

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 178.731 du 18 janvier 2008

A.82.526/XIII-1041

En cause : **HUMBLET** Louisa,
ayant élu domicile chez
Me Georges DESIRONT, avocat,
avenue E. Leburton 12
4300 Waremmе,

contre :

1. **la Ville de Waremmе,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 16 février 1999 par Louisa HUMBLET qui
demande l'annulation :

- du permis de bâtir délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Waremmе le 16 mai 1994, autorisant les consorts VILLEE-LANDRAIN à construire un abri de jardin 109, rue Saint-Eloi;
- du permis d'urbanisme délivré à Michel VILLEE par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Waremmе le 9 novembre 1998, régularisant l'implantation et la modification des mêmes ouvrages ;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu l'ordonnance du 1^{er} mars 2007 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la requérante;

Vu l'ordonnance du 7 novembre 2007, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 6 décembre 2007;

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

Entendu, en leurs observations, Me G. DESIRONT, avocat, comparaissant pour la requérante, Me D. DELMOTTE, loco Me L. DESIR, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me Y. TOURNAY, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, premier auditeur chef de section;

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 se présentent comme suit :

1. Suivant avis de réception délivré le 7 avril 1994, les consorts VILLEE-LANDRAIN introduisent, à l'administration communale de Waremme, une demande de permis de bâtir un abri de jardin "en dur" 109, rue Saint-Eloi, sur la parcelle cadastrée section A, n° 493 p et r.

Le terrain a approximativement la forme d'un triangle rectangle dont la base correspond à la rue. Il est prévu que la construction s'implante le long de la limite parcellaire diagonale, donc en biais par rapport à l'axe de la voirie, et à l'est de l'habitation des demandeurs.

La notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement qui est jointe à la demande indique que les matériaux seront assortis à ceux de l'habitation principale. Aucun impact négatif n'est renseigné.

Suivant les prescriptions du plan de secteur de Huy-Waremme, adopté par arrêté royal du 20 novembre 1981, les lieux sont inscrits en zone d'habitat. Au moment où les actes attaqués ont été pris, il ne s'y appliquait pas de règles d'urbanisme plus particulières.

2. Le 11 mai 1994, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable conditionnel rédigé comme suit :

" FAVORABLE : à la condition d'implanter le bâtiment à 2 m de la limite parcellaire voisine afin d'éviter des problèmes de vues droites vers (le) voisin.

Le projet dont question est admissible compte tenu des éléments d'appréciation suivants :

1° La parcelle en cause est reprise en zone d'habitat au plan de secteur de Huy-Waremme approuvé par A.R. du 20/11/81.

2° Les ouvrages à réaliser, conformes aux dispositions de l'art. 170 du CWATUP, sont de nature à s'intégrer correctement dans le site bâti existant, tant en ce qui concerne leur implantation qu'au niveau architectural et esthétique.

3° En fonction des renseignements en ma possession et notamment, des indications de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, le projet n'est pas susceptible de nuire de manière sensible aux intérêts des voisins immédiats.

4° Les conditions d'infrastructure sont suffisamment rencontrées".

3. Le permis, reproduisant l'avis qui précède, est délivré le 16 mai suivant. Il s'agit du premier objet du recours.

4. Le 8 septembre 1995, la requérante et une dame Claudine SCHLUSMANS, propriétaires de parcelles situées à l'est de la construction litigieuse, écrivent au collège des bourgmestre et échevins pour protester contre le fait que le bénéficiaire du permis n'a pas respecté le recul imposé par le fonctionnaire délégué. La lettre précise que les travaux ont été poursuivis bien qu'il y eût procès-verbal. Il leur est répondu, le 14 septembre suivant, qu'en tenant compte de la faiblesse de l'infraction constatée - recul d'un mètre dix au lieu de deux mètres - il ne pourrait être question de demander la démolition des ouvrages, la solution consistant plutôt à prolonger la haie mitoyenne à hauteur de la construction litigieuse.

5. Le 9 octobre 1995, le fonctionnaire délégué écrit à l'autorité communale dans les termes suivants :

" (...)

Je précise qu'effectivement le permis de bâtir octroyé à Monsieur Michel VILLEE prévoit un recul de 2 mètres par rapport à la limite de propriété. Ce recul n'est pas respecté et dès lors il y a infraction à l'article 41 du code wallon.

Par ailleurs, le plan joint au permis de bâtir présente une construction ayant des vues directes sur la propriété des plaignants ce qui est absolument contraire aux dispositions du code civil.

En conséquence, Monsieur VILLEE est tenu d'introduire une nouvelle demande en tenant compte de cette remarque; des plans modifiés devront donc me parvenir.

Une autre solution serait de ne pas construire l'appentis qui pose problème.

Pourriez-vous informer Monsieur VILLEE de ces instructions et des démarches à accomplir pour régulariser la situation.

Pour la bonne règle, copie de la présente est transmise aux plaignantes".

6. Le 6 novembre suivant, les riveraines déposent plainte contre Michel VILLEE en se constituant partie civile. Selon la première partie adverse, il aurait été condamné "à une peine correctionnelle sévère".

7. Le 13 octobre 1998, une nouvelle demande de permis est introduite, dont l'objet est ainsi précisé : "Construire un abri de jardin : régularisation vues droites + implantation".

8. Le 5 novembre de la même année, le fonctionnaire délégué donne l'avis favorable suivant :

" Au plan de secteur de Huy-Waremme approuvé par Arrêté Royal du 20.11.1981, le bien en cause est repris en zone d'habitat. Il se situe également le long d'une route régionale n° 752.

Le projet peut être considéré conforme aux dispositions de l'article 26 du C.W.A.T.U.P.;

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

Considérant que la demande de permis déposée à l'Administration communale le 13.10.1998 a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 13.10.1998;

Que cet accusé de réception est postérieur à la date d'entrée en vigueur du décret du 27 novembre 1997, soit le 1^{er} mars 1998;

Vu le rapport du Collège des Bourgmestre et Echevins émis en date du 12.10.1998 et transmis par envoi postal du 13.10.1998 (art. 116 § 5);

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales,

Les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural.

(...)"

9. Le permis qui constitue le second objet du recours est délivré le 9 novembre 1998. Sa motivation se réduit à la reproduction de l'avis du fonctionnaire délégué;

Considérant que les parties adverses soulèvent une exception d'irrecevabilité du recours; qu'elles estiment qu'en tant que le recours a pour objet le permis de bâtir du 16 mai 1994, il est tardif; que la seconde partie adverse soutient en outre que le recours, en tant qu'il a pour objet le permis d'urbanisme du 9 novembre 1998, est irrecevable au motif que la forclusion du recours dirigé contre le premier permis "vide complètement de son sens" le recours dirigé contre l'autorisation qui régularise la mauvaise exécution des ouvrages, autorisation qui serait "devenue inattaquable";

Considérant que, dans son dernier mémoire, la requérante rappelle qu'elle avait introduit un recours le 13 novembre 1995 "à la réception du courrier de l'Administration de l'Urbanisme du 9/10/1995, de Mr DELECOUR" et que c'est "contraintes et forcées que les requérantes (sic) ont dû considérer leur recours irrecevable aux termes de l'arrêt du 8 février 1996"; qu'elle soutient que les deux permis sont intimement liés en ce qu'ils manquent de fondement; qu'elle affirme que "hormis une approche partisane, rien ne peut valider les décisions administratives accordées, sans examen complet";

Considérant qu'à l'égard de ceux qui ne doivent pas recevoir notification d'un acte administratif, le délai de recours est en principe de soixante jours à compter de sa prise de connaissance; que, s'agissant d'un permis d'urbanisme, cette connaissance se déduit normalement du commencement des travaux; qu'en l'espèce, il ressort de l'exposé des faits que la requérante connaissait l'existence du premier permis au plus tard le 8 septembre 1995, lorsqu'elle a déposé plainte contre le sieur VILLEE pour non-respect du recul imposé par ledit permis;

Considérant que, par un arrêt n° 58.087 du 8 février 1996, le Conseil d'Etat a déclaré manifestement irrecevable le recours introduit le 13 novembre 2005 par la requérante qui demandait l'annulation de "la décision lui notifiée par l'administration communale de Waremmé, en date du 14 septembre 1995, suivant laquelle le bâtiment

construit par son voisin, Monsieur Michel VILLEE, rue Saint Eloy 109 à 4300 Waremmes, en totale infraction au permis de bâtir délivré, ne sera en aucun cas démolie"; que le recours n'était pas dirigé contre le permis de bâtir du 16 mai 1994, alors qu'il était loisible à la requérante de l'attaquer; que le recours est dès lors irrecevable en tant qu'il poursuit l'annulation du permis de bâtir délivré le 16 mai 1994; que la première exception est accueillie;

Considérant, en ce qui concerne la seconde exception, que la requérante conserve un avantage à ce que les travaux soient réalisés tels qu'ils ont été autorisés par le premier permis et non par le second permis, le premier permis lui étant moins dommageable; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen "d'une succession d'erreurs manifestes" qui "vicie indubitablement toute la procédure de régularisation"; qu'elle expose huit griefs distincts, dont, entre autres, le fait que l'acte attaqué se limite à se référer aux "circonstances urbanistiques et architecturales locales"; que, selon la requérante, qui précise que les ouvrages s'implantent en zone d'habitat, "il est navrant de constater qu'aucune motivation n'est invoquée à l'appui de la décision de régularisation et tandis qu'il y va de compatibilité ou non avec le voisinage";

Considérant que la première partie adverse soutient, à l'égard de ce grief, que le permis d'urbanisme répond parfaitement aux exigences de motivation formelle, tenant compte de ce qu'il ne s'agissait que de corriger une légère erreur d'implantation et de ce que les ouvrages litigieux sont de ceux qui trouvent naturellement leur place en zone d'habitat;

Considérant que la seconde partie adverse répond qu'il ressort de ce que le fonctionnaire délégué a pris l'initiative de suggérer le dépôt d'une demande de régularisation à la suite du dépôt d'une plainte au pénal que la seconde demande de permis a fait l'objet d'un examen sérieux;

Considérant que si la construction litigieuse est de celles qui trouvent normalement place en zone d'habitat, en sorte qu'il n'appartenait pas à l'auteur de l'acte de vérifier sa compatibilité de principe, il reste que l'exigence de motivation est accrue lorsqu'il s'agit de régulariser une situation de fait, où se pose la question de savoir si l'administration a porté sur le bon aménagement une appréciation indépendante du poids des faits accomplis et a, en d'autres termes, conservé le souci de l'intérêt général; qu'en l'espèce, l'avis du fonctionnaire délégué du 5 novembre 1998, qui tient lieu de motivation au second permis, se borne à viser les "circonstances urbanistiques et

architecturales locales" et à user de la formule passe-partout suivant laquelle "les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural"; qu'une telle motivation est insuffisante, d'autant plus qu'il s'agit d'un permis de régularisation; que, dans la mesure où il dénonce l'absence de motivation formelle, le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Waremme le 9 novembre 1998 à Michel VILLEE, régularisant la construction d'un abri de jardin sur un bien sis 109, rue Saint-Eloi.

Article 2.

La requête est rejetée pour le surplus.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 173,53 euros, sont mis à la charge des parties adverses.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-huit janvier deux mille huit 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.