CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 200.594 du 8 février 2010

A. 192.013/XIII-5227

En cause : **la Société privée à responsabilité limitée LOUIS DE HALLEUX,**

ayant élu domicile chez
Me Antoinette CORNET, avocat,
chaussée de La Hulpe 150
1170 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de Chaumont-Gistoux,**

   ayant élu domicile chez
   Me Bernard PAQUES, avocat,
   boulevard de la Meuse 114
   5100 Jambes.

2. **la Région wallonne,**
   représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 30 mars 2009 par la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) LOUIS DE HALLEUX qui demande l'annulation de la décision du collège communal de Chaumont-Gistoux du 2 juillet 2008, aux termes de laquelle un permis d'urbanisme est délivré aux consorts LEUNIS en vue de la construction d'un garage sur un bien sis à Bonlez, chemin du Fond des Goffes, n° 26;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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 la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires de l'ensemble des parties;

Vu l'ordonnance du 28 décembre 2009, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 28 janvier 2010 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. CORNET, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Lionel RENDERS, loco Me B. PAQUES, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me Pierre MOËRYNCK, loco Mes Pierre LAMBERT et Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

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 éléments utiles à l'examen de la requête peuvent être exposés comme suit :

1. Le 7 mars 2008, les consorts LEUNIS introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès du collège communal de Chaumont-Gistoux, ayant pour objet la construction d'un garage sur un bien sis à Bonlez, chemin du Fond des Goffes, n^{o} 26, et cadastré section E, n^{o} 248 b. Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979.

2. La S.P.R.L. LOUIS DE HALLEUX est, depuis le 20 janvier 2005, propriétaire de deux parcelles de terrain sises à front du chemin du Fond des Goffes à Bonlez. La requérante précise qu'elle y a construit une villa destinée à l'habitation du gérant et de sa famille, que cette villa a la particularité d'être bioclimatique et qu'elle n'est chauffée que par le biais de capteurs solaires et de géothermie situés notamment dans la partie du sol entre la villa et le projet autorisé par le permis d'urbanisme attaqué.

3. Le 29 avril 2008, la commune de Chaumont-Gistoux accuse réception du dossier complet de la demande et signale aux consorts LEUNIS qu'au regard de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et des critères de l'article D.56

du Code de l'environnement, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'une étude d'incidences n'est dès lors pas requise.

4. L'avis du fonctionnaire délégué n'est pas envoyé au collège communal dans les 35 jours de sa demande, de sorte qu'il est réputé favorable par défaut, en vertu de l'article 116, § 1er, alinéa 2 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

5. Le 2 juillet 2008, le collège communal de Chaumont-Gistoux délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé notamment comme suit :

" [...]

Considérant que le projet est compatible avec la destination générale de la zone;

Considérant que le projet consiste en la construction d'un garage isolé couvert d'une toiture à deux pans égaux et d'une petite toiture plate au niveau de l'entrée piétonne;

Considérant l'implantation parallèle à l'axe de la voirie et à minimum 5m de celui-ci;

Considérant que les abords de l'habitation existante sont réaménagés de façon à prévoir des escaliers descendants depuis le garage vers l'habitation; que le niveau du garage et de ses entrées surplombent légèrement le jardin arrière de façon à n'engendrer aucune modification du relief du sol;

Considérant que les matériaux mis en oeuvre sont similaires à l'habitation existante;

Considérant qu'il y maintient de la hiérarchie des divers volumes;

Considérant que l'implantation correcte des bâtiments et ouvrages participe du bon aménagement des lieux;

DECIDE :

Article 1er. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame Leunis est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

1° respecter l'art. 137, alinéa 2 du CWATUP en ce qui concerne l'indication de l'implantation sur le terrain (voir directives en annexe);

[...]";

Considérant que la première partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité; qu'elle s'interroge quant à la recevabilité ratione temporis de la requête en annulation introduite le 30 mars 2009 contre un permis d'urbanisme délivré le 2 juillet 2008;

Considérant qu'en son mémoire en réplique, la requérante précise que le permis n'a jamais fait l'objet d'un affichage sur les lieux et que ce n'est qu'incidemment qu'elle a constaté, dans le courant du début du mois de février 2009, que son bénéficiaire entamait des travaux de terrassement; qu'à la suite à ce constat, elle a rendu visite au service urbanisme de la commune en vue d'examiner le dossier; que selon elle, la requête introduite le 30 mars 2009 est dès lors recevable;

Considérant qu'en l'absence de publication ou de notification, le délai de recours au Conseil d'Etat commence le jour où le requérant est censé avoir une connaissance suffisante de la décision attaquée; que la preuve de l'exception de tardiveté incombe à celui qui s'en prévaut;

Considérant qu'en l'espèce, la requérante précise qu'elle a pris connaissance de l'acte attaqué après avoir constaté la réalisation de travaux de terrassement dans le courant du début du mois de février 2009; qu'elle affirme que le permis attaqué n'a pas été affiché sur les lieux, ce qui n'est pas démenti; que ses affirmations ne paraissent pas déraisonnables ou inexactes;

Considérant que la première partie adverse émet des réserves quant à la recevabilité ratione temporis de la requête sans toutefois apporter la preuve que la requérante aurait eu une connaissance suffisante de l'acte attaqué plus de soixante jours avant l'introduction de celle-ci; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que la requérante prend un moyen unique de la violation des articles 107, § 2, et 285, 3°, du CWATUP, de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de l'excès de pouvoir, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'elle considère que les plans annexés au permis d'urbanisme sont à ce point lacunaires qu'ils n'ont pu permettre au collège communal de statuer en connaissance de cause et qu'ils laissent aux bénéficiaires du permis le choix de décider du niveau à partir duquel s'érigera le garage et d'apprécier seuls les modalités de son implantation de sorte que le collège communal n'a pas épuisé sa compétence; qu'en effet, selon elle, les plans annexés au permis d'urbanisme n'indiquent ni les limites cotées du terrain, ni les coupes indiquant le relief actuel du terrain et le profil projeté, avec indication cotée des remblais ou déblais par rapport au terrain voisin, ni l'implantation cotée des constructions projetées, en violation de l'article 285, 3°, du CWATUP; qu'à son estime ces plans s'apparentent à de véritables esquisses ne permettant pas, plus spécialement, de repérer le niveau 0 à partir duquel sera édifié le garage autorisé par le permis d'urbanisme; qu'elle affirme que le terrain des bénéficiaires du permis présente des

dénivellations et que la construction du garage nécessite obligatoirement à certains endroits, soit des déblais, soit des remblais, contrairement à ce que soutient le collège communal dans sa décision, de sorte que celle-ci est fondée sur des motifs inexacts; qu'elle fait valoir qu'étant donné les différences de niveau du terrain, il est loisible aux consorts LEUNIS, compte tenu des lacunes des plans annexés au permis, de décider seuls du niveau à partir duquel le bâtiment sera érigé sans que le collège communal ait pris une décision à cet égard; qu'ils peuvent ainsi construire le garage qui a une longueur de 10 mètres et une hauteur d'environ 6,35 mètres au niveau le plus élevé de leur terrain, ce qui risque dès lors non seulement de supprimer la vue depuis la maison de la requérante sur la zone agricole d'intérêt paysager mais également d'empêcher, plus spécialement en hiver, l'ensoleillement de son terrain alors que les capteurs solaires et les tubes de l'installation de géothermie placés dans le sol de celui-ci et situés à proximité du projet des consorts LEUNIS, doivent impérativement bénéficier des rayons solaires et ce, plus spécialement en hiver;

Considérant que la première partie adverse répond qu'il ressort très clairement de la motivation contenue dans l'acte attaqué que le collège communal a parfaitement statué en pleine connaissance de cause en ce dossier et qu'il a donc pu apprécier l'impact du projet quant à son implantation et la problématique du relief du sol;

Considérant que la seconde partie adverse répond que le plan d'implantation établi à l'échelle 1/250ème laisse apparaître les courbes de niveaux et indique sans nul doute que le projet sera implanté en respectant le relief naturel du sol; que dès lors, selon elle, les prétendues lacunes n'ont pu être de nature à induire en erreur l'autorité administrative, celle-ci étant parfaitement informée du niveau auquel s'implante le projet par rapport au bâti existant; qu'elle souligne que, par ailleurs, la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement révèle qu'aucune modification du relief ne sera réalisée; qu'il va dès lors de soi, selon elle, que les prétendues lacunes avancées par la partie requérante n'ont pu être de nature à induire en erreur l'autorité administrative, le projet n'impliquant aucun remblais ni déblais; qu'elle prétend que les bénéficiaires du permis n'ont aucune latitude dans le choix de l'implantation du projet, celui-ci devant être en tous points conforme aux plans déposés; qu'enfin elle fait valoir que l'article 137, alinéa 2, du CWATUP précise que le début des travaux relatifs aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes, est subordonné à l'indication sur place de l'implantation par les soins du collège communal; qu'il est dressé procès-verbal de l'indication et que cette condition, quoique superflue, est imposée par l'acte attaqué;

Considérant que l'article 285 du CWATUP dispose comme suit :

" Pour qu'un dossier de demande de bâtir [lire d'urbanisme] soit considéré comme complet, il doit contenir, en dehors des documents et renseignements prescrits par le règlement communal :

[...]

3° les plans des travaux, signés par le demandeur et l'architecte comportant :

[...]

b) un plan d'implantation figurant :

[...]

- les limites cotées du terrain;

- les courbes de niveau;

- les coupes indiquant le relief actuel du terrain et le profil projeté, avec indications cotées des remblais ou déblais par rapport aux terrains voisins;

- l'implantation, le gabarit, la nature ou l'affectation des constructions environnantes dans un rayon de 50 m de chacune des limites de la parcelle;

- le nom des propriétaires des immeubles contigus, le numéro de police de ceux-ci, leur profil et l'indication des fenêtres faisant face aux limites latérales et postérieures du terrain du demandeur;

[...]

- l'implantation cotée et le gabarit des constructions projetées;

[...]";

Considérant que d'éventuelles lacunes dans la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme ne sont en principe pas de nature à affecter la légalité de celui-ci lorsqu'il est établi que, malgré ces lacunes, l'autorité compétente a pu se prononcer en pleine connaissance de cause;

Considérant qu'en l'espèce le terrain sur lequel sera érigée la construction projetée présente une dénivellation; que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement précise en ses points :

- "i) Intégration au cadre bâti et non bâti" : "Le projet en question s'intègre parfaitement au cadre bâti existant et au relief naturel du terrain car aucune modification du relief du sol ne sera réalisée. Les terres excédentaires seront évacuées";

- "j) Compatibilité du projet avec les voisinages - Modification sensible du relief du sol", la notice est complétée comme suit : "Non. Les terres excédentaires seront évacuées; - Dénivellation maximale par rapport au terrain naturel : Sans objet pour cette demande";

Considérant que l'acte attaqué précise notamment que l'implantation du garage en projet est parallèle à l'axe de la voirie et qu'elle se situe à un minimum de cinq mètres de celui-ci, que les abords de l'habitation existante sont réaménagés de façon à prévoir des escaliers descendants depuis le garage vers l'habitation, que le niveau du garage et de ses entrées surplombe légèrement le jardin arrière de façon à n'engendrer aucune modification du relief du sol et que l'implantation correcte des bâtiments et ouvrages participe du bon aménagement des lieux;

Considérant que le plan d'implantation accompagnant la demande de permis renseigne à l'endroit de l'emplacement du garage en projet, un dénivelé d'un mètre mais que le même plan ne permet pas de déterminer à quel endroit se situe le niveau zéro de la construction en projet par rapport au niveau 0 du terrain; que le plan des coupes indiquant le relief actuel du terrain et le profil projeté ne permet pas plus de déterminer ce niveau;

Considérant que dès lors que le terrain des bénéficiaires du permis présente une dénivellation, la construction ne peut pas être implantée en respectant le relief naturel du sol, sauf à considérer que le bâtiment en projet, érigé sur une parcelle en pente, serait lui-même incliné; que le fait qu'elle n'entraîne pas de modification du relief du sol aux alentours de la construction en projet - ce que semble relever l'acte attaqué lorsqu'il considère que le niveau du garage et de ses entrées surplombe légèrement le jardin arrière de façon à n'engendrer aucune modification du relief du sol - est sans incidence à cet égard;

Considérant que le choix, même limité à un mètre, du niveau exact à partir duquel le bâtiment sera érigé est donc laissé à la libre appréciation des bénéficiaires du permis avec les conséquences - non contestées - qui en découlent pour les occupants de la maison voisine appartenant à la requérante;

Considérant qu'au plan d'implantation ne figure pas l'implantation, le gabarit, la nature ou l'affectation de la propriété de la requérante dont il n'est pas contesté qu'elle serait située dans un rayon de cinquante mètres de la limite de la parcelle où sera érigée la construction en projet;

Considérant que le plan d'implantation accompagnant la demande n'a donc pas permis à la première partie adverse d'apprécier, avec la précision requise, l'impact de la construction en projet sur la propriété voisine de la requérante compte tenu de la distance et du dénivellement du terrain; que le moyen unique est fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 2 juillet 2008 par le collège communal de Chaumont-Gistoux aux consorts LEUNIS en vue de la construction d'un garage sur un bien sis à Bonlez, chemin du Fond des Goffes, no 26.

Article 2.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le huit février deux mille dix par :

M.	DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
Mme	VANDERNACHT,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
Mlle	WIAME,	greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

V. WIAME. Fr. DAOUT.