

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 142.161 du 15 mars 2005

A.75.758/XIII-299

En cause : **LOYAERTS Yvon,**
 ayant élu domicile chez
 Me Alain LEBRUN, avocat,
 rue du Ruisseau 55
 4000 Liège,

 contre :

 la Ville de Waremmе,
 ayant élu domicile chez
 Me Francis HAUMONT, avocat,
 chemin du Stocquoy 1-3
 1300 Wavre.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 22 septembre 1997 par Yvon LOYAERTS qui demande l'annulation du permis de bâtir délivré à Patricia VAN HOUT le 25 juin 1997 par le collège des bourgmestre et échevins de Waremmе autorisant la construction d'un immeuble de deux logements sur un bien sis à Waremmе, rue Buissonvaux, cadastré 1^{ère} division, section C, n° 808m6 (lot 43);

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. NEURAY, premier auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 2 septembre 2004 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 21 janvier 2005, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 17 février 2005;

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

Entendu, en leurs observations, Me V. WIAME, loco Me A. LEBRUN, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me G. COLLARD, loco Me Fr. HAUMONT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis contraire, M. NEURAY, premier auditeur chef de section;

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

Considérant que les éléments utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Le 23 mars 1979, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Waremme a autorisé la société anonyme "Compagnie Immobilière de Belgique" à réaliser, en phases successives, le lotissement dit "des Huit Bonniers" entre la chaussée Romaine et la rue (ou route) de Huy.

Après l'achèvement de la première phase du lotissement, soit la partie située le long de la route de Huy, la société anonyme "Sodimco" a introduit une demande pour la réalisation de la deuxième phase portant sur les lots 16 à 19, 40 à 57, 88 à 92 et 96 à 99, soit trente et un lots en tout, sur un bien situé rue Buissonvaux et inscrit au cadastre à la première division, section C, n° 808m6. Le nouveau permis de lotir a été délivré le 8 avril 1991.

2. Le 21 septembre 1996, Patricia VAN HOUT, propriétaire du lot n° 43, a demandé la modification de l'article 4, alinéa 3, des prescriptions urbanistiques du lotissement phase 2 autorisé par le permis de lotir du 8 avril 1991, laquelle prescription dispose qu'"il ne pourra être édifié qu'une seule habitation par parcelle (propriétaire unique) et pour un seul logement". Les mêmes prescriptions précisent aussi que "les constructions comprennent au maximum un étage (hauteur maximum sous pied de toiture : 6 mètres au-dessus du niveau du rez-de-chaussée)" (article 4, alinéa 4) et que "les constructions seront de type «villa» à un étage éventuellement incorporé dans le volume de la toiture" (article 5.1, dernier alinéa).

La notice précise que l'objet de la demande vise l'article 4, alinéa 3, précité et "réside en la construction d'une habitation comprenant deux logements", "un premier logement (s'implantant) au rez-de-chaussée, et le second (occupant) toute la superficie du premier étage".

Pour l'essentiel, il s'agirait de construire une habitation de deux niveaux francs, chaque niveau correspondant à un logement différent, avec des entrées et garages séparés, le lot étant divisé fictivement.

3. L'avis du fonctionnaire délégué, donné le 10 octobre 1996, est motivé comme suit :

" Considérant que tous les propriétaires de lot (35 parcelles) de la seconde phase du lotissement ont marqué leur accord écrit sur la modification sollicitée, la demande est réputée recevable.

Considérant que le Collège échevinal de Waremmе a émis un avis favorable en sa séance du 25.9.96.

Considérant qu'il ressort de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement annexée à la demande que le projet n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement et ne compromet pas le bon aménagement des lieux.

Attendu que la construction projetée présente des caractéristiques architecturales et esthétiques tout-à-fait satisfaisantes.

AVIS FAVORABLE : pour autoriser sur le lot n° 43, l'implantation d'une maison d'habitation présentant les caractéristiques suivantes :

- construction de type villa à deux niveaux francs;
- bâtiment présentant deux logements en lieu et place d'une habitation unifamiliale;

telle que définie aux documents immatriculés en mon administration en date du 1/10/96 à la condition que les briques utilisées en recouvrement extérieur des façades soient de ton rouge brun uni".

4. La modification du permis de lotir a été autorisée par le collège des bourgmestre et échevins le 28 octobre 1996. Le dispositif de la décision du collège reproduit l'avis du fonctionnaire délégué auquel il est enjoint à la bénéficiaire de se conformer. Cette décision a fait l'objet du recours en annulation A.74.391/XIII-282, rejeté par l'arrêt n° 142.160 de ce jour.

5. La demande de permis de bâtir correspondant à l'opération litigieuse a été introduite le 20 janvier 1997 par Patricia VAN HOUT et autorisée le 10 février suivant par le collège des bourgmestre et échevins. Yvon LOYAERTS et Etienne HANNOSSET ont demandé l'annulation et la suspension de l'exécution de cette autorisation, ensuite de quoi l'autorité communale a décidé de retirer l'acte attaqué par

délibération du 2 juin 1997. En conséquence, l'arrêt n° 66.855 du 18 juin 1997 a considéré qu'il n'y avait plus lieu de statuer sur cet aspect du litige.

Entre-temps, un nouveau permis de bâtir a été délivré le 25 juin de la même année.

Cette décision, qui constitue l'acte attaqué par le présent recours, porte les motifs et le dispositif suivants :

" (...)

Attendu qu'il ressort des documents constituant la demande que l'habitation projetée, comprenant deux logements, correspond pour l'essentiel, d'une part, à ce qui figure dans le dossier de modification de permis de lotir autorisé par (le collège des bourgmestre et échevins), le 28 octobre 1996 (cf. par exemple, plan de l'architecte ABEELS «AVANT-PROJET» dressé le 23 septembre 1996) après avoir recueilli l'accord de tous les propriétaires de la 2^{ème} phase du lotissement concerné et d'autre part, est dans ce sens, conforme aux stipulations du fonctionnaire régional délégué exprimées dans son avis favorable du 10 octobre 1996;

Considérant, en effet, qu'eu égard aux nombreuses particularités des habitations actuellement construites dans le lotissement «des 8 Bonniers», la réalisation de cet immeuble à deux niveaux francs et aux caractéristiques architecturales et esthétiques tout à fait suffisantes, peut être envisagée sans heurter l'harmonie de l'environnement bâti à cet endroit;

Attendu à cet égard que le volume de l'habitation projetée - comme la superficie qu'elle occupera au sol - sont compatibles avec le milieu de vie et restent modestes par rapport au gabarit d'autres constructions voisines, en manière telle que le caractère ouvert et aéré du lotissement concerné ne sera pas altéré;

Considérant en outre qu'il appert du contenu de la notice d'évaluation préalable des incidences du projet sur l'environnement et de l'ensemble des pièces du dossier que la demande s'inscrit parfaitement dans le respect des objectifs précisés par l'article 2 du décret du 11 septembre 1985 susvisé;

ARRETE :

Art. 1 Le permis est délivré à Melle Patricia VAN HOUT, rue de la Vallée, 13 à FAIMES.

Art. 2 L'espace surplombant les deux niveaux francs autorisés et identifié sous l'appellation «combles-zone de loisirs» ne pourra, en aucun cas, être ultérieurement aménagé en logement individuel supplémentaire.

(...)"

Considérant que la partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité du présent recours pour tardiveté; qu'elle produit une série d'attestations qui établissent que l'épouse du requérant, exerçant un mandat de conseiller communal et censée, à ce titre, avoir un accès privilégié aux dossiers de la commune, a bien été informée de l'existence

du second permis de bâtir dès le vendredi 18 juillet 1997, en sorte que le recours serait tardif pour n'avoir été formé que le 22 septembre suivant;

Considérant que le requérant réplique que si son épouse a bien pu être informée de l'existence de l'acte à la date renseignée par l'administration, il n'en reste pas moins que le premier jour ouvrable qui a suivi fut le mardi 22 juillet 1997 et que le dossier n'aurait pu être mis à sa disposition que le vendredi 25 juillet 1997 parce qu'il se trouvait vraisemblablement dans le bureau de l'échevin de l'urbanisme; que, dans son dernier mémoire, il précise qu'il n'a eu une connaissance personnelle du dossier du permis que dans le cadre de son entrevue avec l'échevin de l'urbanisme le 8 août 1997;

Considérant qu'à l'égard de ceux qui ne doivent pas recevoir notification du permis, le délai de recours est en principe de soixante jours depuis la connaissance de l'existence du permis, ce qui se déduit généralement du commencement des travaux; que le requérant peut toutefois interrompre ce délai en cherchant activement, dans un délai raisonnable, à s'informer du contenu du permis à l'administration communale; que, dans ce cas, le délai de recours commence à courir à partir du moment où le requérant a pu, en étant normalement diligent, acquérir du permis une connaissance suffisante pour former son recours; que la prise de connaissance d'un acte administratif par un conjoint ou un cohabitant vaut en principe pour ceux qui vivent avec lui; qu'en l'espèce, si l'épouse du requérant a eu connaissance de l'existence du permis dès le 18 juillet 1997, elle ne pouvait en avoir une connaissance plus précise avant le premier jour ouvrable suivant, soit le 22 juillet 1997; que même en tant que conseillère communale, elle a dû obtenir le droit de consulter le dossier; que, dès lors, à défaut pour la partie adverse d'établir que l'épouse du requérant a pu avoir une connaissance suffisante du permis avant le 25 juillet 1997, date à laquelle le requérant soutient que son épouse a eu accès au dossier, le recours introduit le 22 septembre 1997 doit être considéré comme ayant été introduit dans les délais; que l'exception doit être rejetée;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation de l'article 43 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine tel qu'il était en vigueur au moment de l'acte attaqué (CWATUPa), des articles 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2, alinéa 1^{er}, 4, alinéa 3, 5.1, premier tiret et dernier alinéa et 5.2., D, des prescriptions urbanistiques du permis de lotir et de la décision du 28 octobre 1996 qui fait l'objet du recours enrôlé sous le numéro A.74.391/XIII-282; que, dans une première branche, le requérant reproche à l'auteur de l'acte attaqué d'avoir accepté l'aménagement d'un troisième niveau dans l'espace intitulé abusivement "combles-zone de loisirs" en violation de l'article 4, alinéa 3, des prescriptions réglementaires du lotissement; que, selon lui, plusieurs éléments indiquent clairement

l'intention d'y installer, soit un troisième logement, soit le second niveau d'un duplex : nombre d'ouvertures aménagées dans la toiture, ascenseur sur trois niveaux et présence d'un "vrai" grenier au-dessus du troisième niveau; qu'il estime que la condition fixée dans l'acte attaqué, en vertu de laquelle "l'espace surplombant les deux niveaux francs autorisés et identifié sous l'appellation «combles-zone de loisirs» ne pourra, en aucun cas, être ultérieurement aménagé en logement individuel supplémentaire", n'est qu'une reproduction des prescriptions initiales du lotissement et qu'il est "tout à fait concevable qu'une demande de nouvelle modification du permis de lotir et, dans la foulée, de l'acte attaqué, soit sollicitée dans un avenir proche ou lointain afin de demander l'éradication (sic) de cette condition restrictive"; qu'il soutient que, du reste, la condition en cause n'empêchera nullement d'agrandir le logement situé au premier étage;

Considérant que la partie adverse répond que les termes "niveau franc" ne se retrouvant ni dans les dictionnaires usuels ni même dans les précés d'architecture, elle a interrogé le fonctionnaire délégué selon qui "le niveau franc correspond à un étage non incorporé dans le volume de la toiture"; que, selon elle, "il en résulte que l'habitation projetée, en ce qu'elle comprend un rez-de-chaussée (premier niveau franc), un premier étage (second niveau franc) et un deuxième étage incorporé dans le volume de la toiture rencontre parfaitement les prescriptions du fonctionnaire délégué et de la modification du permis de lotir délivrée le 28 octobre 1996 qui autorisent deux niveaux francs"; qu'elle estime que l'article 5.1., dernier alinéa, des prescriptions littérales qui prévoit que "les constructions seront de type «villa» à un étage éventuellement incorporé dans le volume de la toiture" a été modifié par la décision du 28 octobre 1996 pour permettre l'aménagement de deux niveaux non incorporés dans la toiture; qu'elle souligne que la création d'un troisième logement est formellement interdite par l'acte attaqué et nécessiterait l'introduction d'une nouvelle demande; qu'elle estime que les spéculations sur la délivrance d'une autorisation future tiennent du procès d'intention et que la présence de ce qui est, en réalité, cinq fenêtres en toiture composées chacune de deux carreaux pivotants ne suffit pas à affirmer l'intention d'y installer un troisième logement;

Considérant que l'article 4, alinéa 4, des prescriptions urbanistiques du permis de lotir du 8 avril 1991, non modifié par le permis de lotir du 28 octobre 1996, dispose que "les constructions comprennent au maximum un étage (hauteur maximum sous pied de toiture : 6 mètres au-dessus du niveau du rez-de-chaussée)"; que l'article 5.1, dernier alinéa, dispose que "les constructions seront de type «villa» à un étage éventuellement incorporé dans le volume de la toiture"; que, par étage, il y a lieu d'entendre un espace habitable compris entre deux planchers successifs d'un édifice, à

l'exclusion du rez-de-chaussée; qu'il résulte des prescriptions urbanistiques précitées du lotissement que les constructions ne peuvent comporter plus de deux niveaux habitables, le second, à savoir l'étage, étant soit un niveau "franc", c'est-à-dire non engagé dans la toiture selon la terminologie de l'administration de l'urbanisme, soit un niveau engagé totalement ou partiellement dans le volume de la toiture; qu'en l'espèce, le projet autorisé porte sur la réalisation d'un rez-de-chaussée comportant le premier logement (premier niveau "franc"), d'un second niveau "franc", lequel comporte le second logement, mais aussi d'un niveau engagé partiellement dans la toiture, lequel constitue à l'évidence un nouvel étage, soit un espace habitable, quelle que soit la destination fixée à cet espace dans le projet autorisé; que, partant, le permis viole les articles 4, alinéa 4, et 5.1, dernier alinéa, des prescriptions urbanistiques du lotissement; que, dans cette mesure, le moyen, en sa première branche, est fondé;

Considérant que l'examen de la seconde branche du premier moyen et du second moyen ne pourrait conduire, s'ils étaient fondés, à une annulation aux effets plus étendus;

Considérant que nonobstant les interrogations relatives à l'éventuelle péremption du permis, il y a lieu de l'annuler par sécurité juridique en raison de l'absence d'intervention de la bénéficiaire de celui-ci en la présente procédure, malgré la notification du présent recours qui lui avait été faite,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis de bâtir délivré à Patricia VAN HOUT le 25 juin 1997 par le collège des bourgmestre et échevins de Waremmе autorisant la construction d'un immeuble de deux logements sur un bien sis à Waremmе, rue Buissonvaux, cadastré 1^{ère} division, section C, n° 808m6 (lot 43).

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 173,53 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
quinze mars deux mille cinq 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.