

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 154.309 du 31 janvier 2006

A.104.743/XIII-2180

En cause : **CALLENS** Frédérique,
ayant élu domicile chez
Me Bernard FRANCIS, avocat,
rue Dejoncker 51/16
1060 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de Chaumont-Gistoux**,
ayant élu domicile chez
Me Pierre-Paul VAN GEHUCHTEN, avocat,
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 17 mai 2001 par Frédérique CALLENS qui demande l'annulation de la décision prise le 13 février 2001 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Chaumont-Gistoux accordant à Alexandre CRICKX un permis d'urbanisme portant sur la construction d'une maison unifamiliale sur un bien sis Colline des Sources, cadastré section A, n° 304l pie;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu l'ordonnance du 16 juin 2005 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

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

Vu l'ordonnance du 22 décembre 2005, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 26 janvier 2006;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me B. FRANCIS, avocat, comparaissant pour la requérante, Me L. DEMEZ, loco Me P.-P. VAN GEHUCHTEN, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, 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 8 janvier 2001, Alexandre CRICKX introduit auprès du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Chaumont-Gistoux une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation sur un terrain sis à Bonlez, rue Colline des Sources, cadastré section A, n° 304l pie.

Cette demande de permis est faite à la suite d'une première demande qui avait été introduite le 18 septembre 2000, laquelle impliquait, selon le collège des bourgmestre et échevins, une modification trop importante du relief du sol.

La requérante est propriétaire de la villa située rue Colline des Sources, 23, juste à côté de la propriété d'Alexandre CRICKX.

2. Le 16 janvier 2001, le collège des bourgmestre et échevins émet l'avis suivant :

" (...)

DECIDE

- de formuler les remarques suivantes concernant le projet :

le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur;
le certificat d'urbanisme n° 2, délivré pour ce terrain le 18.05.1999, imposait une bonne intégration de la construction au relief naturel du terrain;
le projet entraîne d'importants remblais;

- (...)"

3. Le 5 février 2001, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel.

4. Le 13 février 2001, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme moyennant le respect de certaines conditions. Il s'agit de l'acte attaqué rédigé notamment comme suit :

" (...)

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;
- Vu le certificat d'urbanisme n° 2 délivré sur cette parcelle le 18.05.1999 (réf. : CU2/99.6);
- Considérant que le projet a été conçu de façon à suivre la pente naturelle du terrain et que les remblais sont limités à l'aménagement de la zone d'avant-cour;
- Considérant que l'implantation du garage est malheureusement (sic) compte tenu de la faible largeur du terrain et de la perception qu'on aura de l'habitation depuis l'entrée de la parcelle;
AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE de :
- implanter le garage le long de la limite nord du terrain (la zone de recul latérale figurée au plan n'ayant aucune raison d'être);
- respecter le relief naturel du terrain le long des pignons de l'habitation»;

Arrête :

Article premier. Le permis est délivré à Monsieur CRICKX qui devra :

1. respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;
(...)"

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation de l'article 285, 2°, a et b, et 285, 4°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de la violation du principe de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation; que, dans une première branche, elle observe que le plan de situation joint au dossier est une photocopie d'un atlas routier de la région qui ne donne qu'une vision très générale de la situation du terrain et qui ne permet pas de le situer par rapport aux bâtiments voisins dans un rayon de 50 mètres; qu'elle estime que le dossier de demande de permis d'urbanisme présente à cet égard une

lacune évidente et que la partie adverse n'a pas été en mesure de statuer en connaissance de cause; que, dans une seconde branche, elle observe que le plan d'implantation joint au dossier ne reprend le détail que du seul terrain du demandeur, à l'exclusion du gabarit, de la nature ou de l'affectation des constructions environnantes dans un rayon de 50 mètres; qu'elle soutient que le dossier ne contient aucune indication quant au nom des propriétaires des immeubles contigus, quant au numéro de police desdits immeubles et quant à leur profil et à l'indication des fenêtres faisant face aux limites latérales et postérieures du terrain du demandeur; qu'elle dépose un dossier photographique portant sur l'ensemble des terrains et habitations voisins du terrain litigieux;

Considérant que la première partie adverse répond, sur les deux branches, que le dossier comporte un plan d'implantation, un plan de situation et quatre photos; qu'elle estime que l'appréciation de la demande de bâtir a fait l'objet d'un examen circonstancié ainsi qu'il résulte à suffisance du fait qu'une première demande a été purement et simplement rejetée eu égard à la mauvaise intégration du projet dans le relief du sol; qu'elle affirme que, dès lors, le moyen manque en fait lorsque la requérante soutient que la partie adverse n'aurait pas eu, sur la base des éléments constitutifs de la demande, une connaissance suffisante de la localisation spatiale ou des caractéristiques propres du terrain sur lequel les travaux devaient être exécutés; que, par ailleurs, selon elle, l'examen des plans et photos déposés à l'appui de la demande de bâtir établit, en droit, que le moyen ne résiste pas davantage à l'examen; que, dans son dernier mémoire, elle rappelle le fait qu'à sa demande, une réunion entre l'architecte du demandeur et le fonctionnaire délégué a permis de "mettre à plat toutes les caractéristiques propres du projet";

Considérant que la seconde partie adverse répond, sur les deux branches, que le dossier comprend bien un plan d'implantation, un plan de situation et 4 photos et qu'il appartient à la requérante de démontrer que les lacunes ou les imprécisions relevées ont été de nature à induire en erreur l'autorité administrative sur le projet; qu'en l'espèce, selon elle, le plan d'implantation et la photo n° 3 montrent bien la présence de propriétaires riverains; qu'elle estime que le plan de situation permet de situer correctement le projet; qu'elle soutient que le fait que le plan de situation ne permet pas de situer le projet par rapport aux bâtiments voisins dans un rayon de 50 mètres ne peut constituer en soi une lacune puisque le plan d'implantation permet de situer le projet par rapport au bâti environnant; qu'en outre, elle affirme qu'il est inexact de souligner que le dossier ne contiendrait aucune indication quant au nom des propriétaires des immeubles contigus et se réfère au plan d'implantation révélant la présence des propriétaires voisins; qu'enfin, à son estime, les photos permettent d'apercevoir la propriété de la requérante, et notamment la photo n° 3 dont l'angle de prise de vue est

reporté sur le plan d'implantation; qu'elle en conclut que le dossier de demande de permis d'urbanisme était complet; qu'elle soutient encore que les prétendues lacunes relevées par la requérante n'ont pu induire en erreur l'autorité administrative sur le projet, s'agissant de la construction d'une maison unifamiliale dans une zone d'habitat; que, selon elle, vu la grandeur de la parcelle et le gabarit de la construction, les mentions relevées par la requérante n'auraient pas été de nature à davantage éclairer l'autorité administrative sur la situation du projet; qu'elle ajoute enfin que la requérante ne démontre pas davantage que la première partie adverse aurait commis une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant, sur les deux branches du moyen, que l'article 285 du CWATUP dispose comme suit :

" Pour qu'un dossier de demande de bâtir soit considéré comme complet, il doit contenir, en dehors des documents et renseignements prescrits par le règlement communal :

(...)

3° les plans des travaux, signés par le demandeur et l'architecte, comportant :

a) un plan de situation comportant l'orientation, les voies de desserte avec indication de leur statut juridique (route de l'Etat, de la province, de la commune) et de leur dénomination et, le cas échéant, les éléments principaux du plan particulier d'aménagement approuvé par l'Exécutif ou du plan de lotissement approuvé.

(...)

S'il s'agit d'une parcelle située dans une ville ou une agglomération, ce plan doit permettre de repérer le terrain dans le quartier et par rapport aux bâtiments voisins dans un rayon de 50m.

(...)

b) un plan d'implantation figurant :

(...)

- l'implantation, le gabarit, la nature ou l'affectation des constructions environnantes dans un rayon de 50 m de chacune des limites de la parcelle;

- le nom des propriétaires des immeubles contigus, le numéro de police de ceux-ci, leur profil et l'indication des fenêtres faisant face aux limites latérales et postérieures du terrain du demandeur;

(...)

4° au moins trois photos numérotées, en double exemplaire, de la parcelle ou de l'immeuble, et des bâtiments contigus et voisins, avec indication des différents endroits de prise de vue sur le plan de situation;

(...)"

Considérant qu'un permis est irrégulier lorsque l'autorité n'a pas une connaissance suffisante de la cause ou a été induite en erreur du fait des lacunes du dossier, en l'occurrence, le caractère incomplet du plan de situation et du plan d'implantation;

Considérant qu'en l'espèce, si le plan d'implantation indique, sans autre explication, le nom des propriétaires des parcelles voisines, soit les conjoints CLAEYS, VAN EYCKEN-WILLEMS et MARTINY-NYS, il n'indique en revanche ni l'implantation ni le gabarit ni la nature ou l'affectation des constructions se trouvant sur ces parcelles, pas plus qu'il n'indique leur profil ou les fenêtres faisant face aux limites latérales; que ce plan d'implantation n'indique même pas le nom ni l'existence de l'immeuble de la requérante situé sur la parcelle voisine de gauche; que le plan des façades accompagnant la demande de permis montre que la façade latérale gauche de la construction projetée comporte des fenêtres; que la demande de permis n'est pas accompagnée de photos des bâtiments contigus et voisins; qu'elle n'est accompagnée que de photocopies, de qualité médiocre, de photos du terrain faisant l'objet de la demande; qu'aucune de ces photocopies ne permet pas de conclure à l'existence de la propriété de la requérante; que le reportage photographique joint au dossier de la requérante montre que les fenêtres de la façade latérale gauche de la construction en projet offrent une vue plongeante sur la propriété de celle-ci, située en contre-bas; que les lacunes des plans n'ont pas été palliées par les photographies accompagnant la demande de permis en manière telle que la partie adverse n'a pas pu, sur la base de ces documents, apprécier l'impact du projet sur la propriété de la requérante; que les lacunes du dossier à cet égard empêchaient l'autorité de statuer en connaissance de cause;

Considérant que le fait que la demande porte sur la construction d'une maison unifamiliale dans une zone d'habitat ne dispense pas l'autorité qui délivre un permis de porter une appréciation concrète sur la bonne intégration de celle-ci dans le voisinage immédiat, et particulièrement en l'espèce, étant donné la déclivité de la rue et la situation de la propriété de la requérante en contre-bas de la construction en projet;

Considérant, par ailleurs, qu'à la demande de l'auditeur-rapporteur, la première partie adverse a communiqué le certificat d'urbanisme n° 2 ainsi qu'un jeu de plans introduit par Alexandre CRICKX le 15 septembre 2000 et un autre jeu de plans introduit le 27 octobre 2000 sur lesquels figure la mention manuscrite "périmé"; que la première partie adverse précise qu'elle a refusé cette première demande en raison des modifications trop importantes du relief du sol qu'elle impliquait; que le projet définitif, en principe modifié, ayant fait l'objet du permis attaqué porte cependant sur les plans introduits le 27 octobre 2000; que, quoi qu'il en soit, ni le certificat d'urbanisme n° 2 ni

les plans déposés à l'occasion de la première demande ne mentionnent l'existence de la propriété de la requérante;

Considérant, enfin, que l'entretien avec le fonctionnaire délégué n'atteste pas de ce que l'autorité qui a délivré le permis avait connaissance de l'existence de la propriété de la requérante, laquelle n'était mentionnée sur aucun plan;

Considérant, par conséquent, qu'il ne ressort pas du dossier administratif que les lacunes du plan de situation et du plan d'implantation quant à ce, auraient été palliées par d'autres éléments ou d'autres pièces jointes à la demande de permis; que le premier moyen est, en ses deux branches, fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision prise le 13 février 2001 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Chaumont-Gistoux accordant à Alexandre CRICKX un permis d'urbanisme portant sur la construction d'une maison unifamiliale sur un bien sis Colline des Sources, cadastré section A, n° 304l pie.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 173,53 euros, sont mis à la charge des parties adverses.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le trente et un janvier deux mille six par :

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.