

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 164.857 du 16 novembre 2006

A.120.697/XIII-2616

En cause :

1. **ROGOSZ** Raymund,
 2. **PABISIAK** Eva,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Nicole GEORIS, avocat,
rue de Plainevaux 185/12
4100 Seraing,

contre :

1. **la Ville de Seraing,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 6 mai 2002 par Raymund ROGOSZ et Eva PABISIAK qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 13 février 2002 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Seraing à Monsieur et Madame DIRICK-DOCQUIER, en vue de la régularisation de la construction d'une annexe sur un terrain sis à Seraing, rue des Bas-Sarts 97, cadastré 3^e division, section D, n° 264p6;

Vu l'arrêt n° 110.191 du 12 septembre 2002 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 22 octobre 2002 par les requérants;

Vu les mémoires en réponse, en réplique et ampliatif;

Vu le rapport de M^{me} MARTOU, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 9 mars 2006 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire des requérants;

Vu l'ordonnance du 2 octobre 2006, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 26 octobre 2006;

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me E. HUBRECHTS, loco Me N. GEORIS, avocat, comparaisant pour les requérants, et Me Y. TOURNAY, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MARTOU, 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 peuvent être résumés comme suit :

1. Raymund ROGOSZ et Eva PABISIAK sont propriétaires depuis 1997 d'une maison sise à Seraing, rue du Petit Bourgogne 4, construite en 1967. Ils y habitent. A la façade latérale de cette maison est adossée l'annexe d'une habitation voisine sise rue des Bas-Sarts 97, appartenant à Edmond DIRICK et Marie DOCQUIER, aujourd'hui décédés. Ces derniers ont construit cette annexe entre 1970 et 1975 en tôle ondulée et sans permis de bâtir.

2. A la suite d'une plainte des époux ROGOSZ-PABISIAK et d'une citation devant le juge de paix tendant à obtenir la destruction de l'annexe et la remise en état des lieux, les époux DIRICK-DOCQUIER ont introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de la ville de Seraing, le 19 novembre 2001. Cette demande est accompagnée de l'attestation de l'architecte, de photos, du formulaire concernant les "exigences d'isolation thermique et de ventilation pour les bâtiments à transformer, sans changement d'affectation", de plans et d'une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement.

3. L'accusé de réception d'un dossier complet de demande de permis d'urbanisme est délivré le 28 novembre 2001.

4. Le 20 décembre 2001, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable sur la demande, motivé comme suit :

- "
- au plan de secteur de Liège, approuvé par A.E.R.W. du 26 novembre 1987, le bien 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 travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural;
 - la lecture de la notice d'évaluation préalable permet de supposer que la réalisation de ce projet n'apportera aucune nuisance à l'environnement immédiat;
 - les articles du Code civil, relatifs aux constructions établies à la mitoyenneté, seront respectés;
 - toutes les précautions seront prises pour ne causer aucun préjudice aux propriétés voisines;
 - les articles du règlement communal sur les bâtisses relatifs aux transformations de façade, dépôt de matériaux, cloisons, échafaudages, seront respectés;
 - l'utilisation temporaire du domaine public ne pourra se faire qu'après avoir consulté la troisième division de police, rue de la Bouteille (locaux de la gendarmerie), 4100 Seraing, téléphone : 04/330.52.11;
- N.B. : - Un pro-justitia a été dressé le 17/1/2001 par les services de police (n° L.I.66.41.100545/2001).
- Le demandeur a introduit un dossier de régularisation le 18/9/2001 qui lui a été refusé le 8/11/2001.
 - La présente demande tient compte des motifs du refus, à savoir : remplacement des tôles métalliques par un parement de briques de façade".

5. L'avis favorable conditionnel du fonctionnaire délégué est émis le 30 janvier 2002.

6. Au cours de l'instruction de la demande de permis, Raymund ROGOSZ introduit deux lettres de réclamation auprès du collège des bourgmestre et échevins, l'une réceptionnée le 3 janvier 2002 et l'autre datée du 31 janvier 2002.

7. Le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis par délibération du 13 février 2002. Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, est rédigée comme suit :

" Vu la demande introduite par M. et M^{me} DIRICK-DOCQUIER, rue des Bas-Sarts 97 à 4100 SERAING, relative à un bien sis à la même adresse et tendant à construire une annexe (régularisation);

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 28/11/2001;

Vu les articles 301 à 304 (lire n° 385 à 388) du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, déterminant la forme des décisions en matière de permis d'urbanisme;

Vu l'article 123 de la nouvelle loi communale, tel qu'il est modifié par l'article 71 de la susdite loi;

Vu les articles 232 à 239 (lire n°s 316 à 323) et 247 à 253 (lire n°s 330 à 343) du Code précité, organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis d'urbanisme;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement (lire : plan communal d'aménagement) approuvé par l'Exécutif;

Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

Vu les règlements généraux sur les bâtisses;

Vu le règlement communal sur les bâtisses;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le Fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

AVIS FAVORABLE N° L5034 DG/CL/FF DU 30 JANVIER 2002.

Au plan de secteur de LIEGE, approuvé par A.E.R.W. du 26 novembre 1987, le bien en cause est repris en zone d'habitat.

Considérant que la demande de permis déposée à l'Administration communale le 21/11/2001 a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 28/11/2001;

Vu le rapport du collège des Bourgmestre et Echevins émis en date du 20/12/2001, transmis par envoi postal du 28/12/2001 (article 116, paragraphe 5);

Vu les indications et précisions reprises à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Vu l'article 26 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 07/12/2001;

Les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural sous réserve que soient prises en considération les conditions formulées par le Collège des Bourgmestre et Echevins, notamment :

- les articles du Code civil, relatifs aux constructions établies à la mitoyenneté, seront respectés;
- toutes les précautions seront prises pour ne causer aucun préjudice aux propriétés voisines;
- les articles du règlement communal sur les bâtisses relatifs aux transformations de façade, dépôt de matériaux, cloisons, échafaudages, seront respectés;
- l'utilisation temporaire du domaine public ne pourra se faire qu'après avoir consulté la troisième division de police, rue de la Bouteille (locaux de la gendarmerie), 4100 SERAING, téléphone 04/330.52.11.

et que le parement de briques soit réalisé dans les 6 mois à dater de la délivrance du permis.

L'attention est attirée sur les dispositions du Code Civil en matière de mitoyenneté.

(...)"

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'ils estiment que l'autorité administrative n'a pu se prononcer en toute connaissance de cause dès lors que la décision repose sur un dossier de demande de permis d'urbanisme insuffisant et une notice d'évaluation incomplète et fallacieuse; qu'ils exposent en quoi ils considèrent que la notice d'évaluation est lacunaire, notamment concernant la compatibilité du projet avec le voisinage immédiat, les nuisances sonores et le risque d'humidité dans leur immeuble;

Considérant que la seconde partie adverse répond que ce n'est pas parce que des rubriques de la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement portent la mention "néant" que l'auteur du projet n'a pas examiné les paramètres contenus dans ladite notice; que, selon elle, cela signifie que les nuisances relevées dans la notice d'évaluation préalable ne sont pas à craindre dans le cadre de la réalisation d'un tel projet; qu'elle rappelle que le collège des bourgmestre et échevins a relevé dans sa délibération portant un avis favorable conditionnel sur la demande de permis de régularisation que toutes les précautions allaient être prises pour ne causer aucun préjudice aux propriétés voisines et souligne qu'à la demande de permis étaient également joints trois photos et un plan; qu'elle met l'accent sur le caractère trentenaire de l'annexe et son usage purement domestique;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de l'illégalité de la motivation de la décision de l'autorité administrative "qui se borne à reproduire l'avis du fonctionnaire délégué sans contenir la moindre indication de laquelle il pourrait se déduire que l'autorité administrative a examiné les points qui font défaut dans la notice d'évaluation préalable"; que les requérants exposent que "la motivation de la décision de la ville de Seraing ne respecte, par ailleurs, nullement l'obligation qu'avait l'autorité administrative de répondre aux objections qui avaient été formulées dans le cadre de l'enquête publique, aucune référence n'ayant été faite aux divers courriers adressés à la ville de Seraing par les requérants";

Considérant que la seconde partie adverse répond que le fait que la décision du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Seraing reprenne la motivation de l'avis favorable du fonctionnaire délégué n'est pas en soi une critique suffisante de la motivation de l'acte attaqué, d'autant que la décision du collège reproduit dans le corps même de l'acte attaqué la motivation du fonctionnaire délégué, reprenant par-là les motifs contenus dans cet avis; qu'elle rappelle que le collège des bourgmestre et échevins s'était déjà exprimé dans son avis préalable favorable sur la demande de permis d'urbanisme et que ses conditions ont été reprises par le fonctionnaire délégué lui-même;

Considérant, sur les deuxième et troisième moyens réunis, que la motivation exigée par la loi du 29 juillet 1991 précitée consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; qu'ainsi, le permis d'urbanisme doit énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux, soit par des motifs propres, soit en se référant à l'avis du fonctionnaire délégué; que la motivation doit être adéquate, pertinente et d'autant plus précise et complète lorsqu'il s'agit d'un permis de régularisation, une motivation particulière étant en effet nécessaire afin de permettre, tant aux intéressés qu'au Conseil d'Etat, de pouvoir vérifier que l'appréciation du bon aménagement des lieux n'est pas infléchie par le poids du fait accompli; qu'une motivation qui s'apparente à une clause de style n'est ni suffisante ni adéquate;

Considérant qu'en l'espèce, le permis d'urbanisme attaqué reproduit intégralement l'avis favorable donné par le fonctionnaire délégué le 30 janvier 2002 et les conditions qu'il impose; que l'acte attaqué autorise la régularisation de la construction d'une annexe contre le mur situé entre la propriété des requérants et celle des époux DIRICK-DOCQUIER alors que, d'une part, le caractère mitoyen de ce mur est contesté par les requérants et que, d'autre part, l'acte attaqué ne vise pas les réclamations introduites par ceux-ci et n'expose pas les raisons pour lesquelles ces réclamations n'ont pas, le cas échéant, été considérées comme pertinentes;

Considérant que l'acte attaqué est assorti de plusieurs conditions selon lesquelles les articles du Code civil relatifs aux constructions établies à la mitoyenneté seront respectés, ainsi que les articles du règlement communal sur les bâtisses relatifs aux transformations de façade, dépôt de matériaux, cloisons, échafaudages; qu'il prévoit que toutes les précautions devront être prises pour ne causer aucun préjudice aux propriétés voisines et dispose que l'utilisation temporaire du domaine public sera soumise à la consultation préalable du service de police compétent; que, dès lors que les travaux sont réalisés, de telles conditions ne sont en réalité que des formules stéréotypées, totalement superflues, insuffisantes pour motiver l'acte attaqué; que celui-ci ne précise pas en quoi la lecture de la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement permet de supposer que la réalisation du projet n'apportera aucune nuisance à l'environnement immédiat alors qu'il appartenait à la première partie adverse d'être d'autant plus précise à cet égard qu'une réclamation concernant des problèmes de bruit et d'humidité avait été introduite dans le cadre de l'enquête publique; que la motivation de l'acte attaqué n'est ni pertinente, ni adéquate; que les deuxième et troisième moyens sont fondés,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 13 février 2002 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Seraing à Monsieur et Madame DIRICK-DOCQUIER, en vue de la régularisation de la construction d'une annexe sur un terrain sis à Seraing, rue des Bas-Sarts 97, cadastré 3^e division, section D, n° 264p6.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 700 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 350 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le seize novembre deux mille six par :

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.