

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 246.493 du 19 décembre 2019

A. 223.902/XIII-8195

En cause : **DASSEVILLE** Emmanuel,
ayant élu domicile
rue Gaston Delvaux 63
1450 Chastre,

contre :

la Commune de Chastre,
ayant élu domicile chez
M^{es} Benoit HAVET et
Audrey ZIANS, avocats,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 28 novembre 2017, Emmanuel DASSEVILLE demande l'annulation du permis d'urbanisme octroyé par le collège communal de la commune de Chastre, en sa séance du 1^{er} juillet 2016, à Philippe MONIOTTE et Laurence DOSIMONT, pour la transformation d'une maison unifamiliale, située rue Gaston Delvaux 65 à Chastre.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Geneviève MARTOU, 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.

La partie requérante a déposé un dernier mémoire, la partie adverse a déposé une lettre valant dernier mémoire.

Par une ordonnance du 7 novembre 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 4 décembre 2019 à 9.30 heures et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

M^{me} Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, a exposé son rapport.

Le requérant et M^e Audrey ZIANS, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Geneviève MARTOU, premier auditeur, a été entendue 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

1. Le 9 juin 2016, Philippe MONIOTTE et Laurence DOSIMONT introduisent une demande de permis d'urbanisme tendant à la transformation d'une maison unifamiliale, située à Chastre, rue Gaston Delvaux, n° 65, et cadastrée 2^{ème} division, parcelle A31x .

Le rapport urbanistique joint à cette demande expose notamment que les actes et travaux projetés consistent en la « rehausse d'un comble et la réfection de la toiture ». La description du projet qui figure dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe à la demande de permis est plus détaillée comme suit :

- « - Rehausse d'une toiture pour accès debout dans le grenier (impossible actuellement) afin de ranger dans les combles.
- Nouvelle toiture en ardoise conservant la même esthétique que la précédente. La toiture actuelle est dans un état nécessitant soit de grosses réparations, c'est-à-dire un changement complet de la structure et de la couverture.
- Réalisation d'une lucarne à l'arrière de la maison. La couverture de toiture, invisible du sol, de la lucarne sera en zinc.
- Nouveau revêtement de façade arrière en enduit clair et partiellement en ardoise pour la face de la lucarne afin qu'elle soit visuellement reprise dans le volume de la toiture.
- La partie rehaussée visible de la rue (façade avant, droite et gauche sur 30 cm de large) sera faite de briques ton ocre/rose (identiques à l'extension arrière).
- Un bandeau de briques verticales ton ocre/rose sera réalisé à la jonction entre la partie ancienne et la partie nouvelle en façade avant [...] ».

Au plan de secteur de Wavre-Perwez-Jodoigne, ce bien est situé en zone d'habitat. Il figure également en zone d'habitat à caractère villageois au schéma de développement communal (anciennement schéma de structure communal) de la commune de Chaste, entré en vigueur le 13 avril 2009.

La partie requérante réside au n° 63 de la rue Gaston Delvaux.

2. Le 14 juin 2016, l'architecte de la commune de Chastre émet un avis favorable conditionnel.

3. Le 1^{er} juillet 2016, l'autorité communale accuse la réception de la demande de permis et considère que le dossier est complet.

4. À cette même date, le collège communal de Chastre délivre le permis sollicité, il s'agit de l'acte attaqué dans la présente affaire. Ses principaux motifs sont les suivants :

« Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Perwez-Jodoigne adopté par arrêté Royal du 28 mars 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère “villageois - périphérie (Cortil-Noirmont)” au schéma de structure communal adopté par le Conseil communal en date du 23 décembre 2008 en vigueur depuis le 13 avril 2009;

Considérant qu'en vertu des dispositions de l'article 107 § 1^{er} du Code précité, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du fonctionnaire délégué;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; et que cette notice contient tous les détails, informations, avis et éléments nécessaires afin de prendre une décision valable en connaissance de cause tant sur les effets sur la zone agricole, que sur la nature, sur le ruissellement, sur les cours d'eau, sur les constructions voisines, sur la biodiversité, sur le paysage et sur l'environnement;

Considérant que l'aménagement et la modification marquante de volumes n'est pas visible depuis le domaine public; que la rehausse du volume à rue s'intègre parfaitement dans la volumétrie existante dont elle reprend les dimensions; que l'ensemble se veut intégré;

Vu l'avis favorable conditionnel remis par l'Architecte conseil communal qui constate que la “boite” nouvelle apparaissant en toiture arrière ne dénature pas la volumétrie principale du volume principal qui reste lisible dans ses lignes directives (rives de toitures); que la rehausse s'inspire directement des lignes des volumes existants et est par conséquent sans nuisance nouvelle ou contraignante;

Vu les conditions recommandées par l'Architecte conseil; que concernant le choix de la brique de parement à rue pour la rehausse, il recommande la reprise des matériaux existants ou bien un enduit clair accompagné d'un marquage de la rehausse avec une brique de teinte rouge-brune naturelle;

Considérant que l'avis de l'Architecte conseil communal est correctement développé et motivé; qu'il convient de s'y rallier [...] ».

5. Par un courrier du 10 août 2017, les bénéficiaires du permis informent l'autorité communale que les travaux vont débiter le 21 août 2017.

6. Le 3 octobre 2017, Aurore GILLET, épouse du requérant, invite l'autorité communale à procéder à la vérification de la conformité des travaux exécutés par rapport au permis d'urbanisme octroyé.

7. La conseillère en aménagement du territoire de la commune de Chastre, après avoir visité les lieux les 4 et 16 octobre 2017, conclut que la rehausse de la toiture telle qu'elle a été effectuée est supérieure, d'au moins 18 cm, par rapport à ce qui a été autorisé dans le permis d'urbanisme.

8. Par une délibération du 13 octobre 2017, le collège communal ordonne l'interruption des travaux. Cet ordre est signifié et confirmé le 16 octobre 2017.

9. Le 16 novembre 2017, l'autorité communale accuse réception d'une seconde demande de permis d'urbanisme introduite par Philippe MONIOTTE et Laurence DOSIMONT; cette demande, à laquelle est jointe une étude d'ensoleillement, porte sur la régularisation de la hauteur du faîte du toit (à 9,30 mètres).

10. Par un courrier du 20 novembre 2017, l'autorité communale, sous la forme d'un avertissement, invite les bénéficiaires du permis à se mettre en conformité avec ce qui est autorisé dans le premier permis.

11. Le 23 novembre 2017, l'autorité communale accuse la réception de la seconde demande de permis et considère que le dossier y afférent est complet.

12. Le 24 novembre 2017, le collège communal de Chastre délivre le permis de régularisation sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué dans le recours n° A. 224.375/XIII-8254.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

A. Le mémoire en réponse

La partie adverse soutient que le recours est irrecevable *ratione temporis* étant donné que la partie requérante a elle-même différé le moment de la prise de connaissance suffisante du permis, de sorte que le délai de recours pour excès de pouvoir n'a pas été interrompu.

B. La requête en annulation et le mémoire en réplique

La partie requérante affirme que ce n'est qu'après son retour de congé, mi-septembre 2017, qu'elle a constaté « quelques travaux en toiture de l'immeuble voisin ». Elle indique que c'est au cours de sa rencontre avec le service d'urbanisme de la commune, soit le 3 octobre 2017, qu'elle a reçu une copie du permis.

Elle estime que la partie adverse ne fait valoir aucun élément concret (notification de l'acte entrepris, affichage du début des travaux, ...) alors qu'il est de jurisprudence bien établie que la charge de la preuve incombe à la partie qui se prévaut de la tardiveté du recours.

IV.2. Examen

Aux termes de l'article 4, alinéa 3, du Règlement général de procédure, le recours pour excès de pouvoir est prescrit soixante jours après que la décision incriminée a été publiée ou notifiée. Si elle ne doit être ni publiée ni notifiée, le délai court à dater du jour où le requérant en aura eu connaissance.

Le délai de recours contre un permis d'urbanisme qui ne doit pas être notifié est en principe de soixante jours depuis la connaissance de l'existence du permis par le requérant. Le requérant peut interrompre ce délai en cherchant activement, dans un délai raisonnable, à prendre connaissance du contenu du permis à l'administration communale. Dans ce cas, le délai de soixante jours commence à courir le jour où il a pu exercer son droit d'en prendre connaissance ou le jour où on lui a refusé ce droit. Le délai de recours commence donc à courir à partir du moment où le voisin, tiers à la procédure de délivrance du permis, peut, en étant normalement diligent et prudent, acquérir du permis une connaissance suffisante. La preuve de l'exception de tardiveté incombe à celui qui s'en prévaut.

En l'espèce, la partie requérante affirme que c'est à son retour de congé, soit à la mi-septembre 2017, qu'elle a constaté le début des travaux sur la toiture de l'immeuble voisin. S'il est vrai que cette affirmation aurait pu être plus précise, la partie adverse, à qui incombe la charge de la preuve de la tardiveté du recours, n'apporte aucun élément permettant de la mettre raisonnablement en doute.

La partie requérante ayant obtenu un rendez-vous le 3 octobre 2017 avec le service d'urbanisme de la partie adverse, il peut être considéré qu'elle a activement et dans un délai raisonnable pris connaissance du contenu du permis, de sorte que le délai de recours a été interrompu à son bénéfice.

Dès lors que le délai de soixante jours a commencé à courir le 3 octobre 2017, la requête en annulation, introduite le 28 novembre 2017, est recevable *ratione temporis*.

En conclusion, l'exception d'irrecevabilité n'est pas accueillie.

V. Premier moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante prend un premier moyen « de la violation des articles 33 et 108 de la Constitution coordonnée, des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article 26 du CWATUP, du principe général de la motivation adéquate, de l'absence et/ou de l'inexactitude des motifs de droit et de fait, de la contradiction des motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Elle fait valoir que, en zone d'habitat, tout nouveau projet doit être compatible avec le voisinage et soutient que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas effectué cet examen.

Elle considère que les travaux projetés consistent moins en l'aménagement de combles qu'en l'adjonction d'un étage supplémentaire alors que le schéma de structure communal interdit la construction d'immeubles à appartements.

Elle soutient encore que le projet est dérogoire aux « plans d'urbanisme » alors qu'aucune dérogation n'a été sollicitée par les bénéficiaires du permis, ni octroyée par l'auteur de l'acte attaqué.

V.2. Examen

L'article 26 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), alors en vigueur, disposait comme suit :

« La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.
Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.
Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics ».

En tant que la partie requérante soutient qu'un projet résidentiel ne peut être autorisé que pour autant que, conformément à l'article 26, alinéa 2, du CWATUP, il ne mette pas en péril la destination principale de la zone et qu'il soit compatible avec le voisinage, le grief manque en droit dès lors que le deuxième alinéa de cette disposition ne concerne que les projets non résidentiels.

À supposer que ce grief allègue également une atteinte au bon aménagement des lieux, il est renvoyé à l'examen effectué dans le cadre du deuxième moyen.

En tant que la partie requérante soutient que le projet litigieux consiste en la construction d'un immeuble à appartements, le grief manque en fait dès lors qu'il ressort des pièces du dossier administratif (demande de permis, plans, ...) que l'aménagement des combles projeté prend place dans une seule et même habitation.

Enfin, la partie requérante n'identifie pas, avec le minimum de précision requis, à quelle disposition de droit le projet serait dérogatoire outre le fait qu'il est bel et bien conforme à la zone d'habitat.

En conclusion, le premier moyen n'est pas fondé.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante prend un deuxième moyen « de la violation de l'article 108 de la Constitution coordonnée, des articles 2 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du détournement de procédure, de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de l'excès de pouvoir et de la

violation des principes généraux de bonne administration et de la motivation des actes administratifs ».

Elle reproche à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir indiqué pourquoi il s'écarterait « des règles de destination (pas d'immeubles à appartements) ou des recommandations particulières », notamment celles qui figurent dans le schéma de structure communal.

À son estime, le permis accordé ne contient aucun motif attestant que le projet s'intègre avec les bâtiments voisins, que ce soit avec son immeuble (voisin) ou avec les immeubles se trouvant à proximité.

VI.2. Examen

Ainsi qu'il ressort de l'examen du premier moyen, le projet litigieux ne porte pas sur la construction d'un immeuble à appartements mais bien, à titre principal, sur l'aménagement d'un comble par une rehausse de toiture inférieure à un mètre.

Par ailleurs, l'obligation de motivation qui pèse sur l'autorité en termes de bon aménagement des lieux est notamment fonction de l'importance des travaux projetés et des nuisances que le projet est susceptible de générer. Cette autorité dispose, en outre, d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire sur les exigences du bon aménagement des lieux ainsi que sur la compatibilité entre une construction litigieuse et ces exigences. À cet égard, le Conseil d'État n'est pas compétent pour substituer son appréciation à celle de l'administration. Il ne peut que vérifier si, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, l'autorité s'est fondée sur des éléments exacts en fait et en droit et si, sur la base de ces éléments, elle n'a pas commis d'erreur manifeste.

En l'espèce, l'auteur de l'acte attaqué considère notamment que la modification marquante du volume n'est pas visible depuis le domaine public et que la rehausse du volume à rue s'intègre parfaitement dans la volumétrie existante. Il fait également état de l'avis favorable conditionnel remis par son administration, lequel considère, d'une part, que « la “boîte” nouvelle apparaissant en toiture arrière ne dénature pas la volumétrie principale du volume principal qui reste lisible dans ses lignes directrices (rives de toitures) » et que, d'autre part, « la rehausse s'inspire directement des lignes des volumes existants et est par conséquent sans nuisance nouvelle ou contraignante ».

Cette motivation est adéquate et suffisante, compte tenu notamment de la nature limitée des travaux projetés, tandis que la partie requérante n'avance aucun élément convaincant qui permettrait d'établir que cette appréciation est entachée d'une erreur manifeste.

En conclusion, le deuxième moyen n'est pas fondé.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante prend un troisième moyen « de la violation de l'article 33 de la Constitution coordonnée, des principes généraux de droit administratif de l'usage personnel des compétences d'attribution et de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de l'excès de pouvoir, de l'erreur manifeste d'appréciation ou de l'appréciation manifestement déraisonnable entre les faits et la décision prise, de la violation du principe de bonne administration et de minutie ».

Elle s'étonne que l'avis de dossier complet a été délivré le même jour que l'acte attaqué ce qui permet, à son estime, de douter du caractère effectif de l'examen de la demande de permis, et même de s'interroger sur la manière dont le collège communal de la partie adverse exerce ses compétences.

Elle soutient que le collège communal ne s'est pas réuni le 1^{er} juillet 2016 et qu'il n'existe aucune délégation de compétence ou de signature valable à sa connaissance.

Enfin, elle fait état de l'existence de cotations contradictoires dans les plans afférents à la demande de permis quant à la hauteur du projet litigieux.

VII.2. Examen

Il est exact que l'accusé de réception de la demande de permis complète et l'acte attaqué ont été délivrés le même jour, à savoir le 1^{er} juillet 2016. Cette seule circonstance ne suffit pas cependant à remettre en cause le caractère effectif de l'instruction de la demande puisque celle-ci a, en réalité, été déposée le 9 juin 2016.

Par ailleurs, l'acte attaqué indique sans équivoque qu'il a été adopté par le collège communal de Chastre.

En outre, conformément aux articles L.1132-3 et L.1132-4 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, la décision est signée par l'échevin de l'urbanisme, délégué du bourgmestre, et contresignée par la directrice générale faisant fonction.

Dans ces circonstances, si la partie requérante entendait remettre en cause la matérialité de cette délibération, il lui appartenait de s'inscrire en faux contre cette pièce, ce qu'elle ne fait pas.

Enfin, la mesure de 8,15 mètres (reproduite sur les plans 17 et 18) censée représenter la hauteur du faîte du toit en situation projetée résulte d'une erreur matérielle qui n'a pu induire en erreur l'autorité communale dès lors que la mesure correcte, à savoir 9,03 mètres, apparaît sans ambiguïté sur les plans 19 à 21 joints à la demande de permis.

En conclusion, le troisième moyen n'est pas fondé.

VIII. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse, à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

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

Anne-Françoise BOLLY,
Céline MOREL,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL

Anne-Françoise BOLLY