

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

CHAMBRE VBIS

A R R Ê T

n° 245.095 du 4 juillet 2019

A. 222.463/Vbis-200

En cause :

1. **FRANTZEN** Yvonne,
 2. **FRANTZEN** José,
- ayant tous deux élu domicile chez
M^e Alain LEBRUN, avocat,
place de la Liberté 6
4030 Grivegnée,

contre :

1. **la Commune de Lontzen**,
ayant élu domicile chez
M^{es} Nathalie VAN DAMME
et Martin HISSEL, avocats,
Aachenerstrasse 33
4700 Eupen,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 19 juin 2017, Yvonne FRANTZEN et José FRANTZEN demandent l'annulation d'un permis d'urbanisme délivré le 8 décembre 2016 par le collège communal de Lontzen à la société anonyme (S.A.) ALDIM pour la construction de deux immeubles à appartements rue Mitoyenne 244, 246 et 248 à Lontzen.

Par la même requête unique, José FRANTZEN a demandé également la suspension de l'exécution de ce permis d'urbanisme.

II. Procédure

2. Un arrêt n° 239.882 du 16 novembre 2017 a rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite le 7 décembre 2017 par les parties requérantes.

Les dossiers administratifs ont été déposés.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M. Denis DELVAX, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 28 janvier 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 4 avril 2019 à 14 heures.

M. Carlo ADAMS, président de chambre f.f., a exposé son rapport.

M^e Didier CREMER, *loco* M^e A. LEBRUN, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Cindy JANCLAES, *loco* M^{es} N. VAN DAMME et M. HISSEL, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et M^e Gabriele WEISGERBER, *loco* M^e M. ORBAN, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse ont été entendus en leurs observations.

M. Denis DELVAX, premier auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

3. Les faits sont exposés dans l'arrêt n° 239.882 du 16 novembre 2017. Il convient de s'y référer.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

4. Les parties requérantes indiquent, dans leur requête, que l'acte attaqué leur a été communiqué par courriers datés du 20 décembre 2016 sans mention des voies de recours, de sorte que le délai de recours a commencé à courir au plus tôt le 21 décembre 2016 et est de quatre mois et 60 jours. Elles ajoutent qu'elles sont copropriétaires d'une maison située à côté/en face (n° 250) du projet et ont donc intérêt au bon aménagement de leur quartier.

5. La première partie adverse se réfère à la sagesse du Conseil d'État quant à la recevabilité *ratione temporis* du recours. Elle conteste par contre que le recours soit recevable dans le chef de la première partie adverse dans la mesure où elle n'apporte pas la preuve qu'elle est propriétaire d'un bien voisin du projet.

6. Dans leur mémoire en réplique, les parties requérantes se réfèrent à l'arrêt n° 239.886 qui a admis la recevabilité *ratione temporis* du recours de la seconde partie requérante. Quant à la première, elle est copropriétaire du bien situé en face du projet (de l'autre côté de la rue des Champs), acquis comme le second requérant dans le cadre d'une succession; cette maison voisine fonde à suffisance son intérêt d'autant plus qu'elle sera impactée par une perte d'ensoleillement.

7. Dans son dernier mémoire, la première partie adverse ne revient pas sur la question de la recevabilité du recours.

IV.2. Appréciation

8. En leur qualité de voisins du projet litigieux, ce qui apparaît de l'acte de succession qu'ils déposent, les requérants démontrent incontestablement leur intérêt au recours.

9. En ce qui concerne la recevabilité *ratione temporis*, les courriers du 20 décembre 2016 communiquant l'acte attaqué au conseil des requérants ainsi qu'à la première requérante ne mentionnent pas l'existence et les modalités du recours devant le Conseil d'État. Par conséquent, les requérants disposaient, en vertu de

l'article 19, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, d'un délai de quatre mois et soixante jours à dater du lendemain de la réception de la lettre recommandée du 20 décembre 2016 pour introduire le présent recours. Le recours en annulation, introduit le 19 juin 2017, est donc également recevable *ratione temporis*.

V. Pièce non prévue par le règlement de procédure

10. La première partie adverse a déposé le 18 janvier 2019 un écrit de procédure intitulé "Notiz", lequel n'est pas prévu par le règlement de procédure et doit dès lors être écarté des débats.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

11. Les parties requérantes prennent un moyen, le deuxième, de la violation des articles D.50, D.62, D.63, D.64 et D.67, § 3, alinéa 2, 1^o, 2^o et 3^o, du Code de l'environnement, ainsi que de la violation de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 mars 1999 modifiant le Titre III du règlement général pour la protection du travail en insérant des mesures spéciales applicables à l'implantation et l'exploitation des stations-services.

Elles indiquent que l'acte attaqué n'aborde nullement la question de l'état du sous-sol alors même qu'une des réclamations s'interrogeait sur l'assainissement des parcelles.

Elles considèrent, dans une première branche, que l'article D.67, § 3, alinéa 5, du Code de l'environnement impose un contenu minimal lorsque le projet concerne une installation ou une activité visée à l'annexe 3 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols. Selon elles, les parcelles visées par l'acte attaqué ont accueilli un garage, activité reprise aux rubriques 133, 135, 136 et 144 de l'annexe 3 précitée alors que la notice d'évaluation des incidences ne comporte pas les informations relatives à l'historique du site, géologiques, hydrologiques et hydrogéologiques, etc.; elle ne comporte ainsi pas le minimum des informations requises par l'article D.67 et doit donc être considérée comme lacunaire. Elles en concluent qu'en application de l'article D.63, 2^o, du Code, l'acte attaqué doit être déclaré nul vu l'absence de notice ou l'absence d'une notice complète et que l'acte attaqué viole également l'article D.62 qui impose la mise en œuvre effective d'un

système d'évaluation des incidences. Elles soulignent encore qu'aucun élément du dossier administratif ne pallie cette lacune.

Elles avancent, dans une deuxième branche, que, dans la mesure où aucune étude indicative ou de caractérisation n'aurait été réalisée, en violation des articles 681bis/63 et 681bis/65 de l'arrêté du 4 mars 1999, alors qu'elle était obligatoire, l'acte attaqué est illégal.

Elles soutiennent, dans une troisième branche, qu'une ancienne affectation en garage et station-service implique inévitablement un risque élevé de pollution du sol, qui nécessitait une attention particulière des parties adverses et une motivation en conséquence, alors qu'en l'espèce, ni l'éventuelle pollution des sols et sous-sols, ni le sort à réserver aux terres de déblais, ni l'impact d'une pollution du sol sur les futurs logements à réaliser, n'ont été abordés par les parties adverses. Elles en concluent que "le sol" doit faire l'objet d'une évaluation des incidences sur l'environnement, en application de l'article D.66, § 1^{er}, 2^o, et que la question du sol pollué, qui entre également dans la notion d'"environnement sain" au sens de l'article D.50, 1^{er} tiret, du Code, devait faire également faire l'objet d'une motivation en application de l'article D.64 dudit Code.

B. Le mémoire en réponse de la première partie adverse

12. La première partie adverse répond, à propos de la première branche, que l'article D.67, § 3, alinéa 5, du Code de l'environnement précise que le dossier doit contenir certaines informations si le projet "concerne" une installation ou une activité reprise sur la liste visée à l'annexe 3 du décret du 5 décembre 2008 alors qu'en l'espèce, il s'agit de la construction de deux immeubles à appartements, ce qui n'est pas repris dans la liste en question.

Elle répond, à propos de la deuxième branche, que les requérants ne démontrent pas que l'assainissement du sol serait nécessaire, que l'urbanisme et l'assainissement des sols sont deux polices administratives différentes et que l'autorisation d'assainir ne doit pas nécessairement précéder le permis d'urbanisme.

Elle répond, à propos de la troisième branche, que les requérants n'ont pas intérêt au moyen : le Conseil d'État considère qu'un requérant n'a intérêt à invoquer l'irrégularité d'une enquête publique que si ce vice l'a empêché d'exercer son droit de réclamation en connaissance de cause. Elle soutient que le second requérant a introduit deux réclamations et n'a jamais évoqué la question de la pollution des parcelles. Elle souligne que la notice d'évaluation mentionne, en son point 4 "Description du site avant la mise en œuvre du projet", qu'il s'agit d'une "zone de cours (trottoir et accès carrossable) et friche à l'arrière", "le terrain servira

de jardin, accès et zone de stationnement", qu'il ressort d'une première évaluation que la qualité biologique du terrain est bonne et que le point 5 "effets du projet sur l'environnement" contient les réponses suivantes :

- " k) Risques d'autres nuisances éventuelles. Sans objet
- l) Modification sensible du relief du sol. Pas de modification du sol
- o) Impact sur la nature. Néant".

Elle estime donc que la demande démontre que le terrain ne souffre d'aucun problème de pollution et précise encore que le bien sis rue Mitoyenne 248 a été habité entre 1954 et 1992 et utilisé comme entrepôt pour un commerce de matelas, que le bien situé rue Mitoyenne 246 a fait l'objet d'un permis de bâtir de novembre 1949 pour un atelier et qu'enfin elle n'a aucune connaissance d'une utilisation comme station-service ou de la présence de réservoirs (le placement de réservoirs n'ayant jamais fait l'objet d'une demande d'autorisation). Le bien sis rue Mitoyenne 244 a fait l'objet d'un permis de bâtir de mars 1955 pour un entrepôt pour un entrepreneur de Welkenraedt, aucune autre utilisation n'étant connue par l'administration. Après une inspection des bâtiments 244 et 246, il n'a été trouvé aucune trace d'un possible réservoir souterrain. Elle en conclut que les accusations des parties requérantes manquent donc de tout fondement factuel.

C. Mémoire en réponse de la seconde partie adverse

13. La seconde partie adverse répond que les requérants n'établissent pas qu'une station-service ou un atelier de réparation automobile aurait bien été présent et qu'il ressort au contraire d'un dossier photographique qu'il n'y en avait pas, que s'il y a eu une station-service, elle a disparu depuis bien longtemps et qu'il est possible que toutes les mesures d'assainissement aient été prises depuis. Elle souligne en outre que selon la notice d'évaluation des incidences le bien ne se trouve pas dans un périmètre de protection. Dès lors le moyen doit être déclaré non fondé en ce que les requérants ne démontrent pas que, avant que la S.A. ALDIM ait acheté les biens, s'y trouvait une activité qui requerrait la communication d'informations complémentaires ni que cela aurait eu une influence sur la motivation de l'acte attaqué.

D. Mémoire en réplique

14. Les parties requérantes répliquent qu'elles ont intérêt au moyen même si elles n'ont pas soulevé l'argument dans le cadre de l'enquête publique, que la proximité de leur propriété justifie également qu'elles s'assurent du respect de la législation et de la salubrité du chantier. Selon elles, le garage avec la station-service se trouvait à hauteur du n° 248 ainsi que cela ressort de la réclamation de Monsieur

Arimont, qui la situe "*auf der Ecke Neutralstrasse-Feldstrasse*". Elles joignent des photographies d'une plaque estampillée "Esso" sur le sol devant le n° 248 qui démontrerait la présence d'une pompe à essence. Cette plaque et la subsistance d'une cuve justifient, selon elles, leurs interrogations. De plus, la réclamation de Monsieur Arimont évoquant l'existence du garage et de la station vaut attestation, de même que la réclamation des conjoints Waldorf-Koll du 18 mai 2016 qui indique expressément "*Wurde das Gelände auf der Eck Saniert?*". Elles en concluent qu'on peut donc difficilement contester la présence d'une station-service.

Par ailleurs, elles soutiennent que l'interprétation du terme "concerne" de l'article D.67, § 3, alinéa 5, du Code de l'environnement ne se limite pas à "ce qui est prévu" mais englobe "ce à quoi le projet a trait" et qu'il faut donc tenir compte de l'objet futur du projet et de la situation actuelle qui doit être modifiée. En outre, le projet n'a pas seulement pour objet la construction de deux immeubles à appartements mais également la démolition des bâtiments existants dont un contenait une station-service et où une cuve est toujours présente, de sorte que le projet "concerne" bel et bien une installation reprise sur la liste visée à l'annexe 3 du décret du 5 décembre 2008, même s'il ne "concerne" cette installation que pour sa démolition. Ni le dossier administratif ni l'acte attaqué n'aborde la question de l'occupation antérieure des parcelles alors que cette problématique fut soulevée dans deux réclamations. Il en résulte un défaut de motivation formelle et l'indice que la partie adverse n'a pas statué en connaissance de cause.

E. Le dernier mémoire de la première partie adverse

15. La première partie adverse rappelle qu'à sa connaissance cela fait au minimum 50 ans qu'il n'y a pas de station-service à cet endroit et que les bâtiments étaient occupés par une entreprise de construction, de même le propriétaire actuel n'a aucune connaissance de la présence d'une station-service à cet endroit. Elle précise que la seule circonstance de la présence d'une plaque ESSO sur le sol devant le bâtiment actuel ne suffit pas pour prouver l'existence dans le passé d'une station-essence sur le site, ladite plaque ayant pu être placée pour d'autres raisons. Dès lors elle estime que la commune n'avait pas d'obligation de répondre spécifiquement sur ce point au vu de l'absence d'éléments concrets. Elle rappelle en outre la jurisprudence du Conseil d'État relative aux réclamations non pertinentes ou non étayées par des éléments concrets, ce qui est le cas en l'espèce.

À l'audience, elle avance que SBS Environnement a effectué, à la demande de la société bénéficiaire de permis, un contrôle de qualité du sol et établi un rapport dont il ressort qu'aucune pollution relative à la présence d'une station-

service n'a pu être constatée. C'est dès lors, la preuve indiscutable, selon elle, du caractère non fondé du moyen des requérants.

F. Le dernier mémoire de la seconde partie adverse

16. La seconde partie adverse estime que le reportage photographique produit par les parties requérantes ne suffit pas à prouver qu'une station-service et un garage ont été en activité sur le site litigieux, que la première partie adverse a démontré dans son mémoire en réponse que la station-service sur le coin n'est plus en activité depuis plus de 26 ans (1954-1992) et que l'on peut raisonnablement soutenir qu'avec le changement de propriétaire intervenu depuis, les mesures d'assainissement du sol nécessaires ont été réalisées. Elle développe la même argumentation que la première partie adverse quant à la motivation des actes en réponse à des réclamations non étayées ou non pertinentes.

VI.2. Examen

17. L'article D.64 du Code de l'environnement énonce ce qui suit :

" Le permis et le refus de permis doivent être motivés en regard notamment des incidences sur l'environnement et des objectifs précisés à l'article 50".

La question d'une éventuelle pollution du sol en raison d'une activité de garage et/ou station-service ressort évidemment des éléments qui doivent faire l'objet d'une motivation, en application de l'article D.64 du Code de l'environnement.

Au vu de la réclamation émise le 19 avril 2016 par un autre voisin (M. Arimont), qui indique expressément *"Wurde das Gelände der ehemaligen Autowerkstatt und Tankstelle auf der Ecke Neutralstraße-Feldstraße jemals Saniert wie es den Gesetzgeber vorschreibt? Meines Wissens nicht!"*, et de celle émise le 18 mai 2016 par les époux Waldorf-Koll, dans laquelle ils demandent *"Wurde das Gelände auf der Ecke Saniert?"* - qui font d'ailleurs partie des arguments des réclamations émises dans le cadre de la première enquête publique synthétisés par la première partie adverse -, les parties adverses ne pouvaient s'abstenir d'examiner la question d'une éventuelle pollution du sol avant de prendre position sur la demande de permis.

Ces réclamations ne peuvent être qualifiées de fantaisistes ou de non pertinentes dès lors qu'elles émanent de plusieurs riverains ainsi qu'au vu de la configuration des bâtiments litigieux. Des photographies jointes au mémoire en réplique, il ressort la présence d'une plaque de métal estampillée du logo "Esso" sur le sol situé devant le bâtiment sis rue Mitoyenne n° 248, ce qui pose à tout le moins

la question de la présence d'une station-service ou d'un garage à cet emplacement. Il en est d'autant plus ainsi que la première partie adverse admet la présence d'un atelier actif entre 1952 et 1996. Par ailleurs, l'hypothèse de la seconde partie adverse selon laquelle des mesures d'assainissement des sols ont probablement été prises lors du changement de propriétaire n'est étayée par aucun élément.

La question d'une éventuelle pollution du sol du site litigieux au regard d'une activité de station-service ou d'un garage ayant été soulevée par plusieurs réclamants lors de l'enquête publique, l'autorité administrative avait l'obligation d'y répondre par une motivation pertinente et adéquate dans l'acte attaqué. Les différents motifs allégués par les parties adverses dans leurs écrits de procédure ne se retrouvent pas dans l'acte attaqué et ne peuvent pallier à l'absence de motivation adéquate de l'acte attaqué. De même le rapport, dont fait état la première partie adverse à l'audience, n'énervé en rien cette constatation.

18. Dans cette mesure, le moyen est fondé et suffit à justifier l'annulation de l'acte attaqué.

VII. Indemnité de procédure

19. Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 840 euros. Il y a lieu de faire droit à leur demande, la majoration de l'indemnité de base par un montant de 140 euros résultant de l'introduction de la demande de suspension par la seule seconde partie requérante.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 8 décembre 2016 par le collège communal de Lontzen à la S.A. ALDIM pour la construction de deux immeubles à appartements rue Mitoyenne 244, 246 et 248 à Lontzen.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 840 euros est accordée aux parties requérantes, à la charge des parties adverses à concurrence de 420 euros chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 600 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 300 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la chambre *Vbis*, le quatre juillet deux mille dix-neuf par :

Carlo ADAMS,
Kaat LEUS,
Wouter PAS,
Vanessa WIAME,

conseiller d'État, président f.f.,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME.

Carlo ADAMS.