

**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 224.290 du 8 juillet 2013

A. 187.587/XIII-4916

En cause : **LE CLEF Yves**,  
ayant élu domicile chez  
Me Frédéric GOSSELIN, avocat,  
rue de Clairvaux 40/202  
1348 Louvain-la-Neuve,

contre :

**1. la Commune de Chaumont-Gistoux**,  
ayant élu domicile chez  
Me Nicolas DUBOIS, avocat,  
rue de Bruxelles 37  
1300 Wavre,

**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.

Partie intervenante :

**MATHIEU Jean**,  
ayant élu domicile chez  
Me Philippe COENRAETS, avocat,  
boulevard de la Cambre 27  
1000 Bruxelles.

---

**LE CONSEIL D'ETAT, XIII<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 21 mars 2008 par Yves LE CLEF qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 9 janvier 2008 par le collège communal de Chaumont-Gistoux à Jean MATHIEU ayant pour objet la régularisation de la construction d'une piscine et la modification du relief du sol sur un bien sis rue du Brocsous 72 à Chaumont-Gistoux, cadastré section C, n° 102c;

Vu la requête introduite le 17 juin 2008 par laquelle Jean MATHIEU demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 25 juin 2008 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. TELLIER, 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 le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 26 avril 2013, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 30 mai 2013 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M<sup>me</sup> GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me V. VANDER GEETEN, loco Me Fr. GOSSELIN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et loco Me N. DUBOIS pour la seconde partie adverse, et Me Chr. LEPINOIS, loco Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M. TELLIER, 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 se présentent comme suit :

1. Le 5 décembre 1989, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Chaumont-Gistoux octroie à un sieur NAMUROIS un permis de lotir n° 50/PML/38 portant sur un bien sis rue du Brocsous à Dion-Valmont et cadastré section C, n° 102c. Ce bien est divisé en trois lots. Le permis de lotir, modifié le 5 février 1991, prévoit notamment ce qui suit :

" Prescriptions urbanistiques

[...]

9. Zone de cours et jardins

Cette zone est réservée principalement aux plantations et à l'engazonnement; à trois mètres minimum des limites parcellaires, sont admis pour autant qu'il n'implique [sic] aucune modification du relief du sol :

[...]

- Une piscine à l'air libre ne dépassant pas de plus de 50 cm le niveau du sol existant et dont la surface maximum est égale à 80 m<sup>2</sup>.

[...]".

2. Le 28 décembre 2006, Jean MATHIEU, propriétaire du lot n° 2 repris dans le permis de lotir précité, introduit une déclaration urbanistique relative à la construction d'une piscine sur le bien situé rue du Brocsous, 72, à Dion-Valmont et cadastré section C, n° 102c. Le 10 janvier 2007, le collège communal conclut au caractère recevable de la déclaration urbanistique.

3. En avril 2007, Jean MATHIEU procède à la construction de sa piscine et il apparaît que l'aménagement de celle-ci implique une modification du relief du sol, au contraire de ce qui avait été indiqué dans la déclaration urbanistique.

4. Constatant cela, le requérant, voisin du projet, dépose plainte le 11 mai 2007 à la zone de police des Ardennes Brabançonnaises, pour non-respect de la réglementation applicable. Il sollicite encore la commune par des courriers des 29 mai et 7 juin 2007.

5. Jean MATHIEU introduit alors une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de la modification du relief du sol et la construction d'une piscine à ciel ouvert. Le permis est octroyé par le collège communal de Chaumont-Gistoux le 20 juin 2007.

6. Le 1<sup>er</sup> août 2007, le fonctionnaire délégué de la Région wallonne suspend le permis délivré et invite le collège communal de Chaumont-Gistoux à le retirer.

7. Le 8 août 2007, le collège communal décide de retirer le permis d'urbanisme délivré.

8. Le 25 septembre 2007, Jean MATHIEU introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme.

9. Une enquête publique est organisée du 9 au 23 octobre 2007 et suscite le dépôt d'une lettre de réclamation de la part du requérant, qui y joint ses lettres de plainte des 29 mai et 7 juin 2007.

10. Le 10 octobre 2007, la commission consultative communale de l'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) de Chaumont-Gistoux émet un avis favorable sur la demande de permis "tout en regrettant une fois de plus que ce soit sous forme de régularisation que ce dossier [lui] soit soumis et qu'il ne fasse l'objet d'aucune pénalité".

11. Le 31 octobre 2007, le collège communal de Chaumont-Gistoux propose au fonctionnaire délégué d'accorder au demandeur de permis la dérogation sollicitée au permis de lotir en ce qui concerne la modification du relief du sol.

12. Le 20 décembre 2007, le fonctionnaire délégué accorde la dérogation sollicitée, "sous réserve de réaliser :

- la plantation du talus et un écran vert, conformément aux conditions énoncées à la prescription 10 du permis de lotir;
- un dispositif recueillant les eaux de pluies à la jonction entre les 2 terrains".

13. Le 9 janvier 2008, le collège communal de Chaumont-Gistoux délivre le permis demandé, qui est rédigé notamment comme suit :

" [...]

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par Arrêté Royal du 28.03.1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé sur le lot n° 2 dans le périmètre du lotissement n° 50/PML/38 non périmé autorisé par le Collège du Bourgmestre et Echevins du 05/12/1989;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : dérogation aux prescriptions du lotissement;

Considérant qu'une réclamation a été introduite; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme aux prescriptions du lotissement pour le motif suivant : modification du relief du sol; qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par le Collège communal au Fonctionnaire délégué; qu'une telle proposition est requise;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège communal en date du 14/11/2007 est favorable conditionnelle; que sa décision est libellée et motivée comme suit :

- Attendu que le bien y est repris en zone d'habitat;
- Attendu que le bien figure dans le périmètre d'un lotissement dûment approuvé (réf. : 050PML38) et non périmé;
- Considérant que la demande déroge aux prescriptions du permis de lotir en ce qui concerne la modification du relief du sol de plus de 50 cm;
- Vu l'avis favorable rendu par le Collège Communal en séance du 31 octobre 2007 et la pertinence de ses motivations;
- Vu l'avis favorable de la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité en date du 10/10/2007;
- Considérant que le projet a été soumis à enquête publique et qu'une lettre de réclamation a été déposée concernant le préjudice subi par la surélévation de la piscine et par le camouflage de celle-ci par une haie de plus de 3m50 de hauteur;
- Considérant que la présente demande porte sur la régularisation de la construction d'une piscine avec modification de relief du sol en zone de cours et jardin;
- Considérant qu'il y a lieu de regretter le poids du fait accompli;
- Considérant toutefois que le projet a fait l'objet d'une déclaration urbanistique puis d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège Communal en date du 20/06/2007, suspendu par mes services le 01/08/2007 pour vice de procédure et finalement retiré par le Collège Communal;
- Considérant qu'aux termes de la prescription 9 du permis de lotir, la zone de cours et jardin n'admet pas de modification du relief du sol;
- Considérant cependant qu'une telle modification peut être admise dans un nombre limité de cas, énumérés par la même prescription, et notamment, lorsque les travaux portent sur la construction d'une piscine à l'air libre ne dépassant pas plus de 50 centimètres le niveau du sol existant et dont la surface maximum est égale à 80 m<sup>2</sup>;
- Considérant que la piscine projetée présente une surface n'excédant pas les 80 m<sup>2</sup>;
- Considérant par contre qu'en raison d'une modification du relief du sol intervenue, sans permis d'urbanisme préalable, lors de la construction de la maison d'habitation du demandeur (et n'ayant fait l'objet d'aucune plainte jusqu'alors), le niveau actuel du sol ne peut pas être considéré comme étant le niveau du sol existant, au sens de la prescription 9;
- Considérant que dans ces conditions, le projet implique une modification du relief du sol qui ne correspond pas à une des deux conditions énoncées à la prescription 9, étant que la hauteur de la piscine ne peut dépasser de plus de 50 centimètres la hauteur du niveau du sol existant;
- Considérant que le projet implique, en effet, l'aménagement d'un plateau horizontal pour la piscine et la création d'un talus d'une hauteur allant jusqu'à 1,60 m;
- Considérant que l'implantation d'une piscine en zone de cours et jardin respecte la destination générale de la zone considérée;

- Considérant qu'en effet, en admettant la construction d'une piscine dont le point haut est situé à 1,60 m du niveau du sol existant, il n'est pas porté [atteinte] à l'option urbanistique consistant à réserver principalement la zone de cours et jardin aux plantations et à l'engazonnement; qu'à cet égard, la surface de la piscine projetée respecte la superficie maximale autorisée par la prescription 9, ainsi que le recul de 3 mètres par rapport aux limites parcellaires; que le fait que la hauteur de la piscine dépasse, dans des proportions admissibles, compte tenu de la configuration des lieux, les 50 cm prévus par la prescription 9 ne porte pas atteinte à l'option urbanistique qui régit la zone de cours et jardin;
- Considérant que la dérogation à la prescription 9 revêt donc un caractère exceptionnel, justifié par la configuration particulière des lieux et la déclivité du terrain du demandeur, ce que la prescription précitée n'a pas pris en considération (la contrainte des 50 cm ayant été conçue pour des terrains plats);
- Considérant que cette déclivité rend en effet impraticable les contraintes de hauteur imposées par la prescription 9 lorsqu'il est envisagé de construire une piscine à l'air libre d'une superficie de 80m<sup>2</sup> maximum;
- Considérant qu'afin de limiter l'impact visuel du talus depuis les parcelles voisines et les surplombs, et ainsi assurer la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux, il s'impose d'assortir le permis d'urbanisme d'une condition portant sur la plantation du talus et la réalisation d'un écran vert, conformément aux conditions énoncées à la prescription 10 du permis de lotir;
- Considérant que, dans le même souci de réduire les nuisances causées aux propriétés situées en contrebas du projet, il convient d'imposer au demandeur de réaliser un dispositif recueillant les eaux de pluies au bas du talus qui, sans cela, ruisselleraient sur le terrain voisin;
- LA DEROGATION AU PERMIS DE LOTIR EST ACCORDEE sous réserve de réaliser :
  - o la plantation du talus et un écran vert, conformément aux conditions énoncées à la prescription 10 du permis de lotir;
  - o un dispositif recueillant les eaux de pluies à la jonction entre les 2 terrains.

Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations;

Considérant que la commission visée ci-après a été consultée pour le motif suivant :

- CCAT : dérogation aux prescriptions du lotissement; que son avis sollicité en date du 05/10/2007 et transmis en date du 15/10/2007 est favorable;

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

Considérant que la modification du relief du sol existe depuis plusieurs années, qu'elle n'a fait l'objet d'aucune plainte antérieure;

Considérant que l'impact du talus créé devrait être minimisé par les plantations prévues;

Considérant que les plantations existant avant la construction de la piscine camouflaient la vue sur le jardin du demandeur;

Considérant la pertinence des arguments développés par le Fonctionnaire délégué;

DECIDE :

Article 1<sup>er</sup>. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Mathieu est octroyé.

- Le titulaire du permis devra :

1° respecter toutes les prescriptions du permis de lotir réf 50/PML/38;

2° respecter toutes les conditions prescrites par l'avis conforme du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus.

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que le requérant prend, notamment, un quatrième moyen "de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation du principe général de droit de la proportionnalité, du principe de la motivation interne des actes administratifs, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'excès de pouvoir"; qu'il allègue que le collège communal ne démontre pas à suffisance la nécessité de recourir à une dérogation qui se doit, par essence, de rester exceptionnelle, sous peine de retirer toute force contraignante aux prescriptions urbanistiques; qu'il affirme ainsi que l'appréciation du fonctionnaire délégué selon laquelle la configuration des lieux rendrait admissible le dépassement des limites de hauteur fixées par le permis de lotir, n'est en rien corroborée par la situation particulière des lieux; que, de même, selon lui, est erronée la considération selon laquelle la déclivité du terrain justifierait la dérogation; qu'il observe que le permis de lotir n° 50/PML/38 régit trois lots dont celui de l'intervenant, de sorte qu'il est manifestement inexact de prétendre que ces règles ne seraient pas destinées à s'appliquer à la situation particulière du lotissement et notamment à sa déclivité; qu'ainsi, il soutient que constitue une erreur manifeste d'appréciation l'affirmation du fonctionnaire délégué selon laquelle la prescription n° 9 du permis de lotir, qui fixe une limite de hauteur, ne s'appliquerait qu'aux terrains plats, et qu'au contraire, par définition, toutes les prescriptions du permis de lotir régissent les trois lots qui le composent, sans faire d'exception pour le terrain du bénéficiaire de permis;

Considérant que la première partie adverse répond que le moyen semble reprocher à l'acte attaqué de ne pas démontrer à suffisance la nécessité de recourir à une dérogation; qu'elle constate que, sur ce point, le requérant ne soulève pas la violation des articles 113 et 114 du CWATUP; qu'elle soutient que, quoi qu'il en soit, le recours à la dérogation est parfaitement expliqué dans l'avis du fonctionnaire délégué; qu'elle reproduit les considérants relatifs à cette motivation de l'usage de la dérogation, à savoir le fait que le terrain de l'intervenant est en déclivité, ce qui empêche précisément de construire une piscine, qui peut pourtant être autorisée selon les prescriptions du permis de lotir; qu'elle affirme que c'est en raison de la

configuration des lieux - en pente - qui ne permet pas de construire une piscine à cet endroit que la dérogation est accordée; qu'elle affirme encore qu'il ne peut pas être imaginé de construire une piscine sur un terrain en pente en respectant la limite de hauteur de 50 cm maximum, tout en respectant le relief du sol;

Considérant que la seconde partie adverse répond que c'est à juste titre que le fonctionnaire délégué a estimé qu'en raison de la modification du relief du sol à l'occasion de la construction de l'habitation de l'intervenant, le niveau actuel du sol ne pouvait pas être considéré comme étant le niveau du sol existant, au sens de la prescription n° 9 du permis de lotir; qu'elle estime que, dans ces conditions, c'est à bon droit que, compte tenu de la situation des lieux, dont principalement la déclivité du terrain du demandeur de permis, que le fonctionnaire délégué a estimé que la dérogation avait un caractère exceptionnel, la prescription précitée ayant été prévue pour les terrains plats; qu'elle soutient qu'en effet, la déclivité du terrain rend impraticable la contrainte liée à la hauteur imposée par la prescription n° 9 du permis de lotir;

Considérant que l'intervenant estime qu'au contraire de ce qu'allègue le requérant, la dérogation octroyée a fait l'objet d'une motivation complète et précise, qui permet à toute personne de comprendre les raisons pour lesquelles elle a été octroyée; qu'il reproduit l'avis du fonctionnaire délégué et observe que celui-ci a souligné deux circonstances qui justifient l'octroi de la dérogation; qu'il fait valoir qu'ainsi, d'une part, le fonctionnaire délégué constate la configuration particulière des lieux, à savoir le fait que le sol avait déjà été rehaussé lors de la construction de la maison de l'intervenant, que cette hausse du niveau du sol est à l'origine de la déclivité importante de son jardin, que cet élément était connu du requérant qui l'a mentionné dans ses courriers des 29 mai et 7 juin 2007 et qu'il est dès lors étonnant que le requérant soutienne désormais qu'il ne peut pas connaître les motifs pertinents qui ont conduit l'autorité à octroyer la dérogation; que, d'autre part, il observe que, le permis de lotir ayant été adopté avant l'octroi du permis d'urbanisme pour la construction de sa maison, ce permis de lotir ne pouvait pas tenir compte de la modification du relief du sol qui allait intervenir plus tard; qu'il en déduit que lors de l'adoption dudit permis de lotir, il n'y avait pas lieu de prévoir, à la prescription n° 9, une dérogation à la limite de 50 cm prévue dans l'hypothèse d'un terrain présentant une importante déclivité, et que c'est la raison pour laquelle le fonctionnaire délégué précise que la prescription n° 9 n'a pas pris en considération la configuration particulière des lieux, à savoir la déclivité du terrain du demandeur de permis; qu'il ajoute que si l'administration doit motiver l'octroi des dérogations qu'elle accorde, elle ne doit pas exposer les motifs de ses motifs et qu'en l'espèce, elle a suffisamment expliqué les raisons pour lesquelles la dérogation pouvait exceptionnellement être accordée;

Considérant, sur le quatrième moyen, que les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, et l'article 114 du CWATUP, dont la violation est implicitement mais certainement soulevée, exigent que l'autorité expose les circonstances exceptionnelles qui justifient qu'il soit dérogé aux prescriptions urbanistiques d'un permis de lotir;

Considérant que les prescriptions du permis de lotir autorisent expressément l'implantation d'une piscine de 80 m<sup>2</sup> dans la zone de cours et jardins; que la prescription n° 9 dudit permis exige cependant que le niveau de la piscine ne dépasse pas de plus de 50 cm le niveau du sol naturel;

Considérant qu'en l'espèce, les trois lots présentent une déclivité vers le fond des parcelles; qu'en raison de l'implantation de la piscine en longueur vers le fond de la parcelle de l'intervenant, celle-ci dépasse de plus de 50 cm le niveau originel du sol, ce que relève le fonctionnaire délégué qui constate que la déclivité du terrain empêche de respecter les contraintes de hauteur fixées par la prescription n° 9 du permis de lotir; que le requérant reconnaît dans son courrier du 29 mai 2007 que "vu la pente naturelle suivant la rue, il ne pourrait en être autrement : une piscine à cet endroit impose un exhaussement en palier"; que ces motifs de fait sur lesquels repose l'acte attaqué sont dès lors exacts;

Considérant, en ce qui concerne la nécessité d'accorder la dérogation, qu'il y a lieu de constater que l'intervenant a conçu un projet de piscine de 50 m<sup>2</sup> alors que la prescription du permis de lotir autorise 80 m<sup>2</sup>; qu'il ressort des plans joints à la demande de permis, qui reprennent notamment le niveau naturel du sol, que la réalisation de la piscine, telle qu'elle a été construite, nécessitait un aplanissement du terrain tel qu'il a été réalisé dès l'aménagement du jardin à l'occasion de la construction de la maison, à savoir, comme l'indique le fonctionnaire délégué, "l'aménagement d'un plateau horizontal pour la piscine"; que ce n'est donc pas la déclivité actuelle du terrain mais sa déclivité originelle qui implique qu'il soit dérogé aux prescriptions du permis de lotir pour permettre la régularisation de la piscine;

Considérant, toutefois, qu'aucun motif ne permet de comprendre pourquoi, à part le fait que la piscine est déjà construite, la dérogation était nécessaire pour la réalisation optimale de la piscine qui, si elle n'avait pas déjà été construite, aurait pu être envisagée ailleurs, par exemple, dans le sens de la largeur; que le moyen est fondé,

## **D E C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 9 janvier 2008 par le collège communal de Chaumont-Gistoux à Jean MATHIEU ayant pour objet la régularisation de la construction d'une piscine et la modification du relief du sol sur un bien sis rue du Brocsous 72 à Chaumont-Gistoux, cadastré section C, n° 102c.

### **Article 2.**

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 175 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le huit juillet deux mille treize par :

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| M. HANOTIAU,              | président de chambre, |
| M <sup>me</sup> GUFFENS,  | conseiller d'Etat,    |
| M. PAQUES,                | conseiller d'Etat,    |
| M <sup>me</sup> MALCORPS, | greffier.             |

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.