

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 221.856 du 20 décembre 2012

A. 205.275/XIII-6265

En cause : 1. **BERNARD** Lucien,
 2. **ROULET** Marie-Paule,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me Olivier JADIN, avocat,
 rue Jules Destrée 72
 6001 Marcinelle,

contre :

la Ville de Beaumont.

Parties intervenantes :

1. **LABEAU** Céline,
2. **GREGOIRE** Sébastien,
ayant tous deux élu domicile
rue Fernand Lecocq 4
6511 Beaumont-Strée.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 20 juin 2012 par Lucien BERNARD et Marie-Paule ROULET qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 24 octobre 2011 par le collège communal de Beaumont à Sébastien GREGOIRE et Céline LABEAU, ayant pour objet la réhabilitation d'une ancienne grange et d'une habitation existante, sises rue Grandrieu 24 à Solre-Saint-Géry, parcelles cadastrées ou l'ayant été division 4, section E, n^{os} 169e et 172c;

Vu l'arrêt n° 221.143 du 23 octobre 2012 rouvrant les débats et donnant, après notification de l'arrêt, de la requête unique et du rapport rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure, un délai de quinze jours à Sébastien GREGOIRE et Céline LABEAU pour déposer une requête en intervention;

Vu la requête introduite le 8 novembre 2012 par laquelle Céline LABEAU et Sébastien GREGOIRE demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

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

Entendu, en leurs observations, Me O. JADIN, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Céline LABEAU, première partie intervenante, et Me M. VERVAEKE, loco Me K. ITANI, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MARTOU, premier auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Les requérants sont propriétaires, depuis le 15 avril 1982, d'un bien sis rue de Grandrieu 22 à Solre-Saint-Géry, qu'ils occupent depuis 1954. Le bien se trouve en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur Thuin-Chimay.

2. En mai 2011, Sébastien GREGOIRE et Céline LABEAU achètent l'immeuble voisin contigu, sis au n° 24.

3. Le 24 juin 2011, ces derniers installent une barrière en travers du passage carrossable longeant l'arrière de leur immeuble et permettant aux requérants d'accéder à leur domicile.

4. A la suite de cette installation, les requérants lancent les procédures suivantes :

- une procédure devant le juge de paix de Beaumont visant à confirmer et reconnaître l'existence d'une servitude de passage, ainsi qu'une procédure visant au bornage judiciaire des parcelles;
- une procédure en référé, qui a débouché sur une ordonnance du Président du Tribunal de Première Instance de Charleroi du 13 juillet 2011, condamnant les époux GREGOIRE-LABEAU à enlever la barrière obstruant le passage. Ces

derniers ont interjeté appel; l'affaire est toujours pendante devant la Cour d'appel de Mons.

5. Le 31 août 2011, Sébastien GREGOIRE et Céline LABEAU introduisent une demande de permis d'urbanisme relative à la réhabilitation d'une ancienne grange et de l'habitation existante à l'abandon. A cette demande sont joints des plans, une notice d'évaluation des incidences et un "rapport" descriptif du projet, rédigé par la demanderesse de permis par ailleurs architecte.

6. Le 19 septembre 2011, la commune de Beaumont accuse réception de la demande de permis d'urbanisme et estime que la demande nécessite l'avis du fonctionnaire délégué.

7. Le 10 octobre 2011, l'administration communale envoie un avis de réception rectificatif, selon lequel le dossier ne nécessite pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué.

8. Le 24 octobre 2011, la partie adverse délivre aux époux GREGOIRE-LABEAU le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué notamment motivé comme suit :

" [...]

Considérant l'avis du service technique du 13/10/2011 en ce qui concerne le traitement et la collecte des eaux usées libellé comme suit : «cette habitation se trouve en zone transitoire, il y a donc lieu de placer une fosse toutes eaux. De plus, il faut laisser un emplacement libre au cas où la zone changerait d'affectation. Une fois le système installé, le rejet devra se faire dans le raccordement existant (gouttière)»;

Considérant l'avis du service voyer du 20/10/2011 réf. J62/2011/31 libellé comme suit : «(...) j'ai l'honneur de vous informer que la parcelle considérée pour les travaux envisagés est empruntée par le sentier n° 91; bien que n'étant plus utilisé, ce sentier n'a, suivant les documents en notre possession et renseignements pris, subi aucune modification. Une modification de voirie, conforme au M.A 36 de 1952, sera donc à entamer préalablement et à finaliser»;

Considérant que les travaux envisagés et les matériaux utilisés s'intègrent au contexte bâti environnant;

[...]".

9. Le 4 mai 2012, Sébastien GREGOIRE et Céline LABEAU commencent des travaux de terrassement.

10. Le 12 juin 2012, ils avertissent les requérants de leur intention de procéder aux travaux d'aménagement de leur jardin le lundi 18 juin;

Considérant que, par requête introduite le 8 novembre 2012, Sébastien GREGOIRE et Céline LABEAU demandent à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les intervenants contestent la recevabilité ratione temporis du recours; qu'ils observent en effet que le permis d'urbanisme leur a été délivré le 24 octobre 2011 et que la requête unique introduite le 20 juin 2012 est tardive; qu'il conteste le fait que les requérants n'aient pu avoir pris connaissance de l'existence du permis litigieux qu'en date du 23 avril 2012, à savoir lors de la vue des lieux organisée par le juge de paix; qu'ils affirment qu'une telle information aurait forcément été actée au procès-verbal de cette vue des lieux; qu'ils prétendent ensuite que le fils des requérants s'est rendu à la commune à plusieurs reprises pour consulter ledit permis, ce que leur aurait confirmé la commune;

Considérant que, s'agissant d'un permis d'urbanisme qui ne devait pas être notifié aux requérants, il appartient aux parties qui se prévalent de l'irrecevabilité ratione temporis du recours au Conseil d'Etat d'établir que les parties requérantes ont tardé, dès qu'elles ont pu soupçonner l'existence du permis, à prendre connaissance, dans un délai raisonnable, de son contenu; qu'une telle preuve n'est pas rapportée par les intervenants en l'espèce; que les éléments avancés à l'appui de leur argumentation sont insuffisants; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que l'auditeur-rapporteur a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure, qu'il estime que les deux moyens de la requête sont fondés et qu'ils n'appellent que des débats succincts;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur de fait, de l'erreur, de l'inexactitude et de l'insuffisance dans les motifs de l'acte attaqué, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que, notamment, à propos de la modification du relief du sol, ils soutiennent que, malgré les mentions figurant dans la notice selon laquelle il n'y aura pas de modification sensible du relief du sol, les travaux qui ont débuté attestent d'une telle modification (environ deux mètres de dénivelé à l'endroit le plus élevé); que selon eux, l'autorité délivrante aurait dû être informée à cet égard; que, de même, ils affirment que la compatibilité du projet avec le voisinage n'a pas fait l'objet d'informations suffisantes de la part des requérants, puisque, "«la palissade séparative pour mitoyen» couperait ledit passage" pour se rendre à leur domicile dont la porte d'entrée se situe à l'arrière et que la terrasse et les places de parking se situent sur le chemin qu'ils empruntent habituellement; qu'ils reprochent ensuite aux demandeurs

de permis de ne pas mentionner une servitude de passage qui pourtant traverse les places de parkings et la terrasse envisagés et dont l'existence est débattue en justice; que, concernant l'accès à leur domicile, les requérants estiment que les plans composant le dossier des demandeurs de permis ne correspondent pas à la réalité; qu'ils font en effet apparaître, selon eux, comme une situation existante et acquise, une situation à laquelle ils espèrent aboutir; qu'ils insistent sur le fait que dans la réalité, ils empruntent le passage situé à gauche de l'immeuble des demandeurs et passant à l'arrière de leur propriété, et ce depuis qu'ils occupent leur habitation, à savoir 1954; qu'ils soulignent que cette situation existait bien avant cette date; qu'ils précisent aussi que le passage situé à la droite de leur habitation est beaucoup trop incliné pour pouvoir être emprunté en voiture et par des personnes âgées; qu'ils font valoir en outre que le tribunal de première instance de Charleroi statuant en référé "a considéré que la demande de retrait de la barrière était fondée" attestant ainsi de la réalité de ce passage; qu'ils contestent également la limite des propriétés telle qu'établie dans les plans soumis à l'administration, celle-ci aboutissant au milieu de leur garage; qu'ils rappellent à cet égard qu'un bornage judiciaire est en cours; qu'ils concluent enfin en observant que les faits sur lesquels l'autorité s'est fondée pour prendre l'acte litigieux sont manifestement erronés ou insuffisants, celle-ci n'a donc pas pu statuer en connaissance de cause, et en marquant que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en accordant l'autorisation sollicitée sur les faits tels que présentés;

Considérant que les intervenants, sur ce moyen, répondent que la commune de Beaumont était suffisamment informée de l'état des lieux préalablement à l'octroi du permis d'urbanisme; qu'ils prétendent que même si l'existence d'une servitude de passage grevant leur fonds est actuellement pendante devant les juridictions civiles, "la réalisation ou non des travaux autorisés par le permis attaqué n'[a] aucun rapport avec ce litige"; qu'ils relèvent aussi que la commune a requis l'avis du "service voyer" du fait du chemin à régulariser et que celui-ci a souligné que ce chemin n'est plus utilisé et qu'il ne voit pas d'inconvénient à introduire une demande de suppression;

Considérant que d'éventuelles lacunes dans la composition du dossier de demande de permis ne sont en principe pas de nature à affecter la légalité du permis accordé lorsqu'il est établi que, malgré ces lacunes, l'autorité compétente a pu se prononcer en pleine connaissance de cause;

Considérant qu'en l'espèce, il ressort du dossier et notamment du reportage photographique qu'un passage existe à l'arrière de la maison des demandeurs de permis jusqu'à l'arrière de la maison des requérants; qu'un tel passage n'est pas repris sur les plans annexés à la demande de permis et y est remplacé par

des places de parkings, une terrasse et une "palissade séparative pour mitoyen"; que le dépôt de la demande de permis auprès de la commune (31 août 2011) intervient après la condamnation en référé des demandeurs de permis par ordonnance du Tribunal de première instance de Charleroi (le 13 juillet 2011) à enlever la barrière obstruant le passage vers la maison des requérants;

Considérant qu'en l'absence de toute décision de justice statuant sur l'existence ou non d'une servitude relative à cet accès à l'habitation des requérants - la procédure étant toujours pendante devant la justice de paix de Beaumont - l'autorité - qui devait ou aurait dû être informée d'une telle procédure - n'a pu délivrer le permis litigieux qui prévoit la disparition pure et simple de cette voie d'accès pour les requérants en pleine connaissance de cause; que, pour la même raison, elle n'a pas pu non plus autoriser la construction de ladite palissade séparative en pleine connaissance de cause, une procédure de bornage judiciaire étant toujours pendante devant la justice de paix de Beaumont; qu'au demeurant, la motivation du permis litigieux est inexistante sur ce point; que le premier moyen est fondé à cet égard;

Considérant, quant à la modification du relief du sol, qu'en l'espèce, la notice d'évaluation des incidences est complétée sous la rubrique "relief du sol et pente du terrain naturel" par la mention "entre 6 % et 15 %" et, selon une mention manuscrite, "supérieur à 15 % pour la zone jardin"; que sous la rubrique "modification sensible du relief du sol" figure "pas de modification du relief naturel du sol envisagée dans ce projet. Création d'un accès pour aller dans le jardin situé à 1,7 m plus haut"; que si les courbes de niveaux ne figurent pas sur le plan d'implantation pour la parcelle litigieuse, figurent toutefois les cotes du terrain et notamment à l'endroit où l'implantation de la terrasse est prévue; que, selon ces plans, ces cotes ne seront pas modifiées par le projet; que toutefois, à défaut de courbes de niveaux précises, il est impossible de déterminer avec certitude sur le vu des plans si le relief du sol entre la zone de jardin et la maison d'habitation reste effectivement inchangé sur la totalité du terrain et a fortiori si l'éventuelle modification est sensible ou non; que ne figure en effet qu'une cote (- 09) au centre de la partie du terrain destinée à devenir une terrasse et la zone de jardin (+ 119, + 121, + 120 et + 82); qu'il est impossible à ce stade de la procédure et au vu des éléments figurant au dossier de savoir si le grief soulevé par les requérants sur ce point constitue un problème d'exécution du permis ou un vice dans la demande; qu'en tout hypothèse, le Conseil d'Etat n'est pas compétent pour résoudre un litige qui résulterait d'une exécution non conforme - un éventuel non-respect de ces cotes - au permis survenu lors des travaux; que pour le reste, et notamment pour ce qui concerne l'appréciation du caractère sensible ou non de la modification du relief du sol projetée, il est impossible de trancher; qu'à tout le moins, il est possible de

considérer que l'autorité n'a pas pu statuer en connaissance de cause sur ce point, ni la notice ni les plans ne permettant de lever ces incertitudes;

Considérant que, dans cette mesure, les conclusions de l'auditeur proposant l'annulation immédiate du permis attaqué peuvent être suivies; qu'il en résulte que la demande de suspension n'a plus d'objet,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Céline LABEAU et Sébastien GREGOIRE est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 24 octobre 2011 par le collège communal de Beaumont à Sébastien GREGOIRE et Céline LABEAU, ayant pour objet la réhabilitation d'une ancienne grange et d'une habitation existante sises rue Grandrieu 24 à Solre-Saint-Géry, parcelles cadastrées ou l'ayant été division 4, section E, n^{os} 169e et 172c.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 600 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 350 euros et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 125 euros chacune.

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

M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

S. GUFFENS.