une lettre de soutien. L'une des réclamations émane de la requérante et de son époux.

5. Le 12 mars 2018, le service de prévention incendie émet un avis défavorable et sollicite la production de nouveaux plans.

6. Le 6 avril 2018, la direction des routes du centre extérieur de Liège de la direction générale opérationnelle 1 (DGO1) donne un avis défavorable.

7. Le 23 avril 2018, les demandeurs de permis déposent un jeu de plans modificatifs.

8. Le 25 avril 2018, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) de Faimés émet un avis favorable.

9. Le 8 mai 2018, le service de prévention incendie donne un avis favorable conditionnel.

10. Le 16 mai 2018, la direction des routes du centre extérieur de Liège de la DGO1 maintient son avis négatif quant aux emplacements de parking situés en zone de recul mais autorise l'accès via la N65.

11. Le 28 mai 2018, le collège communal de la commune de Faimés émet un avis favorable.

12. Le 5 juillet 2018, le fonctionnaire déléguée émet un avis favorable sur les écarts au contenu à valeur indicative du permis d'urbanisation et propose d'octroyer le permis sollicité sous réserve d'obtenir une dérogation de la part de la direction des routes de Liège pour les emplacements de parking situés dans la zone de recul.

13. Le 2 août 2018, le collège communal de Faimers octroie le permis d'urbanisme sollicité, il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par Vincent PIRARD, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Débats succincts

L'auditeur-rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts étant d'avis que le moyen unique n'est pas fondé.

V.1. La requête en annulation

La partie requérante prend un moyen unique de la violation des articles D.IV.5 et D.IV.40, alinéa 3, du Code du développement territorial (CoDT), de l'article D.64 du Code de l'environnement et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

En une première branche, elle soutient que, outre les 3 écarts énumérés par l'auteur de l'acte attaqué, le projet comporte 7 écarts supplémentaires par rapport au permis d'urbanisation. Elle considère en conséquence que le permis d'urbanisme délivré est irrégulier et que la procédure d'annonce du projet est elle-même viciée pour cette raison.

En premier lieu, elle soutient que "le dernier emplacement de parage supérieur (au sud), situé rue de Huy, mord sur la zone triangulaire colorée en jaune clair au plan d'occupation projetée du permis d'urbanisation et intitulée, dans la légende de ce plan, «zone réservée (plantation obligatoire)»".

En deuxième lieu, elle estime que les onze emplacements de parking situés rue de Huy et la zone de manœuvre en pavés de béton sont incompatibles avec l'emprise à céder réservée à des plantations obligatoires qui figure sur le plan d'occupation et sur le plan masse du permis d'urbanisation.

En troisième lieu, elle considère que les parkings prévus rue de Huy se situent entièrement "dans une zone qui n'est pas prévue par le recul" et qui s'identifie avec la zone d'accès-parking du plan masse.

En quatrième lieu, elle affirme que "le projet s'écarte également de la prescription II.b. qui prévoit un emplacement de parage de deux véhicules pour autant que sa surface n'excède pas le quart de la zone de recul, alors que l'emplacement rue du Marais est conçu pour six véhicules".

En cinquième lieu, elle soutient que le gravier prévu pour la zone de parage située du côté de la rue de Huy n'est pas conforme avec la prescription II.b du permis d'urbanisation.

En sixième lieu, elle considère que le plan masse ne prévoit pas de construire de maison mitoyenne entre les lots 4 et 5, d'autant que celui-ci prévoit également la plantation d'une haie mitoyenne d'une certaine longueur. Elle ajoute ce qui suit :

" Surabondamment, dans le cas de bâtiments mitoyens, le premier bâtisseur fixe la norme au point de vue volumétrie et matériaux, selon l'article II, d, premier tiret, des prescriptions. Force serait de constater, alors et subsidiairement, que la requérante, première bâtitrice et cotitulaire du permis d'urbanisme du 18 décembre 2013 (pièce n° 2), a prévu des briques de terre cuite et non des briques rouge-brun non nuancées, des châssis gris foncé et non gris clair et une toiture non dépassante alors que le projet litigieux prévoit des débordements".

Enfin, la partie requérante allègue un septième grief dans sa requête en annulation, mais elle y a expressément renoncé à l'audience.

En une seconde branche, elle soutient que la motivation de l'acte attaqué serait erronée en ce que n'aurait pas été correctement appréhendé l'écart à l'article I des prescriptions du permis d'urbanisation qui limite les espaces affectés aux professions libérales à 40% de la surface habitable.

Elle développe comme suit son grief :

" En effet, selon les plans, la surface habitable est de 188,442 m², ce qui signifie que 40 % de cette surface couvre 75,376 m². Or, le cabinet médical qui occuperait tout le rez-de-chaussée pour des dimensions de 12,24 m X 13,05 m couvrirait 159,732 m², soit près de 80 % de la surface habitable et non 42,4 % comme indiqué au quatrième attendu du cinquième feuillet et au huitième attendu du deuxième feuillet de l'acte attaqué".

V.2. Examen

A. Sur la première branche

S'agissant du premier grief, celui-ci manque en fait dans la mesure où le dernier emplacement de parking prévu du côté de la rue de Huy n'empiète pas sur la zone colorée en jaune clair au plan d'occupation projetée du permis d'urbanisation. En effet, le repère auquel fait allusion la partie requérante n'est pas la délimitation du dernier emplacement de parking mais bien la fin de la ligne de cote permettant de calculer la longueur totale du parking. Il ressort de la lecture du plan d'implantation que chaque emplacement de parking présente une longueur de 5 mètres et que, par conséquent, le dernier emplacement se situe bien en dehors de la zone de plantation. Il s'ensuit que le premier grief n'est pas fondé.

S'agissant du deuxième grief, l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose qu'une irrégularité ne donne lieu à une annulation que si elle a été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise, a privé les intéressés d'une garantie ou a pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte. En l'espèce, le plan d'occupation projetée joint au permis d'urbanisation contient effectivement la mention "arbres à planter" sur l'emprise à céder, tandis que le plan masse ne contient pas cette mention. Toutefois, il n'est pas nécessaire d'interpréter cette divergence en conférant la primauté d'un plan sur l'autre dès lors que la partie requérante n'a pas intérêt à s'en prévaloir. D'une part, l'auteur de l'acte attaqué indique expressément "qu'il convient de garder le carrefour entre la rue du Marais et la rue de Huy le plus dégagé possible" et impose à cet effet qu'aucune plantation ne soit installée dans le terre-plein situé entre le trottoir et la zone de manœuvre, en manière telle que la mention "arbres à planter" apparaissant sur le plan d'occupation projetée n'aurait en toute hypothèse pas influencé le sens de la décision attaquée, son auteur interdisant la plantation d'arbre à cet endroit précis pour des raisons de sécurité routière. D'autre part, cette éventuelle liberté par rapport à une mention de l'un des plans joints au permis d'urbanisation n'a privé la partie requérante d'aucune garantie. Enfin, elle n'a pas pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte. Il s'ensuit que la partie requérante n'a pas intérêt au deuxième grief.

S'agissant du troisième grief, il y a lieu de constater que la zone de recul ne fait pas l'objet d'une définition spécifique dans les prescriptions du permis d'urbanisation. Elle doit dès lors s'entendre dans son acception usuelle, à savoir la zone qui se situe entre la limite de la voie publique et le front de bâtisse. Le bien en cause étant situé à l'angle de la rue de Huy et de la rue des Marais, le projet litigieux comporte deux fronts de bâtisse parallèles à chacune de ces deux voiries et donc

deux zones de recul. La partie requérante se contente d'affirmer que la zone de parcage située du côté de la rue de Huy se situe dans "une zone qui n'est pas prévue par le recul" mais elle n'allègue aucun élément probant permettant de considérer que cette surface ne constitue pas une zone de recul alors qu'elle en a les principales caractéristiques. Il s'ensuit que le troisième grief n'est pas fondé.

S'agissant du quatrième grief, l'article II.b des prescriptions urbanistiques et esthétiques du permis d'urbanisation du 23 octobre 2012 dispose notamment que les zones de recul "devront également comprendre un emplacement de parcage de 2 véhicules ainsi que les emplacements de parcage nécessités par l'activité d'une profession libérale pour autant que leur surface n'excède pas le quart de celle de la zone de recul et qu'ils soient réalisés dans le revêtement stabilisé tel que prédécrit ou en dalles de béton alvéolées et engazonnées".

Il n'est pas contesté que le projet s'écarte de cette prescription quant à la surface de la zone de recul utilisée par le parking et que l'autorité a expressément admis cet écart en insistant sur le nombre d'emplacements nécessaire pour les deux logements et les quatre cabinets médicaux et ce, afin d'"éviter le parcage en domaine public". De son côté, la partie requérante laisse entendre que les 6 emplacements du "parking privé" prévus du côté de la rue du Marais s'écarteraient de la prescription II.b en ce que celle-ci impose un emplacement de parcage de deux véhicules seulement. En réalité, cette disposition vise "un emplacement de parcage de 2 véhicules ainsi que les emplacements de parcage nécessités par l'activité d'une profession libérale". En conséquence, dès lors que l'auteur de l'acte attaqué a accordé une importance particulière au nombre d'emplacements de parking et qu'il a identifié expressément (et a admis) un écart à la surface qui leur est consacrée, la partie requérante ne peut être suivie en ce qu'elle soutient que le nombre d'emplacements situés du côté de la rue du Marais est lui-même dérogatoire, d'autant qu'il n'est pas exclu qu'une partie de ces 6 emplacements "privés" servent également aux personnes qui vont exercer leur profession dans l'espace médical. Il s'ensuit que le quatrième grief n'est pas fondé.

S'agissant du cinquième grief, l'article II.b des prescriptions du permis d'urbanisation du 23 octobre 2012, déjà évoqué, prévoit que les emplacements de parcage sont réalisés "soit en pavés de pierre naturelle, soit en pavés à base d'agglomérés de ciment de teinte similaire à la pierre naturelle, soit en un revêtement stabilisé (dolomie) sur une fondation stabilisée" ou encore "en dalles de béton alvéolées et engazonnées". L'auteur de l'acte attaqué impose expressément que la zone de parking soit aménagée "[en] pavés drainants pour la zone de circulation et [en] dalles gravier pour les emplacements de parcage"; il précise encore que cette zone de parking "sera en dalles-gravier en béton de 10 cm d'épaisseur". Ce

revêtement, imposé dans le permis d'urbanisme quel que soit le procédé proposé dans la demande, est conforme aux exigences du permis d'urbanisation puisqu'il est stabilisé, les graviers étant collés sur la dalle, tout en ayant une fondation stabilisée. Il s'ensuit que le cinquième grief n'est pas fondé.

S'agissant du sixième grief, il ne résulte d'aucune prescription du permis d'urbanisation du 23 octobre 2012 que la mitoyenneté ne serait pas permise entre les lots 4 et 5, tandis qu'il ressort clairement tant du plan masse que du plan d'occupation projetée que la zone de construction du lot 4 s'étend jusqu'à la limite mitoyenne du lot 5. En soutenant le contraire, cette partie du grief manque en droit.

Quant à l'argumentation subsidiaire et surabondante de la partie requérante, l'article III.2, alinéa 4, des prescriptions urbanistiques et esthétiques du permis d'urbanisation du 23 octobre 2012 dispose comme suit :

" Dans le cas de volumes mitoyens (secondaire ou principal), le premier bâtisseur fixe la norme tant du point de vue volumétrique que du point de vue des matériaux mis en œuvre".

À cet égard, l'auteur de l'acte attaqué considère expressément "que le projet contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis; que le projet est conforme au permis d'urbanisation tant en ce qui concerne l'implantation que la volumétrie et le gabarit; que la construction et ses abords sont soignés; que la construction présente des caractéristiques comparables à celles des bâtiments voisins". La partie requérante n'établit pas que son habitation et le projet litigieux ne seraient pas harmonieux : le faible débordement de la toiture envisagée, la nuance de gris des châssis et la variation du ton rouge-brun de la brique retenue dans le projet ne permettent pas, en effet, de considérer qu'un écart à l'article III.2, alinéa 4, des prescriptions du permis d'urbanisation devait être sollicité.

Il s'ensuit que le sixième grief n'est pas fondé.

En conclusion, la première branche du moyen n'est fondée en aucun de ses six griefs.

B. Sur la seconde branche

L'article I des prescriptions urbanistiques et esthétiques du permis d'urbanisation du 23 octobre 2012 dispose comme suit en son premier alinéa :

" Le lotissement est exclusivement réservé à la construction d'habitations à caractère résidentiel permanent.

Toutefois, les constructions à usage de professions libérales ou de petits commerces ou de petit artisanat non incommodes, non insalubres et non dangereux sont admises secondairement à la fonction de logement à condition que :

1° leur surface n'excède pas 40 % de la surface habitable;

2° l'autorisation d'implanter l'activité envisagée sera obtenue auprès des services communaux".

En l'espèce, l'auteur de l'acte attaqué affirme que "la superficie destinée aux professions libérales (42,4 %) dépasse à peine la limite tolérée par les prescriptions du permis d'urbanisation (40 %); que la superficie est calculée sur base des différents niveaux".

Il ressort des différents plans joints à la demande de permis que :

- le rez-de-chaussée du projet présente une superficie totale de 159,73 m², dont 12,29 m² (hall d'accès aux logements et local à compteurs) peuvent être assimilés à de la surface habitable;
- le premier étage présente une superficie de 114,49 m² et le second étage présente quant à lui une superficie de 74 m².

Ainsi, l'ensemble de la construction présente une superficie habitable totale de 159,73 m² + 114,49 m² + 74 m² = 348,22 m². La surface affectée à l'exercice d'une profession libérale s'élevant à 147,44 m² (159,73 m² - 12,29 m²), ce qui correspond à 42,34 % de la surface habitable totale, comme l'a régulièrement considéré l'auteur de l'acte attaqué.

Il s'ensuit que la seconde branche du moyen n'est pas fondée.

En conclusion, le moyen unique n'est fondé en aucune de ses deux branches.

En conséquence, les conclusions du rapport peuvent être suivies.

VI. Indemnité de procédure

La seconde partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

VII. Remboursement

La partie requérante s'est acquittée des droits de rôle et de la contribution prévue par l'article 66, 6° du règlement général de procédure afférents à la demande de suspension et à la requête en annulation.

L'article 70, § 1^{er}, alinéa 3, du règlement général de procédure prévoit que lorsque la demande n'appelle que des débats succincts, la requête en annulation ne donne pas lieu au paiement de droit.

Il y a lieu, par conséquent, d'ordonner le remboursement du montant de 220 euros.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Vincent PIRARD est accueillie.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

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

Article 4.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la seconde partie adverse, à la charge de la partie requérante.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante, à concurrence de 200 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Article 5.

Le montant de 220 euros indûment versé par la partie requérante lui sera remboursé par le service désigné au sein du service public fédéral des Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État.

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

Luc DONNAY,	conseiller d'État, président f.f.,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Luc DONNAY.