

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 109.458 du 17 juillet 2002

A.114.298/XIII-2490

En cause :

1. **LOOSEN** Francis,
 2. **LOUNIS** Mustapha,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Jean-Marie DEFOURNY, avocat,
rue de la Loi 8
4020 Liège,

contre :

1. **la Commune de Blegny,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme T. PALM,
ayant élu domicile chez
Me Dominique ANDRIEN, avocat,
rue Fusch 6
4000 Liège.

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

Vu la requête introduite le 17 décembre 2001 par Francis LOOSEN et Mustapha LOUNIS qui demandent l'annulation du permis de lotir délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Blegny le 8 octobre 2001 à la S.A. T. PALM, autorisant le lotissement, en 30 lots, d'un bien sis rue de la Balle à Saive (Blegny), cadastré 4^e division, section C, n° 260b;

Vu la demande introduite simultanément par les mêmes requérants tendant à la suspension de l'exécution de l'acte précité;

Vu la requête introduite le 28 décembre 2001 par laquelle la société anonyme T. PALM demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu le dossier administratif de la première partie adverse;

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

Vu le rapport de M. BOSQUET, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure et de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu le mémoire de la partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 7 mars 2002, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 22 mars 2002, date à laquelle l'affaire a été remise à l'audience publique du 4 juin 2002;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. WILQUET, loco Me J.-M. DEFOURNY, avocat, comparaisant pour les requérants, M. Y. JACOBS, chef de bureau, comparaisant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Me D. ANDRIEN, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. BOSQUET, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les éléments utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Le 7 mars 2000, la S.A. T. PALM a acquis la propriété d'un terrain situé à Saive (Blegny), le long de la rue de la Balle (plus ou moins en son milieu) , cadastré 4^e division, section C, n° 260b, d'une superficie de 2 hectares 38 ares 56 centiares. Ce terrain présente l'aspect d'un ancien verger.

Au plan de secteur, le bien est situé, en majeure partie, en zone d'habitat à caractère rural, et pour une petite partie, en zone d'habitat.

La rue de la Balle constitue un simple chemin empierré d'une longueur approximative de 285 mètres, et comportant une partie haute rejoignant la rue Cahorday, et une partie basse rejoignant la route Parfondvaux. En outre, la partie haute est plus large que la partie basse, cette dernière ayant l'aspect d'un chemin creux. Seules deux ou trois maisons sont actuellement construites le long de cette rue.

Francis LOOSEN habite une maison, dont il est propriétaire, construite sur un terrain situé à l'angle des rues Cahorday et de la Balle. Ce terrain longe la rue de la Balle sur une distance d'environ 70 mètres.

Mustapha LOUNIS est propriétaire d'une parcelle de terrain constituant une partie du lot 2 et le lot 3 d'un permis de lotir délivré le 15 janvier 1990 aux époux LOOSEN-RASSENFOSSE. Ce terrain, situé le long de la rue de la Balle sur une distance d'environ 50 mètres, jouxte d'un côté la propriété prédécrite de Francis LOOSEN et, de l'autre côté, le terrain litigieux.

Le terrain situé juste en face du terrain litigieux, de l'autre côté de la rue de la Balle, est également non bâti. La Société régionale wallonne du logement (S.R.W.L.) projette de lotir ce terrain en 14 lots disposés le long de la rue de la Balle.

2. Le 30 mars 1999, Francis LOOSEN adresse à l'échevin des travaux publics de la commune de Blegny une requête dont la teneur est la suivante :

" Nous sollicitons votre bonne attention pour un problème vécu au quotidien par les riverains de la rue de la Balle à Saive.

En effet, cette rue est signalée à sens unique, mais malheureusement ce n'est pas toujours le cas, plusieurs personnes empruntent cette rue dans les deux sens à n'importe quelle vitesse.

Ce problème nous préoccupe beaucoup car nos enfants et petits enfants ainsi que les piétons en général ne sont à l'abri à aucun moment.

Si nous vous interpellons aujourd'hui, ce serait pour demander l'autorisation à l'administration communale de placer dans la partie étroite, des bacs à fleurs disposés en biais l'un de l'autre, de sorte à interdire la circulation des autos et des motos dans les deux sens, peu après le n° 61 (Monsieur et Madame VOITURON).

(....)".

Par un courrier du 7 mai 1999, le bourgmestre répond que les moyens seront étudiés afin "d'une part, améliorer la sécurité des piétons dans cette rue et, d'autre part, faire respecter le sens unique".

3. Le 31 août 2000, la S.A. T. PALM introduit une demande de permis de lotir son terrain auprès de l'administration communale de Blegny. L'accusé de réception d'un dossier complet lui est délivré le 19 octobre 2000. La demande est accompagnée notamment d'un plan du lotissement, d'un profil en long de l'égout et de la route, d'un plan de situation, d'une note de calcul du bassin d'orage et des citernes, d'une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, de photos et d'un cahier des prescriptions urbanistiques et esthétiques.

Les rubriques de la notice "rejets gazeux : pollution atmosphérique et nuisances olfactives" et "effets du charroi supplémentaire prévisible : modification des flux de la circulation locale, visibilité du débouché sur la voirie, risque pour les piétons et cyclistes" ont été complétées du signe néant.

Le projet consiste en la division du terrain en 30 lots destinés exclusivement à la construction d'habitations à caractère résidentiel permanent et unifamilial. Il implique la création d'une nouvelle voirie en cul-de-sac rejoignant le milieu de la rue de la Balle (approximativement à 165 mètres de la rue Cahorday). Les lots 1 à 5 et 6 sont disposés le long de la rue de la Balle, les cinq premiers, perpendiculairement à celle-ci et sur la partie haute de la rue, et le lot 30, le long de la partie basse de la rue.

Le projet prévoit, outre la création d'une nouvelle voirie, un aménagement du haut de la rue de la Balle qui constituera l'unique accès carrossable du lotissement. Parmi les équipements prévus (sur les plans) sur la voirie existante, on relève notamment la création de trottoirs de 1,20 mètre de large, des travaux de terrassement et revêtement de la rue dont la surface carrossable aura 5 mètres de large et l'installation de deux ralentisseurs de vitesse.

4. Dès le 11 septembre 2000, Francis LOOSEN ainsi que trois habitants de la rue de la Balle adressent une lettre au bourgmestre, qui fait valoir, à l'encontre du projet, les observations suivantes :

" (...) "

L'accès au lotissement tel qu'il est envisagé est insécurisant et coûteux. Il prévoit que l'entrée et la sortie des 23 maisons se feraient uniquement par la rue Cahorday, qui est une route secondaire. Ce qui impliquerait en permanence un trafic intense sur une portion de rue (environ 180 m). Non seulement la voirie devrait être aménagée en conséquence, mais devrait comporter des trottoirs et des casse-vitesse. Egalement l'insécurité pour les nombreux piétons qui se déplacent sur la partie étroite de la rue de la Balle n'en serait pas améliorée, mais plutôt accrue.

D'une part, nous demandons que l'entrée et la sortie du lotissement se fassent par la plus courte portion de rue donnant un accès direct (environ 60 m), à la route de Parfondvaux, qui est une route principale.

D'autre part, nous demandons que la partie étroite de la rue (anciennement chemin de la Balle) conserve son aspect champêtre actuel et que l'accès soit limité uniquement aux piétons, par la disposition de deux bacs y interdisant toute circulation automobile. La portion de rue conduisant à la rue Cahorday n'est en rien modifiée. Elle devient de ce fait un «cul-de-sac» pour les quelques riverains et reste accessible en toute sécurité à tous les promeneurs, marcheurs et navetteurs vers l'arrêt d'autobus en contrebas".

5. Une enquête publique est organisée du 19 octobre 2000 au 6 novembre 2000. L'avis d'enquête publique indique que le projet présente les caractéristiques suivantes : "création de voirie" et "comporte 30 lots".

Le procès-verbal de clôture de l'enquête publique dressé le 6 novembre 2000 constate que des observations ont été formulées par des riverains au sujet, notamment, de l'accès au lotissement, l'une de ces réclamations demandant le changement de cet accès, alors qu'une autre réclamation (portant sur d'autres questions que la voirie d'accès) soutient le maintien de l'accès projeté.

6. Le 25 octobre 2000, le service régional d'incendie émet un avis qui précise, en ce qui concerne les accès, que "les nouvelles voiries semblent rencontrer les caractéristiques demandées".

7. Par un courrier du 26 octobre 2000, lequel se réfère à une offre datant du 27 juillet 2000, l'Association liégeoise d'électricité informe le collège des bourgmestre et échevins des possibilités de raccordement du lotissement à l'électricité.

8. Le 31 octobre 2000, la société BELGACOM informe l'administration communale de la nécessité de pourvoir le lotissement de câbles de télécommunication.

9. Le 13 novembre 2000, la direction générale des ressources naturelles et de l'environnement (D.G.R.N.E.) émet un avis favorable sur la demande.

10 . Par un courrier du 15 novembre 2000, la Compagnie intercommunale liégeoise des eaux (CILE) informe le collège des bourgmestre et échevins des modalités concernant le placement de canalisations d'eau et d'égouts dans le nouveau lotissement. Il y est précisé, en outre, en ce qui concerne les égouts existants sur la rue de la Balle, que ceux-ci seront remplacés par la CILE, à ses frais, et qu'il serait souhaitable que l'emplacement de la nouvelle conduite soit déterminé en tenant compte de l'autre projet de lotissement dans la même rue.

11. Le 21 novembre 2000, le conseil communal de Blegny adopte la délibération suivante :

" Vu la demande introduite par la société T. PALM, rue A. Enkart 38 à POLLEUR, tendant à obtenir un permis de lotir les terrains sis à BLEGNY rue de la Balle et cadastrés division 4, section C n° 260B;

Attendu que ce lotissement implique l'ouverture d'une nouvelle voirie comme prévu au plan joint au dossier dressé par le bureau d'étude DEWAELE-LEVAUX le 30 août 2000;

Attendu que la parcelle en question n'est pas concernée par un plan particulier d'aménagement;

Vu l'article 128 du CWATUP;

Vu l'enquête publique qui a eu lieu du 17 octobre 2000 au 06 octobre 2000 (lire : du 19 octobre 2000 au 06 novembre 2000) conformément à l'article 330 du C.W.A.T.U.P.; et qui a suscité des remarques;

DECIDE

de marquer son accord sur le principe de voirie à créer rue de la Balle, à condition :

- 1° de respecter les prescriptions qui seront imposées par le Collège échevinal lors de l'octroi du permis de lotir;
- 2° de soumettre les travaux aux réceptions provisoire et définitive du Collège échevinal".

12. Le 18 décembre 2000, le service technique de la province de Liège émet un avis favorable en ce qui concerne la voirie, qui précise en outre que "suivant le plan dressé le 13 avril 2000 par le géomètre expert-immobilier DEWAELE-LEVAUX, l'alignement maintient la situation existante" mais qu'"il devra cependant être repéré, d'une manière irréfragable, par rapport à des points fixes".

13. Le 8 janvier 2001, l'Association liégeoise du gaz informe le collège des bourgmestre et échevins des possibilités d'équipement en gaz naturel du lotissement.

14. Le 26 mars 2001, le collège des bourgmestre et échevins adopte la délibération suivante :

" Vu le dossier relatif à la demande de permis de lotir introduite par SOCIETE T PALM S.A. , rue A. Enkart, n° 38 à POLLEUR, concernant le lotissement d'une parcelle en 30 lots, sur une parcelle cadastrée division 4, section C, 260b sise rue de la Balle

EMET le rapport suivant:

- le bien dont question est repris en zone d'habitat au plan de secteur de LIEGE approuvé par A.E.R.W. du 26 novembre 1987.
- Au vu de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, le projet s'intègre bien dans le site bâti existant.
- Vu l'avis du SRI en date du 10 novembre 2000
- Vu l'avis de la ALG en date du 10 janvier 2001
- Vu l'avis du SPT en date du 27 décembre 2000
- Vu l'avis de la CILE en date du 20 novembre 2000
- Vu l'avis de l'ALE en date du 30 octobre 2000
- Vu l'avis de BELGACOM en date du 06 novembre 2000
- Vu l'avis de la DNF en date du 17 novembre 2000
- L'enquête publique a donné lieu à différentes remarques concernant :
 - P la superficie réduite de certaines parcelles;
 - P l'aménagement de la rue de la Balle tel que proposé par l'auteur du projet;
 - P la conservation d'éléments naturels tels que haies, mare,...

Après examen du dossier, il apparaît que :

- les trottoirs sont de largeur insuffisante (120 cm) et sont dépourvus de bordures de contrebutage;
- le dimensionnement du bassin d'orage ne présente pas de garantie suffisante, en particulier en ce qui concerne le bassin hydrographique pris en compte;
- l'aménagement proposé pour la rue de la Balle ne permet pas de solutionner valablement les nouvelles conditions de circulation et est incompatible avec le projet de lotissement actuellement en cours d'étude par la S.R.W.L. (création de 14 lots sur la parcelle cadastrée 47h7);
- le texte des prescriptions urbanistiques présente des contradictions au niveau du 6° et du dernier alinéa de l'article 3 et au niveau du 1° et du dernier alinéa de l'article 7;
- la mention «à la condition d'obtenir l'accord écrit et express du propriétaire voisin» de l'article des prescriptions urbanistiques 2d apparaît inopportune.

ET, compte tenu de ce qui précède :

ESTIME que le projet présenté doit être modifié en fonction des remarques émises ci-dessus.

EMET un avis défavorable sur le projet dans l'état actuel du dossier.

PORTE la présente à la connaissance du fonctionnaire délégué pour information et dispositions".

15. Par un courrier du 6 avril 2001, le secrétaire communal de Blegny informe le conseil de l'un des requérants que l'aménagement de la rue de la Balle sera "revu afin de mieux intégrer les nouvelles conditions de circulation induites par le projet T. PALM et le projet de lotissement de la parcelle 47h7 actuellement en cours d'étude par la S.R.W.L." et que "cet aménagement prendra en compte la situation des riverains actuels et à venir de l'entièreté de la rue de la Balle".

16. Le 16 mai 2001, le fonctionnaire délégué émet l'avis défavorable suivant sur la demande :

- " Considérant que la demande de permis implique une modification à la voirie communale :
- ouverture d'une nouvelle voie de communication;

Vu la délibération du Conseil communal statuant sur les questions de voiries en séance du 21.11.2000;

Considérant les résultats de l'enquête publique à laquelle il a été procédé en vertu de l'article 330/9° (articles 128 et suivants du CWATUP), à savoir plusieurs réclamations et observations;

Celles-ci portent sur les points suivants, à savoir :

- L'accès à la parcelle devrait se réaliser directement via la route de Parfondvaux plutôt que par la rue Cahorday et ce, en vue d'améliorer la sécurité des nombreux piétons circulant dans la rue de la Balle;
- l'exiguïté des parcelles;
- la préservation d'éléments naturels tels que haies, mare,... ;

Considérant que ces réclamations sont fondées en partie pour les raisons suivantes :

1. la portion de chemin située entre l'extrémité de la rue de la Balle et la route Parfondvaux se présente sous forme de «chemin creux» typique de la région et participant grandement à la qualité paysagère du site. Il serait dès lors extrêmement dommageable de transformer celui-ci en chemin d'accès au futur lotissement;
2. en ce qui concerne la préservation des éléments naturels, toutes les précautions ont été prises au niveau du cahier des prescriptions urbanistiques en son point 9 Plantations et clôtures;
3. l'exiguïté des parcelles ne peut s'observer que pour les lots 1 à 5 sis à front de la rue de la Balle. Il s'agit pour ces lots d'un habitat mitoyen en continu où la densité est fatalement plus forte. Les 25 autres terrains présentent quant à eux des superficies tout-à-fait compatibles avec la zone d'habitat à caractère rural avec une moyenne de $\pm 750 \text{ m}^2$ par lot. L'avant-projet initialement présenté dans nos services par l'auteur de projet a par ailleurs fait l'objet d'une refonte fondamentale de la division parcellaire et de la disposition de la voirie à créer en vue de dégager des zones de jardin beaucoup plus profondes et d'implanter les constructions nettement plus en retrait des parcelles contiguës au périmètre du lotissement.

(...)

Le rapport du Collège fait mention des remarques suivantes :

- les trottoirs sont de largeur insuffisante (120 cm) et sont dépourvus de bordures de contrebutage;
- le dimensionnement du bassin d'orage ne présente pas de garantie suffisante, en particulier en ce qui concerne le bassin hydrographique pris en compte;
- l'aménagement proposé pour la rue de la Balle ne permet pas de solutionner valablement les nouvelles conditions de circulation et est incompatible avec le projet de lotissement actuellement en cours d'étude par la S.R.W.L. (création de 14 lots sur la parcelle cadastrée 47h7);
- le texte des prescriptions urbanistiques présente des contradictions au niveau du 6° et du dernier alinéa de l'article 3 et au niveau du 1° et du dernier alinéa de l'article 7;
- la mention «à la condition d'obtenir l'accord écrit et express du propriétaire voisin» de l'article des prescriptions urbanistiques 2d apparaît inopportune.

En matière d'aménagement de voirie en zone résidentielle, il y a lieu de se référer aux dispositions de la circulaire ministérielle du 28.06.1978 qui précise une série de règles spécifiques à prendre en compte dans ce type de zone, notamment en matière de coexistence entre piétons et conducteurs automobiles ainsi qu'en matière d'aménagements techniques ou des dispositifs spéciaux à mettre en oeuvre en vue de garantir une sécurité optimale aux usagers. A cette fin, je vous joins en annexe une copie du texte de l'arrêté susmentionné.

Vu le projet de lotissement de la Société Régionale Wallonne du Logement en cours d'étude et concernant la création de 14 lots supplémentaires sur la parcelle faisant face à la demande de lotissement et compte tenu du fait que ces habitations ne seront obligatoirement accessibles que par cette même rue de la Balle en relation avec la rue Cahorday, il s'avère indispensable de prendre en considération l'ensemble des aménagements à mettre en oeuvre pour solutionner l'apport du charroi supplémentaire. Il en va de même pour le dimensionnement du bassin d'orage.

En conséquence, dans l'état actuel et le rapport du Collège échevinal débouchant sur un avis défavorable, mes services se voient contraints d'émettre également un avis défavorable à l'encontre de cette demande.

Toutefois, mon avis défavorable pourra être revu sur base d'un projet remanié en concertation avec les instances communales, selon les remarques formulées. Le projet remanié sera à nouveau soumis au Collège et fera l'objet d'un nouveau rapport qui me sera transmis avec le projet".

17. Un plan modifié du lotissement daté du 27 juin 2001 est transmis à l'administration communale de Blegny. On y relève les modifications suivantes :

- création d'une zone de rebroussement sur la rue de la Balle, en amont du lotissement, à hauteur du lot n° 1, dans la perspective de fermer la rue de la Balle à cet endroit et de ne laisser au lotissement litigieux ainsi qu'au lotissement futur de la S.R.W.L., qu'un accès commun par la partie basse de la rue de la Balle débouchant sur la route de Parfondvaux;
- suppression des deux ralentisseurs de vitesse prévus initialement en amont de la rue de la Balle;

- modification (élargissement) du carrefour formé par la nouvelle voirie à créer et la rue de la Balle, de manière à permettre un accès carrossable au lotissement par le bas de la rue de la Balle;
- élargissement du bas de la rue de la Balle, notamment par l'aménagement d'un trottoir.

Sur ce plan est représenté le futur lotissement de la S.R.W.L. (de l'autre côté de la rue).

18. Le 23 juillet 2001, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable sur la demande motivé comme suit :

" Après examen du dossier modifié, il apparaît que :

- P la voie publique est aménagée en zone résidentielle conformément à la circulaire ministérielle du 23 juin 1978.
Les accotements ne sont donc plus aménagés en trottoirs dans le nouveau projet.
- P le dimensionnement du bassin d'orage a été revu par l'auteur du projet en tenant compte de l'ensemble du bassin hydrographique concerné;
- P l'aménagement de la rue de la Balle a été modifié afin de satisfaire aux remarques formulées par le Collège en date du 26 mars 2001. Ce nouvel aménagement prévoit un accès provisoire au lotissement T PALM par la rue Cahorday via le haut de la rue de la Balle.
La partie inférieure de la rue de la Balle sera ensuite aménagée lors de la réalisation du futur lotissement de la Société TERRE et FOYER. A ce moment, la rue de la Balle sera fermée en cul-de-sac à hauteur du lot 1.
L'aire de rebroussement proposée par le lotisseur à cet endroit doit être modifiée conformément au croquis annexé au présent rapport.

ET compte tenu de ce qui précède :

ESTIME que le projet présenté ne nuit pas à la destination de la zone et à son architecture.

EMET un avis favorable sur le nouveau projet présenté.

PORTE la présente à la connaissance du fonctionnaire délégué pour information et dispositions".

Une version définitive du plan, datée du 13 septembre 2001, reprend l'aménagement de voirie tel que proposé par cet avis.

19. Le 27 août 2001, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur la demande pour les motifs suivants :

" (...)

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Vu les nouveaux plans immatriculés en mes services en date du 22/08/2001;

Les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural; cependant, la procédure n'a pas été respectée pour le point suivant :

- Vu les modifications de voirie résultant de la position du Collège à propos de l'aménagement de la rue de la Balle, de la réalisation d'une aire de rebroussement, il est impératif de soumettre les modifications de voirie aux formalités prescrites par l'article 128 du CWATUP, à savoir l'enquête publique et le Conseil communal.
En outre, il importe que le Conseil prenne également position sur le principe d'élargissement de la rue de la Balle qui constitue la condition sine qua non pour l'acceptation de la nouvelle proposition. A ce propos, j'attire l'attention sur les contraintes importantes de relief du sol (talus).

(...)"

20. Le 30 août 2001, l'architecte de l'administration communale de Blegny adresse la lettre suivante au fonctionnaire délégué :

" Nous avons bien reçu votre avis du 27 août 2001 au sujet du dossier en référence.

Nous sommes étonnés d'apprendre que la question de voirie doit à nouveau être soumise à enquête ainsi qu'à l'avis du Conseil Communal. Nous nous permettons de vous écrire afin de lever un éventuel malentendu à ce sujet.

En effet les aménagements de la rue de la Balle propres au dossier T. Palm sont identiques au dossier initial à 2 détails près :

- la configuration du carrefour entre la nouvelle voirie et la partie supérieure de la rue de la Balle a été modifiée afin de pouvoir y raccorder aisément les futurs aménagements de la partie inférieure de la rue de la Balle. Seuls ces futurs aménagements nécessitent un élargissement de voirie. Ils sont inhérents au projet Terre et Foyer et seront mis en oeuvre avec le respect des procédures dans le cadre de ce futur dossier et non dans le cadre du dossier T. Palm,

- un élargissement de la chaussée à hauteur du lot 1 a été prévu afin (de) constituer une aire de rebroussement. Cette dernière reste dans les limites du domaine public préexistant;

Ces deux adaptations n'entraînent pas d'élargissement ou de modification de voirie au sens de l'article 128 du CWATUP. La finalité des ces adaptations est de pouvoir organiser la circulation automobile dans le respect des remarques qui ont été émises à ce sujet au cours de l'enquête publique.

Nous ne voyons dès lors pas la raison d'appliquer l'article précité.

Sur base de ces précisions, pourriez-vous réexaminer le dossier et nous faire part de votre position ?".

21. Le 3 septembre 2001, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel motivé comme suit:

" (...)

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Vu les nouveaux plans immatriculés en mes services en date du 22/08/2001;

Les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural sous réserve des conditions suivantes :

1. Afin de bien identifier la nouvelle aire de rebroussement en tant que fermeture (ultérieure) de la rue de la Balle, il y a lieu de changer de revêtement et d'utiliser des pavés de béton;
(...)"

22. Le 8 octobre 2001, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis de lotir à la S.A. T. PALM sans autre motivation que celle émise par le fonctionnaire délégué dans son avis. L'article 1^{er} impose notamment au lotisseur de respecter les conditions prescrites par l'avis conforme du fonctionnaire délégué et de "se conformer strictement aux conditions prescrites par la délibération du 21 novembre 2000 du Conseil communal";

Considérant que, par requête introduite le 28 décembre 2001, la société anonyme T. PALM demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la "violation de l'article 1^{er} du CWATUP (Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine), du principe de bonne administration et du bon aménagement des lieux, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation, en ce que le permis est octroyé uniquement eu égard à (un) événement futur dont la réalisation est incertaine, alors qu'il s'imposait aux autorités de ne prendre en considération que la situation existante et celle engendrée par le permis et alors que, eu égard au caractère insuffisamment équipé de la voirie existante, le permis de lotir, tel que sollicité, devait être refusé"; qu'à l'appui de leur moyen, les requérants exposent que le second plan du lotissement, modifié en ce qui concerne l'aménagement de la rue de la Balle en vue de satisfaire à la demande du collège des bourgmestre et échevins et de répondre aux griefs formulés au cours de l'enquête publique, laisse subsister le "problème d'accès au lotissement, lequel se fera par la rue Cahorday, par le haut de la rue de la Balle", que "la seule différence réside en réalité dans le fait que, dans le cadre du second projet, cette solution est qualifiée de provisoire puisque, suite à la réalisation du «futur» lotissement de la société Terre et Foyer, elle devrait se voir abandonnée au profit d'un accès par le bas de la rue de la Balle, à partir de la route de Parfondvaux", que "c'est donc seulement suite à la réalisation éventuelle du second lotissement que la situation refusée tant par

les autorités administratives que par les riverains prendra fin", et qu'"en l'état actuel, l'événement futur auquel est conditionnée la délivrance actuelle du permis est malheureusement parfaitement incertain (car) il est parfaitement concevable que le lotissement projeté par l'A.S.B.L. Terre et Foyer ne se réalise jamais"; qu'ils font valoir que les conditions qui peuvent assortir un permis se doivent d'être limitées quant à leur objet, précises et de ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires, et qu'elles ne peuvent laisser place à une appréciation de leur exécution ni imposer le dépôt de plans nouveaux postérieurement à la délivrance du permis; qu'ils ajoutent que "dès lors qu'elles ne pouvaient se fonder sur la réalisation future d'un second lotissement eu égard au caractère incertain de cet événement, les parties adverses ne pouvaient autoriser le lotissement litigieux sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, (que) le bon aménagement des lieux commande en effet qu'un lotissement soit desservi par une voirie apte à supporter le flux de circulation qu'il va engendrer (et qu')ainsi que le démontrent les photographies, tel n'est manifestement pas le cas en l'espèce";

Considérant que la seconde partie adverse et l'intervenante estiment ne pas apercevoir en quoi l'article 1^{er} du CWATUP serait violé par l'acte attaqué; qu'elles observent que l'exécution du permis attaqué n'est pas subordonnée à la réalisation d'un événement futur et incertain, et que l'acte attaqué ne contient que des conditions précises qui n'imposent pas le dépôt de nouveaux plans; que, selon la seconde partie adverse, en vue de bien identifier l'aire de rebroussement en tant que fermeture ultérieure de la rue de la Balle, le fonctionnaire délégué a imposé le changement de revêtement et l'utilisation de pavés en béton; que, selon l'intervenante, s'"il est vrai que l'avis du collège du 23 juillet 2001 évoque le futur lotissement de la Société TERRE ET FOYER (...), la décision attaquée ne fait pas référence à cet avis, lequel en outre n'impose aucune condition à la S.A. T. PALM"; qu'elle fait valoir que "l'aménagement de la partie inférieure de la rue de la Balle conditionnera le lotissement projeté par la Société TERRE ET FOYER, aménagement souhaité par les requérants eux-mêmes, qui ne justifient donc pas de l'intérêt au moyen";

Considérant que l'autorité compétente pour statuer sur une demande de permis de lotir est tenue de s'assurer que le terrain aura un accès à une voirie suffisamment équipée apte à absorber l'augmentation du charroi qui sera engendré par la réalisation du projet de lotissement; que cette obligation trouve son fondement notamment dans le principe du bon aménagement des lieux et dans l'article 1^{er} du CWATUP; que l'autorité doit porter cette appréciation en pleine connaissance de cause; qu'à peine de méconnaître le principe de bonne administration, elle ne peut reposer sur

la réalisation d'un événement futur et incertain; qu'en l'espèce, la délibération du collège des bourgmestre et échevins du 23 juillet 2001 émettant un avis favorable sur la demande de permis de lotir contient le motif suivant :

- " l'aménagement de la rue de la Balle a été modifié afin de satisfaire aux remarques formulées par le Collège en date du 26 mars 2001. Ce nouvel aménagement prévoit un accès provisoire au lotissement T PALM par la rue Cahorday via le haut de la rue de la Balle.
La partie inférieure de la rue de la Balle sera ensuite aménagée lors de la réalisation du futur lotissement de la Société TERRE et FOYER. A ce moment, la rue de la Balle sera fermée en cul-de-sac à hauteur du lot 1.
L'aire de rebroussement proposée par le lotisseur à cet endroit doit être modifiée conformément au croquis annexé au présent rapport";

que l'avis favorable conditionnel du fonctionnaire délégué du 3 septembre 2001, reproduit par la décision attaquée, contient la condition suivante :

- " 1. Afin de bien identifier la nouvelle aire de rebroussement en tant que fermeture (ultérieure) de la rue de la Balle, il y a lieu de changer de revêtement et d'utiliser des pavés de béton";

Considérant qu'il est donc manifeste que l'autorité qui a délivré le permis a entendu que le nouveau charroi engendré par la réalisation du lotissement ne transiterait par le haut de la rue de la Balle qu'à titre provisoire; que si une telle solution n'est pas critiquable en soi, ce caractère provisoire ne peut être lié à la réalisation d'un événement futur et incertain, conformément aux principes rappelés ci-avant; que tel est bien manifestement le cas, en l'espèce, puisque l'aménagement de la partie inférieure de la rue de la Balle ne se fera, suivant l'avis du collège, que "lors de la réalisation du futur lotissement de la Société TERRE et FOYER"; qu'un tel événement futur est nécessairement incertain puisqu'il dépend de la délivrance d'un autre permis de lotir à un tiers, permis impliquant lui-même des travaux de voirie et donc une décision du conseil communal, ainsi que d'obligations mises à charge d'une autre personne que le bénéficiaire du permis attaqué alors qu'un permis ne peut créer d'obligations à charge d'une autre personne que son titulaire; que le caractère aléatoire de cet événement futur est encore renforcé par la circonstance que l'avis du fonctionnaire délégué que reproduit le permis attaqué, énonce le motif suivant, totalement contradictoire avec la solution définitive retenue :

- " La portion de chemin située entre l'extrémité de la rue de la Balle et la rue de Parfondvaux se présente sous forme de «chemin creux» typique de la région et participant grandement à la qualité paysagère du site. Il serait dès lors extrêmement dommageable de transformer celui-ci en chemin d'accès du futur lotissement";

que les requérants qui ont, au cours de l'instruction de la demande de permis, manifesté leur opposition à un accès via la rue Cahorday et proposé un accès via la plus courte

section de la rue de la Balle vers la route de Parfondvaux, ont manifestement intérêt à critiquer la décision en ce que celle-ci, en raison du caractère incertain de la solution définitive qu'elle retient, n'apporte aucune réponse adéquate et satisfaisante aux griefs formulés quant à l'importance du trafic et la sécurité des piétons à proximité immédiate de leurs biens; que le moyen est manifestement fondé;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen "de la violation des articles 108, 117, 123, 128 et 330, 7^o et 9^o, du CWATUP, des articles 117 et 135 de la nouvelle loi communale ainsi que du principe de bonne administration, en ce que, première branche, de nouveaux plans ont été déposés par la S.A. T. PALM en cours d'instance sur la recommandation des parties adverses, alors qu'une nouvelle demande de permis de lotir aurait dû être introduite, en ce que, deuxième branche, bien que ces nouveaux plans impliquent l'élargissement d'une voirie, le conseil communal n'a pas été consulté, alors que la compétence du conseil communal en matière de voirie est exclusive (et) en ce que, troisième branche, il n'a pas été procédé, suite à la modification intervenue, à une nouvelle enquête publique, alors que cette mesure de publicité devait être accomplie pour que la procédure soit régulière"; que sur la première branche, les requérants soutiennent que "si l'autorité de recours est autorisée, en vertu de l'article 123, (alinéa 2), du CWATUP, à solliciter de la part du demandeur de permis le dépôt de nouveaux plans, tel n'est pas le cas de l'autorité de première instance"; que, sur la deuxième branche, les requérants soutiennent que les modifications par rapport au projet initial "comportent, notamment, l'élargissement de la rue de la Balle en vue de la création d'une aire de rebroussement et, vraisemblablement, la pose d'un revêtement" et qu'"il appartenait dès lors au conseil communal de se prononcer sur cette modification"; qu'ils ajoutent que la circonstance que cette modification n'implique aucun débordement du domaine public est à cet égard sans pertinence dès lors que la jurisprudence distingue la voirie publique de l'assiette de celle-ci;

Considérant que la seconde partie adverse et l'intervenante observent que les modifications apportées l'ont été pour donner suite aux réclamations formulées par les requérants eux-mêmes en sorte que ceux-ci ne justifient pas de leur intérêt au moyen; que l'intervenante ajoute que "la décision du Conseil communal du 21 novembre 2000, relative aux voiries, vise l'ouverture de nouvelles voiries à l'intérieur du lotissement, (que) dès le départ il n'était nullement question d'élargir ou modifier l'assiette de la rue de la Balle telle qu'elle existe actuellement (et que) les plans nouveaux concernent non pas les voiries intérieures du lotissement, mais bien l'aire de rebroussement située sur la rue de la Balle elle-même sans que les limites du domaine public préexistant n'en soient affectées";

Considérant, sur la deuxième branche du deuxième moyen, que l'article 129, § 1^{er}, du CWATUP dispose comme suit :

- " Sans préjudice de l'application de l'article 57, alinéa 1^{er}, lorsque le collège des bourgmestre et échevins constate que le permis peut être accordé en ce qui le concerne, l'instruction de la demande est soumise aux formalités complémentaires ci-après :
 1. le collège des bourgmestre et échevins soumet la demande à enquête publique dont les frais sont à charge du demandeur;
 2. le conseil communal prend connaissance des résultats de l'enquête et délibère sur les questions de voirie avant que le collège des bourgmestre et échevins statue sur la demande de permis";

que le champ d'application de cette disposition est déterminé par l'article 128, alinéa 1^{er}, du CWATUP qui dispose comme suit :

- " La présente section est applicable à la demande de permis impliquant l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci";

que ces dispositions ne font que reproduire entièrement la règle autrefois comprise dans l'article 55, § 1^{er}, de l'ancien CWATUP et l'article 57 bis de la loi organique du 29 mars 1962 de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, y inséré par l'article 15 de la loi du 22 décembre 1970; que si donc le collège est compétent en principe pour tout ce qui concerne la délivrance du permis de lotir et la détermination des conditions de cette délivrance, le conseil communal reste bien compétent quant au tracé et à l'équipement des voies publiques conformément à la nouvelle loi communale; que, pour déterminer la compétence du conseil communal, il convient d'assimiler l'hypothèse où le lotissement prévoit des modifications à l'équipement de la voirie à celles où il prévoit l'ouverture d'une ou plusieurs rues nouvelles ou le tracé de ces rues; que l'autorité communale peut imposer l'élargissement ou l'équipement de voiries existantes situées en dehors du lotissement mais contiguës à celui-ci, pour autant que ces travaux soient rendus nécessaires pour les besoins du lotissement, dans le respect du principe de proportionnalité; que lorsque le projet de lotissement qui lui est soumis prévoit la réalisation des travaux d'équipement de la voirie existante contigüe au lotissement, ceux-ci doivent être considérés comme étant des éléments essentiels et indissociables de la demande en sorte que le collège est tenu de se conformer à l'article 129, § 1^{er}, du CWATUP; que, ce faisant, le collège des bourgmestre et échevins est tenu de respecter l'ordre des compétences prescrit par cette disposition, ce qui implique qu'il ne soumet la question de voirie à la décision du conseil communal que si le permis peut être délivré (quant aux questions de voirie) en ce qui le concerne; que le conseil communal

est donc seul compétent, en application de l'article 129 du CWATUP, pour décider du tracé et de l'équipement des voiries (à créer ou voirie communale existante) lorsque ces travaux sont impliqués par la demande de permis; que cette délibération lie toutes les autres autorités, en ce compris le collège, sur la question de voirie, en ce sens que celles-ci ne pourraient modifier les tracés ou équipements qui ont été décidés par le conseil communal; qu'elle est indissociable de la décision du collège octroyant le permis; que le Conseil d'Etat soulève d'office le non-respect de la compétence du conseil communal;

Considérant qu'en l'espèce, l'examen du plan de lotissement accompagnant la demande de permis montre que le projet initial prévoit non seulement l'ouverture d'une nouvelle voirie mais également des travaux d'aménagement du haut de la rue de la Balle, notamment son revêtement, la création d'un trottoir et de ralentisseurs de vitesse; qu'il ne peut dès lors être contesté que ces travaux sont impliqués par la demande de permis; qu'ils sont d'autant plus nécessaires au lotissement que la rue de la Balle n'est actuellement qu'un chemin empierré qui constituera la seule voie carrossable desservant le lotissement comprenant 30 lots;

Considérant que la délibération du conseil communal du 21 novembre 2000 se donne pour objet la "création d'une nouvelle voirie"; qu'elle indique, en son préambule, que "ce lotissement implique la création d'une nouvelle voirie comme prévu au plan joint au dossier dressé par le bureau d'étude DEWAELE-LEVAUX le 30 août 2000" et "DECIDE de marquer son accord sur le principe de voirie à créer, à condition :

- 1° de respecter les prescriptions qui seront imposées par le Collège échevinal lors de l'octroi du permis de lotir;
- 2° de soumettre les travaux aux réceptions provisoire et définitive du Collège échevinal";

qu'il y a lieu de constater d'office que cette délibération n'approuve ni le tracé ni les équipements que le projet envisage de créer, en ce qui concerne la nouvelle voirie à créer, mais marque seulement un accord de principe à ce sujet en laissant au collège le soin d'imposer des prescriptions au demandeur du permis; que, quant aux aménagements prévus sur la voirie existante, ils ne sont en aucune manière visés par cette délibération, alors que ceux-ci sont prévus par le projet comme il résulte du plan joint à la demande de permis; que le conseil communal n'a donc manifestement pas épuisé sa compétence sur ces questions;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins a délivré, par l'acte attaqué, le permis de lotir sur la base de plans modifiés à sa demande, lesquels

impliquent, tout autant que le projet initial, la modification de la voirie existante rue de la Balle; qu'aucun de ces aménagements, qui consistent notamment en la création d'une aire de rebroussement (à hauteur du lot n° 1) et de trottoirs tant sur la partie supérieure (le long des lots 2 à 5) que sur la partie inférieure de la rue de la Balle, et la modification par rapport au projet initial du carrefour qui sera formé par la nouvelle rue et la rue de la Balle, n'ont été soumis à la délibération du conseil communal; que, par conséquent, le permis attaqué viole manifestement les articles 128 et 129, § 1^{er}, du CWATUP; que, dans cette mesure, le moyen est manifestement fondé;

Considérant que l'examen du troisième moyen ne pourrait conduire, à le supposer fondé, à une annulation aux effets plus étendus;

Considérant que la demande de suspension devient dès lors sans objet,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme T. PALM est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis de lotir délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Blegny le 8 octobre 2001 à la S.A. T. PALM, autorisant le lotissement, en 30 lots, d'un bien sis rue de la Balle à Saive (Blegny), cadastré 4^e division, section C, n° 260b.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 471,01 euros, sont mis à charge de la première partie adverse à concurrence de 347,06 euros et à charge de la partie intervenante à concurrence de 123,95 euros.

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

M ^{mes} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

S. GUFFENS.