

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 192.842 du 29 avril 2009

A.191.067/XIII-5175

En cause : 1. **JANSSENS van der MAELEN** Philippe,
 2. **VERWILGHEN** Bérengère,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me Benoît HAVET, avocat,
 allée de Clerlande 3
 1340 Ottignies,

contre :

1. **la Commune de Waterloo,**
 ayant élu domicile chez
 Me Jean ANTOINE, avocat,
 avenue Louise 479/45
 1050 Bruxelles,
2. **la Région wallonne,**
 représentée par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 Mes Pierre LAMBERT et
 Bénédicte HENDRICKX, avocats,
 rue de Nieuwenhove 14A
 1180 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 12 janvier 2009 par Philippe JANSSENS van der MAELEN et Bérengère VERWILGHEN qui demandent l'annulation et la suspension de la décision octroyant la modification du permis de lotir "Le Chesnoy", délivrée le 3 octobre 2008 par le collège communal de Waterloo à Monsieur et Madame SEGHERS-DELMOTTE relative à un bien sis avenue du Tourneu n/ 4 (lot n/ 36) en vue de l'agrandissement de la zone de bâtisse et de l'extension pour une piscine et un car-port;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 24 mars 2009, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 22 avril 2009 à 10.00 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me LAURENT, loco Me J. ANTOINE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} FRANCK, 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 de la requête se présentent de la manière suivante :

1. Valérie DELMOTTE et Geoffroy SEGHERS sont propriétaires d'une maison sise avenue du Tourneu n/ 4 à Waterloo. Ce bien constitue le lot n/ 36 du lotissement "Le Chesnoy". Le 28 décembre 2007, ils introduisent auprès du collège communal de Waterloo une demande de modification du permis de lotir délivré le 1^{er} mars 1971 en vue de l'agrandissement de la zone de bâtisse à raison de 4 mètres en façade arrière pour la réalisation d'un volume secondaire, l'ajout d'une piscine et d'un car-port.

2. Les prescriptions urbanistiques de ce lotissement prévoient (point II) que l'implantation des constructions se fait dans les limites figurées au plan de lotissement et que le recul par rapport aux limites latérales des lots est de minimum 5 mètres pour les lots 24 et 1 à 7 situés à front de la chaussée Bara, de minimum 5 mètres pour le lot 127, ce lot étant destiné à la construction de garages ou de petits artisanats ne pouvant nuire au caractère du voisinage (voir le point 1 des mêmes prescriptions, intitulé "Destination"), et de minimum 3 mètres pour les autres lots. Le recul par rapport aux limites de fond est quant à lui de 10 mètres sauf indications contraires au plan. En ce

qui concerne le gabarit des constructions (point IV), il est prévu, pour les constructions isolées, que "la surface bâtie maximum" ne peut dépasser un cinquième de la surface du lot.

En ce qui concerne la zone de jardins, les prescriptions urbanistiques contenues dans l'annexe 1b du lotissement prévoient que "dans la zone réservée aux plantations, à 2 mètres des limites parcellaires, des dallages de surfaces restreintes sont autorisés ainsi que de petites constructions (abris et éléments décoratifs) relevant de l'équipement normal d'un jardin et dont l'architecture est en harmonie avec celle de la construction principale" et que "sauf indications contraires aux plans de lotissement ou aux prescriptions (annexe II éventuelle), les constructions telles que garages ou remises, buanderies, pigeonniers, poulaillers, serres, dépôts, ateliers, granges, ne sont pas admises". A l'audience, les parties n'ont pu situer précisément la partie du lot n/ 36 qui a le statut de zone de jardins.

3. Par des lettres recommandées envoyées le 16 avril 2008, Valérie DELMOTTE et Geoffroy SEGHERS avertissent des propriétaires de lots qu'ils introduiront "dans les prochains jours" une demande de modification du permis de lotir en ce qui concerne le lot 36, ayant pour objet l'"agrandissement de la zone de bâtisse", l'"ajout d'une extension «piscine» et «car-port»", la "modification des prescriptions urbanistiques du lot 36".

4. Le 22 avril 2008, les demandeurs fournissent la preuve de l'accord de plus des trois-quarts des propriétaires du lotissement du Chesnoy sur les modifications souhaitées.

5. Le 17 juin 2008, la commune de Waterloo accuse réception de la demande de modification du permis de lotir et transmet le dossier au fonctionnaire délégué.

6. Le 20 juin 2008, le collège communal de Waterloo émet un avis favorable sur la demande de permis modificatif.

7. Le 24 juin 2008, soit plus de trente jours après le dépôt à la poste, le 16 avril 2008, de la lettre recommandée les informant de l'introduction prochaine d'une demande de modification du permis de lotir, les époux LIETART-LESAGE, propriétaires d'une parcelle bâtie avenue de la Ferme, n/ 6, adjacente par l'arrière à celle de Valérie DELMOTTE et Geoffroy SEGHERS et constituant le lot n/ 34 du même lotissement, signalent que leur maison est en voie d'acquisition par Philippe

JANSSENS van der MAELEN et Bérengère VERWILGHEN et que, en accord avec ces futurs propriétaires, ils introduisent une réclamation à l'encontre de l'ajout d'une extension "piscine". Ils objectent que ni les piscines ni leur implantation en zone de cours et jardins ne sont prévues aux prescriptions du lotissement, font valoir ensuite que le projet prévoit l'implantation de cette piscine à deux mètres de la mitoyenneté et cela provoquera inmanquablement des nuisances sonores accrues contraires au souci de bonne entente de voisinage et soutiennent, enfin, que l'emprise au sol de 32 mètres carrés plus margelle est disproportionnée par rapport à la zone de jardins déjà réduite, le sens de l'appellation "zone de jardins" étant altérée par ce seul fait.

8. Le fonctionnaire délégué ne transmet pas son avis, de sorte que cet avis est réputé favorable.

9. Le 3 octobre 2008, le collège communal accorde la modification du permis de lotir sollicitée et établit de nouvelles prescriptions urbanistiques du lotissement en ce qui concerne uniquement le lot n/ 36. Il s'agit de l'acte attaqué.

10. Le 6 octobre 2008, les requérants acquièrent, comme prévu, le lot n/ 34 sis avenue de la Ferme, n/ 6;

Considérant que l'auditeur chargé du rapport conclut que le premier moyen est fondé et propose de trancher l'affaire au terme de débats succincts;

Considérant que la première partie adverse soulève une fin de non recevoir; qu'elle observe que les précédents propriétaires n'ont pas exprimé leurs objections à la modification du permis de lotir dans le délai prévu à cet effet par le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et soutient qu'ils ont perdu le droit de contester le permis modificatif finalement octroyé, ce qui rejaillit sur leurs successeurs;

Considérant que l'article 103, alinéa 3, du CWATUP prévoit que les réclamations doivent être introduites au collège communal, par lettre recommandée à la poste, dans les trente jours de la date du dépôt à la poste des lettres recommandées adressées aux propriétaires des lots par le demandeur de la modification; que la tardiveté de la réclamation a pour effet que celle-ci n'est pas comptée comme une opposition au projet au sens de l'alinéa 4 du même article qui porte que la modification doit être refusée par le collège quand les propriétaires possédant plus du quart des lots s'y opposent dans le délai;

Considérant, en revanche, que la tardiveté de cette opposition n'a pas pour effet de priver un voisin de son intérêt au recours au Conseil d'Etat contre la modification accordée; que la fin de non recevoir ne peut être accueillie;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 89 et 90, 102 à 106, 113 et 114 du CWATUP et du principe de bonne administration; qu'ils exposent que l'acte attaqué s'écarte de nombreuses prescriptions urbanistiques du permis de lotir; qu'ils soutiennent, en substance, que les demandeurs étaient sans doute conscients de la difficulté d'obtenir un permis d'urbanisme à ce point dérogatoire aux prescriptions urbanistiques du lotissement et que ces derniers ont choisi de demander, d'abord, une modification des prescriptions urbanistiques du permis de lotir afin de rendre celles-ci en tous points conformes à leur projet individuel, et de solliciter, ensuite, un permis d'urbanisme; que les requérants suggèrent que, ce faisant, les demandeurs ont voulu éviter l'application des articles 113 et 114 du CWATUP et faciliter une appréciation favorable de leur projet par les parties adverses; qu'ils écrivent que la demande du permis modificatif doit être analysée comme une demande de permis d'urbanisme dérogatoire aux prescriptions urbanistiques du lotissement et non comme une demande de modification des prescriptions applicables au lotissement; qu'ils se réfèrent à l'arrêt du Conseil d'Etat, n° 176.249, du 26 octobre 2007, en cause de TANS, dans lequel le Conseil d'Etat aurait déjà sanctionné un tel contournement des règles de la procédure;

Considérant que la commune de Waterloo, répond en substance que plus des trois-quarts des propriétaires du lotissement ont marqué leur accord sur les modifications des prescriptions urbanistiques demandées pour le lot n° 36; qu'elle souligne aussi que l'acte attaqué a pris en compte l'absence d'opposition de plus des trois-quart des propriétaires et le défaut de réclamation introduite dans le délai; qu'elle fait valoir que le même lotissement prévoyait précédemment des dispositions spécifiques pour plusieurs lots, notamment les lots 24, 1 à 7 et 127, notamment en termes de recul par rapport à l'alignement et aux limites latérales des lots, et qu'elle a jugé que le projet n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement vu la conservation de l'affectation résidentielle et la conformité des gabarits projetés à ceux des maisons de lotissements résidentiels; qu'elle soutient que la construction d'une piscine et celle d'un car-port ne comporteraient effectivement pas d'inconvénients pour l'environnement et que l'autorité a dès lors examiné tous les faits de la cause et accordé de manière justifiée la modification sollicitée; qu'elle ne peut suivre le raisonnement des requérants, car si le permis de lotir initial prévoit des prescriptions urbanistiques spécifiques pour certains lots, la même possibilité doit être réservée au permis de lotir modificatif; que la commune de Waterloo conclut à

l'absence d'excès de compétence et d'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que la Région wallonne, seconde partie adverse, fait valoir, à l'audience, que la procédure de modification du permis de lotir est lourde et que les garanties prévues par la loi ont été respectées; qu'elle fait aussi remarquer que la modification du permis de lotir ne préjuge pas de la délivrance du permis d'urbanisme nécessaire à la réalisation des projets de Valérie DELMOTTE et Geoffroy SEGHERS; qu'elle estime aussi que la question de l'étendue des modifications du permis de lotir qui peuvent être réalisées par la procédure réglée aux articles 102 et suivants du CWATUP ne peut être tranchée au terme de débats succincts;

Considérant que les prescriptions urbanistiques actuelles du permis de lotir "Le Chesnoy" s'opposent aux projets de Valérie DELMOTTE et Geoffroy SEGHERS; que, le car-port, qui constituerait une construction, serait implanté en violation de la distance de 3 mètres imposée par rapport aux limites latérales des lots; que la piscine, qu'il faut également considérer comme une construction, serait implantée en ne respectant ni cette limite de 3 mètres ni la limite de 10 mètres fixée par rapport au fond du terrain; qu'aucune de ces constructions ne pourrait être installée dans la zone de jardins dont les prescriptions n'évoquent ni car-port ni piscine; que, enfin, l'ensemble des modifications demandées aboutirait, en cas de délivrance des permis d'urbanisme subséquents, à ce que la surface bâtie du lot n/ 36 excède un cinquième de la surface de ce lot;

Considérant que Valérie DELMOTTE et Geoffroy SEGHERS n'ont pas demandé de permis d'urbanisme dérogatoire en application des articles 113 et 114 du CWATUP, mais ont choisi d'entamer la procédure de modification du permis de lotir prévue aux articles 102 à 106 du CWATUP; que la première partie adverse a approuvé cette démarche et délivré l'acte attaqué;

Considérant que, dans l'arrêt n/ 176.249, du 26 octobre 2007, en cause de TANS, cité par les requérants, le Conseil d'Etat a accueilli le moyen pris de la violation des articles 103, 113 et 114 du CWATUP et du principe de bonne administration par le propriétaire d'un lot qui demandait l'annulation d'une modification du permis de lotir accordée à l'initiative du propriétaire d'un autre lot, en l'absence d'opposition de plus de trois-quarts des propriétaires de lots; que, dans cet arrêt, le Conseil d'Etat a sanctionné une certaine confusion dans le recensement des modifications, mais surtout relevé que la modification accordée ne concernait que le lot du demandeur de la modification et jugé "qu'ainsi, alors qu'une demande de permis de lotir modificatif, est par définition, de nature à s'appliquer à l'ensemble des lots ou à une généralité d'entre

eux, et à créer les mêmes droits à l'égard de tous les propriétaires de lots ou, à tout le moins à un ensemble d'entre eux, il y a lieu de constater que la demande considérée ne concerne que le lot n/ 4 et, surtout, vise à permettre un projet déterminé et individualisé", que "dès lors, la demande de permis modificatif est en réalité une demande de permis d'urbanisme avec dérogation à certaines prescriptions du permis de lotir et concerne une seule construction" et "qu'elle devait être traitée comme telle dans le respect des articles 113 et 114 du CWATUP";

Considérant qu'en l'espèce, la demande de modification contient un plan figurant les projets de construction du car-port, de l'extension du bâtiment et de la piscine et des propositions de prescriptions urbanistiques particulières relatives au seul lot n/ 36; que celles-ci mentionnent les dimensions du futur car-port et ses principales caractéristiques architecturales; qu'il peut être déduit de ces éléments que cette demande de modification du permis de lotir ne visait qu'à permettre la réalisation de certains projets déterminés et individualisés sur le lot des demandeurs de la modification;

Considérant que l'accord d'un grand nombre de propriétaires et l'absence d'opposition des propriétaires de plus du quart des lots ne dispensent pas l'autorité du devoir d'examiner la compatibilité de la modification demandée avec le bon aménagement des lieux et, en particulier, son insertion dans le projet collectif que constitue le lotissement; qu'une demande de permis de lotir modificatif est, par définition, de nature à s'appliquer à l'ensemble des lots ou à une généralité d'entre eux; que si la modification demandée ne porte que sur un lot, il convient que l'administration établisse, avant de l'accorder, que ce lot présente un caractère spécifique ou qu'elle fasse apparaître que la généralisation de la modification à l'ensemble des lots comparables ne met pas en cause le bon aménagement des lieux et l'harmonie du projet collectif que constitue le lotissement;

Considérant que, saisie de la demande de modification du permis de lotir, la commune de Waterloo s'est limitée à l'observation que l'affectation résidentielle était conservée et que les gabarits projetés demeuraient conformes à ceux d'un lotissement résidentiel; qu'elle a encore visé "l'affectation résidentielle du bien, conforme à l'esprit du lotissement" et "les gabarits projetés similaires à ceux de l'habitation existante et à ceux des villas voisines"; qu'elle ne montre ainsi aucun caractère spécifique du lot n/ 36 qui justifierait une modification relative à ce seul lot; qu'elle ne fait pas non plus apparaître que la généralisation de la modification à l'ensemble des lots comparables ne met pas en cause le bon aménagement des lieux et l'harmonie du projet collectif que constitue le lotissement "Le Chesnoy"; que, dans ces

conditions, la demande de permis de lotir modificatif constituait en réalité une demande de permis d'urbanisme avec dérogation à certaines prescriptions du permis de lotir, et aurait dû être traitée comme telle, dans le respect des articles 113 et 114 du CWATUP; que le moyen est fondé;

Considérant que le Conseil d'Etat peut partager les conclusions du rapport et trancher définitivement l'affaire,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du collège communal de Waterloo, prise le 3 octobre 2008, à la demande de Geoffroy SEGHERS et Valérie DELMOTTE, de modifier le permis de lotir "Le Chesnoy" relativement à un bien sis avenue du Tourneu, n/ 4 (lot n/ 36), en vue de l'agrandissement de la zone de bâtisse et de l'extension pour une piscine et un carport.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge des parties adverses, à concurrence de 175 euros chacune.

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

M.	PAQUES,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

M. PAQUES.