

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 178.152 du 20 décembre 2007

A.117.452/XIII-2562

En cause :

1. **BOELS-d'OUVRIER** Françoise,
2. **MOORE** Roger,
3. **TAMINIAU** Claudine,

ayant tous élu domicile chez
Me Nicolas DUBOIS , avocat,
quai aux Huîtres 1/4
1300 Wavre,

contre :

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

Partie intervenante :

BAUCHAU François-Xavier,
ayant élu domicile chez
Me Bernard DELTOUR, avocat,
boulevard de l'Empereur 3
1000 Bruxelles.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 28 février 2002 par Françoise BOELS-d'OUVRIER, Roger MOORE et Claudine TAMINIAU qui demandent l'annulation du

"permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Waterloo en date du 16 mai 2001 à Monsieur BAUCHAU, autorisant celui-ci à ériger un terrain de tennis sur un bien sis «Clos des Ecureuils, 16, cadastré section I, n^{os} 428, 429 et 434»";

Vu l'arrêt n° 109.459 du 17 juillet 2002 déclarant la requête irrecevable en tant qu'elle est introduite par Françoise BOELS-d'OUVRIER et liquidant les dépens à sa charge, et 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 août 2002 par les premier et deuxième requérants;

Vu la requête introduite le 4 octobre 2002 par laquelle François-Xavier BAUCHAU demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 14 octobre 2002 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu l'ordonnance du 27 avril 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 7 février 2007, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 8 mars 2007;

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

Entendu, en leurs observations, Me Fr. VISEUR, loco Me N. DUBOIS, avocat, comparaisant pour les requérants, Me Y. TOURNAY, avocat, comparaisant

loco Me B. HENDRICKX pour la première partie adverse et loco Me P. LAMBERT pour la seconde partie adverse, et Me N. FIERENS GEVAERT, loco Me B. DELTOUR, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, auditeur;

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

Considérant que les faits de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 109.459 précité;

Considérant qu'à la suite de l'arrêt n° 109.459 du 17 juillet 2002 ayant rejeté la demande de suspension introduite par les requérants, seules les première et deuxième parties requérantes ont demandé la poursuite de la procédure; qu'à défaut, pour la troisième partie requérante, d'avoir introduit une telle demande, elle est présumée se désister; qu'il y a par conséquent lieu de décréter le désistement d'instance conformément à l'article 15ter, § 1^{er}, alinéa 5, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991;

Considérant, quant à la recevabilité, que les requérants précisent que, bien que le permis d'urbanisme ait été délivré le 16 mai 2001, ils n'en ont eu une connaissance suffisante que plus tard, que le permis d'urbanisme n'a pas fait l'objet d'un affichage sur les lieux et qu'au jour de l'introduction de la requête, les travaux n'ont pas encore commencé; que la première requérante fait référence au courrier qu'elle adressait le 30 décembre 2001 à la partie adverse, dans lequel elle fait état de ce qu'elle vient d'avoir connaissance du permis délivré; que, selon elle, elle se limite à y demander des explications; qu'elle en déduit qu'il est établi qu'elle "n'avait pas encore, à ce moment, une connaissance suffisante du permis"; que le deuxième requérant soutient avoir eu connaissance de l'existence d'un permis (et non de son contenu) le 22 janvier 2002, date à laquelle différents riverains ont adressé des lettres d'opposition au bourgmestre de Waterloo, dont une copie lui a été réservée;

Considérant que les parties adverses contestent la recevabilité ratione temporis de la requête dans le chef de la première partie requérante; que, selon elles, il résulte de la lettre que celle-ci a adressée au bourgmestre de Waterloo le 30 décembre 2001, qu'elle avait, dès le 22 décembre 2001, une connaissance suffisante et certaine de l'existence et de la portée du permis attaqué; qu'elles en déduisent qu'en tant qu'elle est introduite par la première partie requérante, la requête est tardive;

Considérant que la première requérante réplique que, dans son courrier du 30 décembre 2001, elle a fait état de ce qu'elle venait d'avoir appris l'existence du permis, qu'elle s'est limitée à demander des explications au bourgmestre et à proposer l'étude d'une alternative à ce qu'elle croyait être un projet; que, selon elle, les éléments de fait décrits dans ce courrier ne permettent pas de conclure qu'elle avait une connaissance suffisante du permis en date du 22 décembre 2001; qu'elle souligne qu'elle y parlait d'un "projet de construction" et que la circonstance qu'à cette date, elle a proposé une alternative au projet n'implique pas en soi qu'elle ait été parfaitement au courant qu'un permis d'urbanisme avait été délivré; qu'elle s'interroge sur l'intérêt qu'elle aurait eu à présenter une alternative le 22 décembre 2001, si à cette date, elle avait su que le permis avait été délivré, dès lors que, dans cette hypothèse, rien n'aurait incité les titulaires du permis à revoir leur projet, ni l'autorité à procéder au retrait du permis ainsi délivré; qu'elle soutient que, pour les mêmes raisons, aucune conséquence ne peut être tirée d'une attestation, rédigée par Patricia WAUCQUEZ, qui déclare l'avoir rencontrée, le 17 décembre 2001, lors d'un "déjeuner de quartier" et avoir constaté qu'elle était parfaitement au courant de la construction d'un terrain de tennis; que, selon la première requérante, le seul élément de nature à établir qu'elle avait une connaissance suffisante de l'acte attaqué, et donc à faire courir le délai pour agir, est sa lettre du 30 décembre 2001; qu'elle expose les mêmes arguments dans son dernier mémoire, en insistant sur la circonstance qu'à son estime, un doute existe quant à la preuve de ce qu'elle connaîtrait l'existence du permis dès le 22 décembre 2001;

Considérant que l'intervenant soulève à l'encontre de la première requérante la même exception d'irrecevabilité fondée sur les mêmes motifs; qu'en ce qui concerne le deuxième requérant, il estime qu'il existe des indices sérieux et concordants établissant qu'il a pris connaissance de l'acte attaqué avant le 30 décembre 2001 et au plus tard le 22 décembre 2001, date à laquelle la première requérante formulait une proposition alternative de l'implantation du projet litigieux au regard, notamment, de la localisation de la parcelle du deuxième requérant; qu'il relève, d'une part, que la lettre du 30 décembre 2001 adressée par la première requérante au bourgmestre de la commune de Waterloo mentionne qu'une copie en est réservée au deuxième requérant; que, selon lui, il est impensable que la première requérante ne se soit pas entretenue du projet litigieux avec le deuxième requérant, avant même de lui réserver une copie de ce courrier; qu'il observe, d'autre part, que la première requérante reconnaît, dans cette lettre, avoir pris contact avec des voisins du projet litigieux et qu'elle propose "une limitation du nombre de terrains et clôtures mitoyens touchés, entre autres ceux du n° 12 Clos de l'Ecureuil", soit la propriété du deuxième requérant, ce qui indique qu'elle agit comme porte-parole de ce dernier;

Considérant que le délai de recours contre un permis d'urbanisme qui ne doit pas être notifié, est en principe de soixante jours depuis la connaissance de l'existence du permis par le requérant; que le requérant peut interrompre ce délai en cherchant activement, dans un délai raisonnable, à prendre connaissance du contenu du permis à l'administration communale; que, dans ce cas, le délai de soixante jours commence à courir le jour où il a pu exercer son droit d'en prendre connaissance ou le jour où on lui a refusé ce droit; que le délai de recours commence donc à courir à partir du moment où le voisin, tiers à la procédure de délivrance du permis, peut, en étant normalement diligent et prudent, acquérir du permis une connaissance suffisante; que dès lors qu'il est avéré que le requérant avait à une date déterminée une connaissance suffisante et certaine de l'existence et de la portée de l'acte attaqué, encore qu'il n'eût pas disposé de la copie de celui-ci, le recours introduit plus de soixante jours après cette date est tardif; que la preuve de l'exception de tardiveté incombe à celui qui s'en prévaut;

Considérant qu'en l'espèce, la première requérante a eu connaissance de l'existence du projet litigieux à une date qu'elle fixe au 15 décembre 2001; qu'elle a pris connaissance des plans du projet, après que ceux-ci lui ont été remis, à sa demande, par l'un des bénéficiaires du permis; que, bien qu'elle ne précise pas avoir sollicité, outre les plans, le permis d'urbanisme, elle souligne, dans sa lettre du 30 décembre 2001, que "les parties de terrain nécessaires ayant été, selon (ses) informations, achetées à Monsieur et Madame HOURDEAU, par Messieurs François-Xavier BAUCHAU et Gauthier de le VINGNE, (elle a) pris contact avec ce dernier et reçu copie du plan dont copie partielle agrandie en annexe 1" et qu'elle a "également été informé(e) des autorisations qui ont été obtenues (du) collège (...)"; que la première requérante ne précise certes pas la date exacte à laquelle la copie du plan lui a été remise par Gauthier de le VINGNE; que, toutefois, il ressort de la lettre précitée que, le 22 décembre 2001, elle a proposé de "réexaminer la chose sur la base de la formule décrite sur le plan en annexe 2" et qu'en particulier, elle a suggéré à cette occasion "une distance plus uniforme de chacune des habitations environnantes", "une réduction du nombre d'arbres et de haies à abattre", "une limitation du nombre de terrains et clôtures mitoyens touchés, entre autres ceux du n° 12 Clos des Ecureuils (voir plans en «C»)", l'implantation du terrain de tennis sur les parcelles des deux promoteurs du projet, lesquels sont "co-propriétaires des nouveaux morceaux de terrains acquis", ainsi que "la possibilité de réaliser le projet sur les surfaces qui, dès maintenant, leur appartiennent"; qu'il est ainsi établi que la première requérante avait une connaissance suffisante et certaine de l'existence et de la portée de l'acte attaqué dès le 22 décembre 2001; que la circonstance qu'elle expose, dans sa lettre, avoir été informée d'un "projet de construction" n'implique pas nécessairement qu'elle ignorait l'existence du permis;

que, par ailleurs, rien n'exclut qu'elle ait formulé la proposition alternative afin d'inviter le titulaire du permis à renoncer à celui-ci et à revoir son projet, de sorte qu'il ne peut être déduit de cette proposition qu'elle n'aurait pas connaissance de l'existence de ce permis; que la première requérante ne prétend pas avoir cherché à prendre connaissance du contenu exact du permis auprès de l'administration communale; que, dès lors, la requête, introduite le 28 février 2002, est irrecevable *ratione temporis* en tant qu'elle est introduite par la première requérante;

Considérant, quant au deuxième requérant, qu'il n'est pas établi qu'il aurait réceptionné la copie de la lettre du 30 décembre 2001 adressée par la première requérante au bourgmestre de Waterloo; que, par ailleurs, si la première requérante reconnaît avoir eu des contacts avec des voisins du projet litigieux, elle n'en précise pas l'identité; que, dès lors, les déclarations faites par la première requérante dans la lettre qu'elle a adressée au bourgmestre de Waterloo ne sauraient suffire à établir que le deuxième requérant avait une connaissance de l'existence du permis attaqué, ou à tout le moins une connaissance suffisante de celui-ci, le permis n'ayant pas été affiché sur les lieux; que la requête est dès lors recevable en tant qu'elle est introduite par le deuxième requérant;

Considérant que le requérant prend un moyen, le premier de la requête, de la violation des articles 1^{er} et 108 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration, ainsi que de l'erreur et de l'insuffisance des motifs; qu'il fait valoir que la motivation de l'avis du fonctionnaire délégué, que l'acte attaqué s'approprie sans réserve, se limite à énoncer que le bien se trouve en zone d'habitat et que "la demande est compatible à la destination générale de la zone" et qu'une telle motivation est lacunaire; qu'il soutient que l'avis du fonctionnaire délégué est en défaut d'énoncer en quoi la destination de la zone, qui est exclusivement consacrée à la résidence, ne serait pas compromise par la construction d'un terrain de tennis; que, selon lui, cet avis est entaché d'une contradiction puisqu'après avoir admis que le bien se situe en zone d'habitat, et alors qu'il s'agit d'un terrain de tennis, le fonctionnaire délégué estime que le projet est compatible "à la destination générale de la zone", soit la zone d'habitat; qu'il reproche à l'acte attaqué de ne pas avoir pris en considération les circonstances urbanistiques et architecturales locales alors que, ainsi le montre le parcellaire, il s'agit d'un clos résidentiel;

Considérant que les parties adverses répondent que la motivation d'un permis d'urbanisme s'apprécie selon son objet, qu'en l'espèce, l'aménagement d'un

terrain de tennis dans un jardin ne modifie pas fondamentalement la destination générale de la zone, que vu l'ampleur du projet et le peu de modifications apportées à la parcelle, le fonctionnaire délégué a motivé son avis de manière suffisante et adéquate, que le collège des bourgmestre et échevins a intégré cet avis dans l'acte attaqué en ajoutant que le projet est conforme à la destination générale de la zone de jardins et qu'une telle motivation est suffisante;

Considérant que la partie intervenante expose que l'article 108, § 2, du CWATUP doit être lu au regard de l'article 26, relatif à la destination de la zone d'habitat, que si l'avis du fonctionnaire délégué ne contient pas de motivation particulière sur la question de la compatibilité du terrain de tennis avec la zone d'habitat, c'est en raison du caractère résidentiel des infrastructures à usage privatif destinées à la pratique du tennis; qu'elle soutient qu'un examen préalable de la compatibilité d'une activité résidentielle avec le voisinage immédiat n'est pas exigé et que, dans la mesure où le fonctionnaire délégué a constaté à bon droit la compatibilité de l'activité envisagée avec la destination générale de la zone, il s'en déduit qu'il a motivé son avis à suffisance de droit; que, selon elle, le caractère résidentiel du terrain de tennis concerné n'est pas contestable, en raison de l'ampleur minimale du projet, de l'usage strictement privatif du terrain et de sa compatibilité avec la "zone" de jardins au sein de laquelle il sera réalisé; que, s'agissant de l'aspect architectural du projet et de sa compatibilité avec le voisinage, la partie intervenante relève que le quartier, qui n'est affecté qu'à la résidence, comprend une bonne dizaine de terrains de tennis ainsi qu'une bonne trentaine de piscines privées, de sorte que le projet ne présente aucun élément susceptible de nécessiter une motivation plus particulière de l'avis du fonctionnaire délégué; que, pour le surplus, la partie intervenante renvoie à son argumentation relative au second moyen, dans laquelle elle fait valoir qu'un terrain de tennis isolé, destiné à un usage privatif, a une vocation résidentielle ou constitue un accessoire à une telle destination et que le requérant n'expose pas la raison pour laquelle il n'en serait pas ainsi; qu'elle soutient que si l'acte attaqué ne contient pas de motivation particulière sur la question de la compatibilité du terrain de tennis avec la zone d'habitat, c'est en raison du caractère par essence résidentiel de la pratique du tennis sur un terrain à usage privatif qui n'exige pas d'examen préalable de la compatibilité d'une activité résidentielle avec le voisinage immédiat;

Considérant que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, tout acte administratif doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que la motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée

d'un examen des circonstances de l'espèce; que l'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise; que la loi du 29 juillet 1991 n'interdit pas la motivation par référence et qu'il est satisfait à son prescrit lorsque l'avis auquel il est fait référence est joint, ou intégré dans l'acte administratif et que les avis auxquels il est référé soient eux-mêmes motivés;

Considérant que l'acte attaqué se réfère, en le faisant sien, à l'avis du fonctionnaire délégué, qui estime que le bien se situe en zone d'habitat et que "la demande est compatible à la destination générale de la zone"; que le permis d'urbanisme énonce en outre que "le projet est conforme à la destination générale de la zone de jardin"; que si l'auteur de l'acte attaqué a pu estimer, sans violer les dispositions reprises au moyen et sans que cette affirmation soit empreinte de contradiction, que la réalisation d'un terrain de tennis à usage privatif dans un clos résidentiel est compatible avec la destination d'une zone d'habitat, il lui incombait toutefois d'exposer les motifs pour lesquels il était d'avis que le projet était compatible avec le bon aménagement; que la motivation de l'acte attaqué est muette à cet égard; que le moyen est fondé; qu'il n'y a dès lors pas lieu d'examiner les autres moyens de la requête,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Le désistement d'instance de Claudine TAMINIAU est décrété.

Article 2.

La requête est rejetée en tant qu'elle est introduite par Françoise BOELS-d'OUVRIER.

Article 3.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Waterloo en date du 16 mai 2001 à François-Xavier BAUCHAU, autorisant celui-ci à ériger un terrain de tennis sur un bien sis Clos des Ecureuils, 16, cadastré section I, n^{os} 428, 429 et 434.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 825 euros, sont mis à la charge de Françoise BOELS-d'OUVRIER et Claudine TAMINIAU à concurrence de 175 euros chacune, 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 vingt décembre deux mille sept par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
MM. DAOUT,	conseiller d'Etat,
KOVALOVSKY,	conseiller d'Etat,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

S. GUFFENS.