

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 133.670 du 8 juillet 2004

A.132.355/XIII-2907

En cause : **MORES Roger**,
chemin de la Gorge aux Loups 1
1325 Bonlez,

contre :

1. **la Commune de Chaumont-Gistoux**,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre-Paul VAN GEUCHTEN
et Jacques SAMBON, avocats,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 24 janvier 2003 par Roger MORES qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 26 novembre 2002 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Chaumont-Gistoux à Albert FISCHER pour la construction d'un garage (régularisation) sur un terrain sis chemin de Royenne, 81 à Bonlez, cadastré section B, n° 119c;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} VOGEL, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 6 novembre 2003 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires du requérant et de la première partie adverse;

Vu l'ordonnance du 13 avril 2004, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 13 mai 2004;

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

Entendu, en leurs observations, Me S. SAEYS, loco Me Ph. TRAUSCHT, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant loco Mes P.-P. VAN GEHUCHTEN et J. SAMBON, pour la première partie adverse, et loco Me P. LAMBERT, pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VOGEL, 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 peuvent être résumés comme suit :

1. Le requérant est propriétaire d'un bien sis à Bonlez, chemin de la Gorge aux Loups, 1. Sa propriété est reliée à la voie publique par un chemin d'accès qui débouche chemin de Royenne.

2. Albert FISCHER et son épouse sont propriétaires d'un immeuble et d'un terrain sis chemin de Royenne, 81, parcelles cadastrées section B, n^{os} 119c, 120b, 120c et 120d. Cette propriété est située en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez. Elle est limitrophe de la propriété du requérant, dont elle est séparée par un ruisseau dénommé "Le Glabais".

3. Le 21 janvier 1999, Albert FISCHER et son épouse ont introduit une demande de permis d'urbanisme auprès du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Chaumont-Gistoux pour la construction d'un garage sur leur terrain. Il ressort du plan joint à cette demande que le garage s'implante à front du chemin de Royenne, à proximité immédiate du ruisseau "Le Glabais" et de la propriété du requérant.

4. Le 11 février 1999, le commissaire voyer a recommandé, pour la construction de ce garage, un recul de 4,45 mètres par rapport à l'axe de la voirie (chemin de Royenne) et, quant au ruisseau "Le Glabais", un recul de 5 mètres calculé à partir de la crête de berge.

5. Le 16 février 1999, le collège des bourgmestre et échevins a donné sur la demande de permis d'urbanisme un avis préalable s'en référant aux conditions énoncées par le commissaire voyer.

6. Le 29 mars 1999, le fonctionnaire délégué a émis un avis favorable "sous réserve du respect des conditions fixées par le collège des bourgmestre et échevins lors de la séance du 16 février 1999".

7. Le 13 avril 1999, le collège des bourgmestre et échevins a délivré le permis d'urbanisme demandé. Ce permis n'a fait l'objet d'aucun recours.

8. Les bénéficiaires du permis ont ensuite entamé la construction du garage litigieux à une distance de 3,60 mètres de l'axe de la voirie et de 4 mètres de la crête de berge, c'est-à-dire sans respecter les limites de recul fixées par le permis d'urbanisme. A la suite d'une plainte du requérant du 30 août 1999, un ordre d'interruption des travaux leur a été donné verbalement le 2 septembre 1999 et confirmé par écrit le 3 septembre 1999.

9. Le 4 octobre 1999, les bénéficiaires du permis ont introduit une demande de permis de régularisation en vue de poursuivre la construction du garage à l'endroit où les travaux avaient été entamés.

10. Le 12 octobre 1999, le collège des bourgmestre et échevins a demandé l'avis du commissaire voyer sur cette demande de régularisation.

11. Par une lettre datée du 20 octobre 1999, envoyée sous un pli recommandé à la poste du 22 octobre 1999, le collège des bourgmestre et échevins a demandé l'avis du service technique provincial, vu que "Le bien concerné (est) situé le long d'un cours d'eau".

12. Dans son avis du 27 octobre 1999, le commissaire voyer a admis un recul de 3,60 à 3,95 mètres par rapport à l'axe de la voirie, conformément au plan annexé à son avis (il s'agit d'un extrait du plan qui était joint à la demande de permis de

régularisation). En ce qui concernait le recul par rapport au cours d'eau, le commissaire voyer renvoyait au rapport du service technique voyer.

13. Ce service a émis, le 29 octobre 1999, l'avis suivant :

" Comme suite à votre demande du 20 courant et après vérification de l'implantation du bâtiment, dont question en marge, par rapport au cours d'eau, je puis émettre un avis favorable sur la présente demande de régularisation.

J'attire votre attention que l'espace compris entre la crête de berge et la construction (4,60-4,75m) est frappé d'une servitude de dépôt des produits de curage en faveur du gestionnaire du cours d'eau".

14. Le 9 novembre 1999, le collège des bourgmestre et échevins a adopté la délibération suivante:

" DECIDE

- de formuler les remarques suivantes concernant le projet:
le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur;
les avis émis tant par le commissaire voyer que par le service technique voyer sont favorables pour l'implantation du bâtiment telle que réalisée;
- de transmettre copie de la présente au fonctionnaire délégué".

15. Le 29 novembre 1999, le conseil du requérant écrivit au collège des bourgmestre et échevins ce qui suit :

" Je vous spécifie que si les constructions devaient être maintenues telles qu'elles ont été érigées par les époux FISCHER-RICHIR, cela occasionnerait d'énormes dangers pour mon client à chaque sortie() de sa propriété".

16. Le 17 décembre 1999, le fonctionnaire délégué a émis l'avis favorable conditionnel suivant sur la demande de permis de régularisation :

- "
- Vu la situation du bien en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez;
 - Considérant que la demande vise à autoriser la régularisation d'un garage construit en infraction avec l'article 84 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;
 - Considérant que la construction projetée se trouve le long d'un ruisseau «Le Glabais»;
 - Considérant qu'il existe par rapport à la crête de la berge une servitude légale de 5 mètres au profit de la Province du Brabant wallon;
 - Considérant que le volume faisant l'objet de la présente demande s'intègre au contexte bâti existant;
 - Considérant que le projet n'est pas de nature à compromettre la destination générale de la zone ou son caractère architectural;
 - Vu l'avis du Service de la voirie et des cours d'eau non navigables daté du 29 octobre 1999;
 - Vu l'avis du Collège Echevinal rendu en séance du 9/11/1999;
- "

AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE de respecter strictement les éventuelles remarques que pourraient formuler à la fois le Service Technique Provincial et le Collège des Bourgmestre et Echevins et de peindre en blanc le bâtiment dans un délai de 2 ans à dater de la délivrance du permis d'urbanisme".

17. Le 21 décembre 1999, le collège des bourgmestre et échevins a délivré le permis de régularisation demandé. Celui-ci comportait pour toute motivation la reproduction de l'avis favorable du fonctionnaire délégué. Le 7 avril 2000, l'actuel requérant a introduit un recours en annulation contre ce permis d'urbanisme; ce recours a été enrôlé sous le n° A.90.803/XIII-1649.

18. Par une délibération du 26 novembre 2002, dont le texte est le suivant, le collège des bourgmestre et échevins a décidé de retirer le permis d'urbanisme du 21 décembre 1999 :

" (...)

Considérant qu'il résulte du rapport de l'Auditorat que l'acte attaqué ne satisfait pas aux exigences de motivation formelle dès lors que le permis est motivé par référence sans que les avis auxquels il est fait référence soient reproduits ni annexés dans l'acte;

Considérant dès lors qu'il s'indique de retirer l'acte attaqué, pour y substituer un acte adéquatement motivé;

Décide

De retirer sa délibération du 21 décembre 1999 accordant à Monsieur et Madame Fischer un permis d'urbanisme pour la construction d'un garage en régularisation sur un terrain sis chemin de Royenne, 81 à 1325 Bonlez, cadastré section B n° 119c".

19. Le 26 novembre 2002 également, le collège des bourgmestre et échevins a délivré à Albert FISCHER un nouveau permis de régularisation pour le même projet. Ce nouveau permis, qui constitue l'acte attaqué, est motivé comme suit :

" Le Collège des Bourgmestre et Echevins,

Vu la demande introduite par Monsieur FISCHER demeurant à 1325 Bonlez, Chemin de Royenne, 81 et relatif à un immeuble sis chemin de Royenne, 81 (bien cad. section B n° 119c)

et tendant à la construction d'un garage en régularisation;

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 04/10/1999;

Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu les articles 384 à 387 de ce Code, déterminant la forme des décisions en matière de permis d'urbanisme;

Vu les articles 315 à 328 et 329 et suivants du Code précité, organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis d'urbanisme;

Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

Vu les règlements généraux sur les bâtisses;

Vu sa délibération du 21.12.1999 accordant à Monsieur et Madame FISCHER le permis sollicité;

Vu sa délibération du 26.11.2002 retirant cette même délibération;

Attendu que dans son rapport du 27 octobre 1999, en vue de régulariser le projet, le Commissaire Voyer estime admissible un recul par rapport à la voirie compris entre 3,60 m et 3,95 m avec l'axe de celle-ci;

Attendu que dans l'avis du Service de la Voirie et des Cours d'eau non navigables daté du 29 octobre 1999, émis dans le cadre de la régularisation du projet, il peut être lu qu'«après vérification de l'implantation du bâtiment dont question en marge par rapport au cours d'eau, je puis émettre un avis favorable sur la présente demande de régularisation. J'attire votre attention que l'espace compris entre la crête de berge et la construction (4,60m - 4,75m) est frappé d'une servitude de dépôt des produits de curage en faveur du gestionnaire du cours d'eau»;

Attendu que le rapport du Collège échevinal en date du 09 novembre 1999 précise que «le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur; les avis émis tant par le Commissaire Voyer que par le Service Technique Voyer sont favorables pour l'implantation du bâtiment telle que réalisée»;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le Fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

- « - Vu la situation du bien en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez;
- Considérant que la demande vise à autoriser la régularisation d'un garage construit en infraction avec l'article 84 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;
 - Considérant que la construction projetée se trouve le long d'un ruisseau "Le Glabais";
 - Considérant qu'il existe par rapport à la crête de la berge une servitude légale de 5 m au profit de la Province du Brabant Wallon;
 - Considérant que le volume faisant l'objet de la présente demande s'intègre au contexte bâti existant;
- Considérant que le projet n'est pas de nature à compromettre la destination générale de la zone ou son caractère architectural;
- Vu l'avis du Service de la Voirie et des Cours d'eau non navigables daté du 29 octobre 1999;
 - Vu l'avis du Collège échevinal rendu en séance du 9 novembre 1999;
 - AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE de respecter strictement les éventuelles remarques que pourraient formuler à la fois le Service Technique Provincial et le Collège des Bourgmestre et Echevins et de peindre en blanc le bâtiment dans un délai de deux ans à dater de la délivrance du permis d'urbanisme»".

20. Par l'arrêt n° 124.859 du 31 octobre 2003, le Conseil d'Etat a constaté qu'il n'y avait plus lieu de statuer sur le recours enrôlé sous le n° A.90.803/XIII-1649;

Considérant que la première partie adverse soulève une première exception d'irrecevabilité du recours, tirée du défaut d'intérêt du requérant; qu'elle soutient que nonobstant sa qualité de voisin immédiat du site, il n'a pas d'intérêt au recours, au motif qu'il ressortirait en effet de la disposition des lieux, et notamment de la présence d'une haute haie vive que le requérant ne subit aucune altération de vue ni de clarté, ni aucune perte de visibilité lorsqu'il débouche de sa propriété sur le chemin de Royenne; qu'elle fait valoir que l'intérêt au recours serait d'autant plus contestable que le requérant n'a pas introduit de recours contre le permis d'urbanisme initial, et que les modifications autorisées par le permis de régularisation attaqué n'engendrent pas pour lui plus d'inconvénients que l'aménagement initial;

Considérant que le requérant allègue que l'implantation du garage litigieux à une distance moindre de la voirie et du ruisseau que ce qui avait été autorisé par le permis initial du 13 avril 1999, diminue sa visibilité lorsqu'il accède au chemin de Royenne;

Considérant qu'en raison de la disposition des lieux, l'implantation du garage presque à front de voirie, et à proximité immédiate du ruisseau séparant les propriétés, est effectivement de nature à gêner la visibilité du requérant du côté gauche, au moment où il accède à la voirie publique; que l'inconvénient allégué ayant trait à la sécurité du requérant, celui-ci justifie de son intérêt au recours; que la première exception ne peut être accueillie;

Considérant que la première partie adverse soulève une seconde exception d'irrecevabilité, formulée à titre subsidiaire; qu'elle souligne qu'elle a procédé au retrait et à la réfection de l'acte du 21 décembre 1999 attaqué par le recours enrôlé sous le n° A.90.803/XIII-1649 en faisant profit des enseignements tirés du rapport de l'Auditorat dans le cadre de ladite procédure; que, selon elle, "la question est dès lors posée de savoir si le requérant use ou abuse de son droit d'ester en réitérant sa critique, sans élément nouveau, par la réitération du même moyen unique";

Considérant qu'une simple interrogation ainsi formulée par la première partie adverse ne peut être tenue pour une exception d'irrecevabilité; qu'en outre, une telle interrogation manque de pertinence dès lors que l'acte en cause dans la présente affaire est distinct de celui qui faisait l'objet du recours A.90.803/XIII-1649 et qu'il a précisément pour objet de remplacer; que le moyen unique soulevé dans le premier

recours n'a du reste pas fait l'objet de décision, le Conseil d'état ayant constaté, par son arrêt n° 124.859 du 31 octobre 2003, qu'il n'y avait plus lieu de statuer sur ledit recours;

Considérant que l'auditeur rapporteur a soulevé d'office un moyen tiré de la méconnaissance de sa compétence par le fonctionnaire délégué;

Considérant que l'avis favorable conditionnel du fonctionnaire délégué, du 17 décembre 1999, contient les mentions suivantes:

" (...)

- Vu l'avis du Service de la voirie et des cours d'eau non navigables daté du 29/10/1999;
- Vu l'avis du Collège Echevinal rendu en séance du 09/11/1999;

AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE de respecter strictement les éventuelles remarques que pourraient formuler à la fois le Service Technique Provincial et le Collège des Bourgmestre et Echevins et de peindre en blanc le bâtiment dans un délai de 2 ans à dater de la délivrance du permis d'urbanisme";

Considérant qu'en son dernier mémoire, la première partie adverse fait valoir ce qui suit :

" La formulation malheureuse de l'avis du fonctionnaire délégué s'apparente ici davantage à une erreur matérielle qu'à une erreur de droit. On le sait, et le dossier administratif l'établit, l'avis du service technique provincial est déjà recueilli. Concrètement, la conduite du dossier révèle que la compétence du fonctionnaire délégué n'a subi aucun trouble de droit ni de fait, ni n'a été entachée d'aucun vice quelconque";

Considérant que la circonstance que le fonctionnaire délégué ait été, en réalité, en possession de l'avis du service technique provincial, n'est pas de nature à remédier à l'illégalité relevée, l'erreur commise par le fonctionnaire délégué au sujet de sa compétence étant indépendante de cette circonstance de fait; qu'en effet le fonctionnaire délégué a imposé le respect d'un avis futur, éventuel et de contenu incertain qui pourrait être émis par le service technique provincial; qu'en imposant cette condition, le fonctionnaire délégué a abdiqué une partie de sa compétence au profit de ce service technique, lequel en réalité octroierait définitivement, éventuellement sous condition, le permis, voire le refuserait si son avis était défavorable; que l'avis conforme du fonctionnaire délégué faisant partie intégrante du permis d'urbanisme attaqué, qui en reproduit la teneur, l'illégalité relevée rejaillit sur l'acte attaqué; que le moyen ayant trait à la compétence de l'auteur de l'acte est d'ordre public et doit être soulevé d'office,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 26 novembre 2002 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Chaumont-Gistoux à Albert FISCHER pour la construction d'un garage (régularisation) sur un terrain sis chemin de Royenne, 81 à Bonlez, cadastré section B, n° 119c.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la seconde partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le huit juillet deux mille quatre par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.