

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 249.127 du 3 décembre 2020

A. 226.716/XIII-8516

En cause : **DEVOS David**,
ayant élu domicile chez
M^e Nicolas DUBOIS, avocat,
rue de Bruxelles 37
1300 Wavre,

contre :

la commune de Ramillies,
ayant élu domicile chez
M^e Nathalie FORTEMPS, avocat,
rue de Suisse 24
1060 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 20 novembre 2018, David Devos demande l'annulation de la délibération du 9 juin 2017 par laquelle le collège communal de Ramillies délivre à Benoît Lebrun et Alice Liénart un permis d'urbanisme pour rénover et étendre une maison unifamiliale sur un bien situé rue René Pierre 1 à Ramillies.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Vinciane Franck, 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 une demande de poursuite de la procédure, la partie adverse a déposé une lettre valant dernier mémoire.

Par une ordonnance du 21 octobre 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 19 novembre 2020.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Romain De Nys *loco* M^e Nicolas Dubois, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Nathalie Fortemps, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Vinciane Franck, 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 24 février 2017, Benoît Lebrun et Alice Liénart introduisent une demande de permis d'urbanisme pour rénover et étendre leur maison d'habitation sise rue René Pierre 1 à Ramillies, sur un bien cadastré 3^{ème} division, section A, n^{os} 496c, 501h, 501k et 501l.

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe à la demande précise que le projet consiste en la démolition d'annexes vétustes (+/-120 m² au sol) et la construction d'une extension (+/- 26 m² au sol) ainsi que d'une terrasse (+/- 60 m² au sol).

2. Le 24 avril 2017, la commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) de Ramillies émet un avis favorable. Elle recommande toutefois de placer des garde-corps au niveau des toitures-terrasses.

3. Le 9 juin 2017, le collège communal de Ramillies délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

A. La partie adverse

La partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité *ratione temporis*. Elle soutient que les bénéficiaires du permis d'urbanisme ont entamé les travaux le 22 mai 2018, que l'ancienne annexe à démolir était démontée et les chaises étaient posées le 13 juin 2018, qu'un noyer a été abattu le 15 septembre 2018, que d'autres travaux importants (pose de hourdis, ...) ont été exécutés avant le mois d'octobre 2018 et qu'un affichage du permis a été réalisé quinze jours avant le début des travaux.

Elle déduit de ces éléments que le chantier a débuté en juin 2018 et que le requérant a tardé à effectuer les démarches nécessaires à la prise de connaissance du permis d'urbanisme, dont il ne pouvait ignorer la délivrance au vu de l'ampleur des travaux en cours.

B. La partie requérante

Dans sa requête, le requérant affirme que c'est au début du mois d'octobre 2018 qu'il s'est aperçu que les époux Lebrun procédaient à des travaux d'extension de leur immeuble à la suite de l'abattage des taillis et d'arbres plantés à la limite de leurs propriétés respectives. Il indique s'être rendu fin octobre 2018 à la commune pour savoir si, à défaut d'affichage du permis, les travaux en cours étaient bien couverts par un permis d'urbanisme. Il soutient que ce permis n'a pas été affiché.

Dans son mémoire en réplique, il fait valoir que le permis n'a jamais été affiché à un endroit visible pour lui, puisqu'il est domicilié dans une rue différente de celle des titulaires du permis. Il soutient encore que ce n'est pas parce que certains abattages d'arbres ont été effectués au mois d'août 2018 qu'il a pu en déduire la nature des travaux autorisés par l'acte attaqué. Il rappelle enfin que c'est à la partie adverse qu'il incombe d'apporter la preuve certaine du dépassement du délai de recours.

IV.2. Examen

À l'encontre d'un permis d'urbanisme qui ne doit pas être notifié, le délai de recours est en principe de 60 jours depuis la connaissance de l'existence du

permis par la partie requérante. Celle-ci 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 elle 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 du recours incombe à celui qui s'en prévaut.

En l'espèce, la partie adverse ne démontre pas que le permis attaqué a été affiché à un endroit visible pour le requérant, qui est domicilié dans une rue différente de celle des titulaires du permis. Par ailleurs, comme le soutient le requérant, ce n'est pas parce que des abattages d'arbres ont été effectués au mois d'août 2018 qu'il a pu en déduire la nature des travaux autorisés par l'acte attaqué. De plus, la déclivité entre les deux propriétés est susceptible d'avoir rendu malaisée l'appréhension correcte de l'ampleur des travaux en cours dans le chef du requérant. Enfin, le courrier adressé au requérant par les bénéficiaires du permis au sujet du noyer évoque des travaux importants mais ne fait pas référence à des travaux d'extension d'une habitation et encore moins à l'existence d'un permis d'urbanisme.

En conséquence, il n'est pas établi que le requérant avait acquis une connaissance certaine de l'existence du permis attaqué avant le mois d'octobre 2018 ou, à tout le moins, que les éléments avancés par la partie adverse imposaient qu'il se renseigne à cet égard auprès de l'administration communale.

Il s'ensuit que l'exception d'irrecevabilité *ratione temporis* n'est pas accueillie.

V. Premier moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

Le premier moyen est pris de la violation des articles 84, § 1^{er}, 3^o et 4^o, et 107, § 1^{er}, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Le requérant fait grief à l'auteur de l'acte attaqué d'avoir délivré le permis sans avoir consulté le fonctionnaire délégué alors que, compte tenu de la nature des travaux envisagés, les dispositions visées au moyen imposaient que son

avis fut sollicité. Il reproche également à l'autorité de ne pas avoir justifié cette absence de consultation.

Dans son mémoire en réplique, il déduit, par un raisonnement *a contrario*, que l'article 107, § 1^{er}, alinéa 3, et l'article 84, § 1^{er}, du CWATUP ne prévoient aucune dispense de consultation du fonctionnaire délégué en cas de démolition d'une construction.

V.2. Examen

L'acte attaqué comporte le motif suivant :

« Considérant qu'en vertu de l'article 107, § 1^{er} du Code précité, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du Fonctionnaire délégué ».

L'article 107 du CWATUP, alors applicable, dispose comme suit en son paragraphe 1^{er} :

- « Le permis est délivré par le collège communal, s'il existe, pour le territoire où se situe entièrement le bien :
- 1° soit un plan communal d'aménagement qui n'a pas cessé de produire ses effets;
 - 2° soit un permis de lotir ou un permis d'urbanisation, non périmés;
 - 3° soit simultanément :
 - a. un plan de secteur en vigueur;
 - b. un règlement communal d'urbanisme en vigueur sur l'ensemble du territoire communal et qui contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er};
 - c. un schéma de structure communal adopté;
 - d. une commission communale;

Le 1° et le 2° de l'alinéa 1^{er} visent uniquement l'hypothèse où le bien faisant l'objet de la demande de permis est entièrement situé dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un permis d'urbanisation.

Le permis est délivré sans avis préalable du fonctionnaire délégué :

- 1° soit lorsque les actes et travaux à réaliser sont visés à l'article 84, § 1^{er}, 2°, 6°, 10° à 13°;
- 2° soit dans les cas qui suivent :
 - a) transformer une construction existante pour autant que son emprise au sol soit au maximum doublée;
 - b) construire ou reconstruire un volume annexe ou placer une installation, même en matériaux non durables, isolée, non destinée à l'habitation et qui forme une unité fonctionnelle avec une construction ou un ensemble de constructions existants pour autant que l'emprise au sol de l'ensemble formé soit au maximum doublée;
 - c) réaliser, aux abords d'une construction ou d'une installation dûment autorisée, des actes et travaux d'aménagement au sol tels que les chemins, les aires de stationnement en plein air, les modifications mineures du relief du sol, les étangs, les piscines non couvertes, les terrains de sport non couverts, les murs de clôture ou de soutènement ainsi qu'y placer des citernes ou des clôtures;

- d) placer un ou plusieurs modules de production d'électricité ou de chaleur qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier dont la source d'énergie est renouvelable;
- e) lorsque les actes et travaux, en raison de leur nature ou de leur impact, figurent dans une liste arrêtée par le Gouvernement. Le jour même de l'envoi du permis au demandeur, le collège communal transmet le permis avec le dossier au fonctionnaire délégué par envoi.

Le collège communal peut refuser le permis pour le motif que soit l'établissement ou la révision d'un plan communal d'aménagement, soit la modification du règlement communal d'urbanisme ont été décidés.

Le refus de permis fondé sur un des motifs visés à l'alinéa précédent devient caduc si le nouveau plan communal d'aménagement ou le règlement communal d'urbanisme n'a pas acquis valeur réglementaire dans les trois ans qui suivent la décision d'établissement ou de révision du plan ou du règlement. La requête primitive fait l'objet, à la demande du requérant, d'une nouvelle décision qui, en cas de refus, ne peut plus être fondée sur ledit motif.

Selon les modalités qu'il arrête, le Gouvernement constate par arrêté que les conditions visées au présent paragraphe, alinéa 1^{er}, 3^o, sont ou ne sont plus réunies. Dans ce cas, le présent paragraphe produit ou perd ses effets à la publication au *Moniteur belge* de cet arrêté ».

Par ailleurs, l'article 84, § 1^{er}, 5^o, du CWATUP, alors applicable, précise que par « transformer », il y a lieu d'entendre « les travaux d'aménagement intérieur ou extérieur d'un bâtiment ou d'un ouvrage, en ce compris les travaux de conservation et d'entretien, qui portent atteinte à ses structures portantes ou qui impliquent une modification de son volume construit ou de son aspect architectural ».

En l'espèce, la demande de permis porte sur la démolition d'annexes accolées à l'habitation d'environ 120 m² au sol, la construction d'une extension d'environ 26 m² au sol et la création d'une terrasse d'environ 60 m² au sol. Il est manifeste que ces travaux consistent à « transformer une construction existante pour autant que son emprise au sol soit au maximum doublée » au sens de l'article 107, § 1^{er}, alinéa 3, 2^o, a), du CWATUP. Partant, l'avis du fonctionnaire délégué ne devait pas être sollicité. Le fait que la transformation de la construction existante nécessite une phase de démolition préalable n'a pas pour effet que ces travaux ne puissent pas relever de cette notion.

Pour le surplus, compte tenu de la nature de ces travaux, le défaut d'indication, dans l'acte attaqué, de la subdivision exacte de l'article 107, § 1^{er}, du CWATUP applicable en l'espèce n'a pas pu empêcher le requérant de déterminer aisément le fondement justifiant l'absence de nécessité de requérir l'avis du fonctionnaire délégué. Dans ces circonstances, la rédaction imprécise du visa qui se réfère à l'article 107 du CWATUP ne vicie pas la légalité du permis délivré, dès lors

qu'il serait disproportionné d'exiger de son auteur qu'il justifie dans le détail le respect des conditions d'application de cette disposition en pareilles circonstances.

Il s'ensuit que le premier moyen n'est pas fondé.

VI. Second moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

Le second moyen est pris de la violation de l'article 123 du CWATUP, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Le requérant soutient que les conditions subordonnant la délivrance de l'acte attaqué sont irrégulières.

S'agissant de la condition liée à la nécessité de prévoir un garde-corps complémentaire d'au moins un mètre de hauteur, il soutient que ce libellé laisse à la discrétion du titulaire du permis la manière dont il va exécuter ce garde-corps supplémentaire, outre que la pose de garde-corps n'est pas dispensée de permis. En réplique, il estime que cette condition laisse au bénéficiaire du permis le loisir « d'ériger n'importe quel mur et/ou garde-corps ».

S'agissant de la condition qui impose de diriger le trop-plein de la citerne vers des dispersants « sauf impossibilité technique », il estime que l'autorité a délaissé son propre pouvoir d'appréciation au titulaire du permis qui sera seul juge pour déterminer si la condition est réalisable, alors que le terrain présente un dénivelé important. En réplique, il considère que la condition n'est pas uniquement liée à l'exécution des travaux mais peut également engendrer des désagréments pour les propriétés voisines.

VI.2. Examen

Il résulte de l'article 123 du CWATUP, alors applicable, qu'un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions, pour autant qu'elles soient nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet. Par ailleurs, ces conditions doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. En aucun cas, elles ne peuvent laisser place à une appréciation, ni quant à l'opportunité de s'y conformer, ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Elles ne peuvent ainsi pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la

délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain, ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise.

La première condition impose « de prévoir un garde-corps supplémentaire d'au moins un mètre de hauteur finie (muret + garde-corps) ». Comme le relève l'auteur de l'acte attaqué, cette condition fait suite à une observation de la CCATM relative aux garde-corps des toitures-terrasses. Cette condition est précise, limitée, accessoire et ne laisse aucune marge d'appréciation dans son exécution, contrairement à ce qu'affirme le requérant.

La seconde condition impose « de diriger le trop-plein de la citerne vers des drains dispersants, sauf si techniquement cela est impossible ». Dans les motifs de l'acte attaqué, l'autorité précise que le raccordement à l'égout est existant, qu'une citerne d'eau de pluie avec système de remploi est ajoutée au réseau d'égouttage existant, que le trop-plein de cette citerne se dirige vers l'égout et « qu'il y aurait lieu de diriger ce trop-plein vers un autre exutoire ». Dans son mémoire en réponse, la partie adverse soutient qu'il était impossible de préciser davantage cette condition technique car elle est liée à l'exécution des travaux en ce sens que sa faisabilité sera « déterminée par le résultat du test de perméabilité qui devra être réalisé par l'architecte chargé des travaux ». L'obligation de diriger le trop-plein de la citerne vers des drains dispersants est précise, limitée et accessoire. Enfin, nonobstant son libellé auquel il convient de réserver une interprétation conforme au principe de légalité, elle ne laisse aucun choix au bénéficiaire du permis quant à l'opportunité de se conformer à l'une plutôt qu'à l'autre alternative : le permis attaqué rend obligatoire le fait de diriger le trop-plein de la citerne vers des drains dispersants et, en cas d'allégation d'impossibilité technique, le demandeur de permis sera dans l'obligation d'introduire une nouvelle demande afin que l'autorité réévalue cette problématique.

Il s'ensuit que le second moyen n'est pas fondé.

VII. 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 en annulation est rejetée.

Article 2.

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

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros est mise à la charge de la partie requérante.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 3 décembre 2020 par :

Anne-Françoise Bolly,
Luc Donnay,
Raphaël Born,
Vanessa Wiame,

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

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa Wiame

Anne-Françoise Bolly