

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 117.646 du 27 mars 2003

A.68.233/XIII-2641

En cause :

DELETTER Willy,

ayant élu domicile chez
Me Xavier BEAUVOIS, avocat,
place du Parc 34
7000 Mons,

contre :

1. **la Députation permanente du
Conseil provincial du Hainaut,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

TOMMASI Nemesio,
ayant élu domicile chez
Me Joëlle DIEU, avocat,
rue des Archers 2/14
7000 Mons.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 25 mars 1996 par Willy DELETTER qui demande l'annulation de la décision de la députation permanente du conseil provincial du Hainaut du 21 septembre 1995 accordant à Nemesio TOMMASI l'autorisation conditionnelle de bâtir une terrasse avec modification du relief du sol à Quaregnon, rue de l'Espinette 272;

Vu l'arrêt n° 59.883 du 5 juin 1996 accueillant la requête en intervention introduite par Nemesio TOMMASI dans les procédures en référé et en annulation et rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. KOVALOVSKY, premier auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 12 juin 2002 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 19 décembre 2002, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 23 janvier 2003;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me X. BEAUVOIS, avocat, comparaissant pour le requérant, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me J. DIEU, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. KOVALOVSKY, premier auditeur au Conseil d'Etat;

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

Considérant que les faits ont été exposés dans l'arrêt n° 59.883 du 5 juin 1996;

Considérant que la partie intervenante soulève une première exception d'irrecevabilité du recours; qu'elle soutient que la décision du 20 juin 1995 du collège des bourgmestre et échevins de Quaregnon de retirer le permis de bâtir délivré le 23 mai

1995 est illégale; qu'elle allègue que, selon la jurisprudence de la Cour de cassation, le retrait d'un permis de bâtir, qui est générateur de droits, est irrégulier lorsque l'illégalité dudit permis est imputable à l'autorité, et que le Conseil d'Etat considère, quant à lui, que l'autorisation de bâtir fait naître certains droits au profit de celui à qui elle est régulièrement accordée, et qu'elle ne peut être retirée si elle a été régulièrement accordée; que, selon elle, il appartient au Conseil d'Etat d'examiner d'office la validité dudit retrait en soulevant d'office un moyen d'ordre public; qu'elle ajoute que la décision de retrait fait état d'une invitation du fonctionnaire délégué à retirer le permis, alors qu'une procédure spéciale est instaurée par l'article 43 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, en vigueur à l'époque (CWATUPa); qu'à son estime, cette invitation fait référence à une circulaire qui a dû tomber en désuétude, et qui est manifestement contraire au CWATUPa et à la jurisprudence du Conseil d'Etat; qu'elle en déduit que dès lors qu'il n'était pas possible à l'autorité communale de retirer le permis de bâtir, l'acte qu'elle a pris en mai 1995 doit être considéré comme inexistant, que la procédure qui a suivi était donc inutile et que le permis délivré aux époux TOMMASI est devenu définitif 40 jours après le 15 juin 1995, soit le 25 juillet 1995; que, selon elle, les époux TOMMASI ayant repris les travaux en septembre 1995, le requérant pouvait présumer de l'existence d'un permis de bâtir de sorte qu'il y a lieu de déclarer le présent recours irrecevable *ratione temporis*;

Considérant que le retrait d'un permis s'interprète généralement comme un refus, contre lequel est ouvert le recours administratif instauré contre les décisions de refus;

Considérant que l'acte attaqué remplaçant l'acte de retrait du 20 juin 1995, un éventuel constat d'illégalité de ce dernier n'est pas de nature à rendre définitif le permis du 23 mai 1995, qui est censé n'avoir jamais existé; que l'exception d'irrecevabilité ne peut être retenue;

Considérant que la partie intervenante excipe d'une seconde exception d'irrecevabilité déduite de ce que l'article 192, 2^o, a), du CWATUPa permet, sans architecte ni permis de bâtir, de procéder à l'aménagement du sol en conformité avec sa destination, pour autant qu'il n'y ait pas de modification sensible du relief du sol; que, selon elle, ne constituent pas une modification sensible du relief du sol des travaux de remblais tendant à relever de moins de deux mètres le niveau normal du sol, qu'en l'espèce, la consultation des plans et des photos démontre que la surélévation de la terrasse est de l'ordre de 1 mètre (soit l'équivalent de quatre blocs de béton) et que l'habitation de Willy DELETTTER est, quant à elle, légèrement en contrebas par rapport à la pente naturelle du terrain de sorte que, comme il ne peut être question de

modification sensible du relief du sol et que l'aménagement du sol est en conformité avec sa destination, aucune demande de permis n'aurait donc dû être introduite pour de tels travaux; qu'elle conclut que, dès lors qu'il est introduit contre un permis qui n'aurait pas dû être délivré, le recours est irrecevable;

Considérant que, comme le relève le requérant, il existe un acte administratif autorisant les travaux concernés et l'existence de ce permis est de nature à lui faire grief; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que le requérant prend un moyen unique "de la violation de l'article 43 du CWATUP (Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, en vigueur à l'époque), du plan particulier d'aménagement (P.P.A.) n° 4 approuvé par arrêté royal du 15 octobre 1975 et des dispositions du permis de lotir dans le périmètre duquel se trouve la construction à bâtir"; que, dans la première branche, il fait valoir que l'autorisation attaquée méconnaît la servitude non aedificandi créée par les dispositions du P.P.A. n° 4, ainsi que par le permis de lotir, qui porte ce qui suit :

" (la zone de recul) peut être occupée par un dallage de ton neutre, du gravier, du gazon. Les plantations peuvent y être opérées. Toute construction autre que les accès et (ou) clôtures est interdite";

qu'il considère qu'est inexacte l'affirmation, figurant dans la motivation de l'acte attaqué, selon laquelle la construction envisagée ne porterait atteinte ni au caractère ouvert des parcelles, ni à la préservation de l'intimité entre voisins, ce qui constitue la fonction d'une zone de recul; qu'en effet, selon lui, la terrasse, surplombant d'un mètre le niveau naturel des terres, et donc la propriété du requérant, "bouchera" l'ouverture que la zone a pour vocation de protéger et son intimité s'en trouvera compromise; qu'il relève que "la partie adverse considère que l'auteur du permis de lotir aurait implicitement autorisé les terrasses en surplomb, puisqu'il aurait autorisé, en zone de recul, les rampes d'accès à des garages souterrains, et «conséquemment les murs de soutènement nécessaires au maintien des talus créés», de sorte que, par analogie, la construction de la terrasse paraît compatible avec la destination de la zone"; qu'à cette affirmation, il objecte que ce n'est pas dans la zone de recul latérale que les entrées de garage sont autorisées mais bien dans l'aire comprise entre l'alignement et la façade de la bâtisse; qu'il constate que les intentions de l'auteur du permis de lotir sont particulièrement claires, puisque est interdite toute construction autre que les accès et clôtures (hypothèses auxquelles la terrasse projetée ne peut être réduite);

Considérant que la députation permanente du conseil provincial du Hainaut, première partie adverse et auteur de l'acte attaqué, n'a déposé aucun mémoire; que la Région wallonne, seconde partie adverse, estime ne pouvoir répondre à ce moyen;

Considérant que la partie intervenante fait valoir que, dès lors que les "trottoirs" ne sont pas conçus comme devant permettre le séjour mais bien le passage, ils ne constituent pas une construction au sens de l'article 41 du CWATUPa, que les exclusions prévues au permis de lotir permettent la création de terrasses et la pose d'un dallage, même en cas de légère surélévation, que les craintes du requérant quant à la vue et à l'intimité ne sont pas fondées et que les "trottoirs latéraux" sont construits dans le prolongement de la construction existante;

Considérant que le requérant réplique que les travaux faisant l'objet de l'acte attaqué constituent une construction au sens de l'article 41 du CWATUPa, que l'intervenant sème la confusion en parlant de trottoirs et que les documents faisant partie du dossier d'autorisation de bâtir mentionnent la "construction d'une terrasse à l'arrière et sur le côté de la maison";

Considérant que le P.P.A. n° 4 était déjà abrogé au moment où l'acte attaqué a été pris; qu'en conséquence, il n'y a pas lieu d'y avoir égard, seul le permis de lotir devant être pris en considération;

Considérant que les prescriptions urbanistiques du permis de lotir disposent comme suit au sujet de la zone de recul :

- " a) Elle peut être occupée par un dallage de ton neutre, du gravier, du gazon. Les plantations peuvent y être opérées. Toute construction autre que les accès et (ou) clôtures est interdite.
- b) Les arbres à haute tige sont plantés à 3.50 mètres minimum de la limite avant de la zone de recul.
L'aire comprise entre l'alignement et la façade de la bâtisse est traitée comme zone de recul.
Les rampes d'accès à la voirie depuis les garages souterrains peuvent être réalisées dans cette zone. (...);

que les mêmes prescriptions urbanistiques énoncent, au sujet de la zone d'extension de jardins, que "toute construction y est à proscrire" et au titre "divers" que "le relief ne sera pas modifié"; qu'elles mentionnent encore, à propos de l'implantation de la bâtisse qu'"elle est libre à l'intérieur de l'aire délimitée par le trait de la limite de zone, à condition que la somme des distances entre bâtisses et les limites latérales du lot soient de 20 mètres, étant indiqué que la distance entre une limite latérale de parcelle et la limite

extrême latérale de la bâtisse la plus proche est de cinq mètres au moins";

Considérant qu'il ressort des plans que les côtés latéraux de la terrasse litigieuse se situent dans la zone de dégagement, c'est-à-dire la zone de recul, de 5 mètres prévue de part et d'autre de la bâtisse; que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement la décrit comme suit :

- " terrasse périphérique de +/- 1 m de haut par rapport au terrain naturel - Matériaux =
 - carrelage en terrasse;
 - muret en bloc de béton lourds-crépis";

Considérant qu'une telle terrasse constitue un ouvrage ancré au sol et donc une construction au sens de l'article 41, § 1^{er}, 1^o, alinéa 2, du CWATUPa;

Considérant que la terrasse litigieuse ne constitue pas un simple dallage ni un accès à la voirie autorisés par les prescriptions du permis de lotir; qu'en conséquence, elle est interdite par ces dernières; que le moyen, en sa première branche, est fondé;

Considérant que la circonstance que la partie arrière de la terrasse se situerait non dans une zone de dégagement mais dans les limites de l'aire constructible de la parcelle, est sans incidence sur l'illégalité de l'arrêté attaqué puisque la demande de permis porte sur un projet unique et d'un seul tenant et qu'il en est dès lors de même du permis délivré; qu'en conséquence, l'annulation résultant du bien-fondé de la première branche du moyen ne peut porter que sur l'ensemble du permis attaqué;

Considérant que les autres branches du moyen ne pouvant conduire à une annulation aux effets plus étendus, elles ne doivent pas être examinées,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision de la députation permanente du conseil provincial du Hainaut du 21 septembre 1995 accordant à Nemesio TOMMASI l'autorisation conditionnelle de bâtir une terrasse avec modification du relief du sol à Quaregnon, rue de l'Espinette 272.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 173,53 euros, sont mis à charge de la Région wallonne à concurrence de 99,16 euros et à charge de la partie intervenante à concurrence de 74,37 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-sept mars deux mille trois par :

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.