CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 163.541 du 12 octobre 2006

A.161.350/XIII-3697

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

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 30 mars 2005 par Roger MORES qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 1er février 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Chaumont-Gistoux à Monsieur et Madame FISCHER pour la construction d'un garage en 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 Mme VOGEL, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 12 janvier 2006 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 3 août 2006, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 21 septembre 2006;

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, Me L. DEMEZ, loco Me P. P. VAN GEHUCHTEN, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me M. KOMBADJIAN, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis contraire, 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 de la requête peuvent être résumés comme suit :

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

2. Les consorts FISCHER sont propriétaires d'un immeuble et d'un terrain sis chemin de Royenne, 81. 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, les consorts FISCHER ont introduit une demande de permis d'urbanisme 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. Dans un avis du 11 février 1999, le commissaire voyer a recommandé, pour la construction de ce garage, une zone de recul de 4,45 mètres par rapport à l'axe de la voirie (chemin de Royenne) et, par rapport au ruisseau "Le Glabais", une zone de recul de 5 mètres calculée par rapport à la crête de berge.

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

6. Les bénéficiaires du permis ont 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 du ruisseau, c'est-à-dire sans respecter les zones de recul fixées par le permis d'urbanisme.

7. 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.

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

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

10. Par une lettre datée du 20 octobre 1999, le collège des bourgmestre et échevins a demandé l'avis du service technique provincial, en précisant : "Le bien concerné étant situé le long d'un cours d'eau, le Collège souhaiterait connaître votre avis".

11. Dans son avis du 27 octobre 1999, le commissaire voyer a autorisé 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).

12. Le 9 novembre 1999, le collège des bourgmestre et échevins de Chaumont-Gistoux 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".

13. 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(s) de sa propriété".

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

" 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".

15. Le 21 décembre 1999, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Chaumont-Gistoux a délivré le permis de régularisation demandé. Celui-ci comportait pour toute motivation la reproduction de l'avis favorable du fonctionnaire délégué.

16. Le 7 avril 2000, l'actuel requérant a introduit un recours en annulation contre ce permis d'urbanisme (affaire A.90.803/XIII-1649).

17. Le 26 novembre 2002, le collège des bourgmestre et échevins de Chaumont-Gistoux a décidé de retirer le permis d'urbanisme du 21 décembre 1999.

18. Le 26 novembre 2002 également, le collège des bourgmestre et échevins de Chaumont-Gistoux a délivré à M. FISCHER un nouveau permis de régularisation pour le même projet. A ce permis d'urbanisme étaient annexés l'avis du commissaire voyer du 27 octobre 1999 et le plan mentionné dans celui-ci, l'avis du service de la voirie et des cours d'eau non navigables du 29 octobre 1999, ainsi que la décision du collège des bourgmestre et échevins du 26 novembre 2002 retirant le permis d'urbanisme du 21 décembre 1999.

19. Par l'arrêt n° 133.670 du 8 juillet 2004, le Conseil d'Etat a annulé le permis du 26 novembre 2002 au motif, soulevé d'office, que le fonctionnaire délégué s'était mépris au sujet de sa compétence. Cet arrêt est motivé comme suit :

" (...) 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 définitive 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".

20. Le 21 octobre 2004, les consorts FISCHER ont déposé à la commune de Chaumont-Gistoux une nouvelle demande de permis d'urbanisme pour la régularisation du garage litigieux.

21. Par une lettre du 26 novembre 2004, le service technique provincial fit parvenir au collège des bourgmestre et échevins l'avis suivant :

" J'ai l'honneur de porter à votre connaissance que mon avis du 29.10.1999 ainsi que celui du 27.10.1999 de Monsieur LEBON, Commissaire voyer, dont vous trouverez une copie en annexe reste toujours d'application".

Les deux avis auxquels il est ainsi fait référence sont annexés à cette lettre.

22. Le 18 janvier 2005, le fonctionnaire délégué émit, sur la demande, l'avis favorable suivant :

"
- Vu la situation du bien en zone d'habitat;
- Considérant que la demande est conforme à la destination de la zone;
- Considérant que la demande vise à autoriser la régularisation d'un garage;
- Vu les antécédents du dossier;
- Vu l'avis favorable du Service technique provincial daté du 26/11/2004;
- Vu l'avis favorable du Collège échevinal dans sa délibération du 07/12/2004;
- Vu mon avis favorable conditionnel du 17/12/1999 (réf. : 25018/UAP/99.87);
- Considérant que les réserves émises dans mon avis ont été respectées;
- Considérant que le volume faisant l'objet de la présente demande s'intègre au contexte bâti existant;
- Considérant que la visibilité n'est pas modifiée vu les éléments matériels existants auparavant;
- AVIS FAVORABLE".

23. Le 1er février 2005, le collège des bourgmestre et échevins délivra le permis d'urbanisme demandé. Il s'agit de l'acte attaqué. Il reproduit l'avis du fonctionnaire délégué et est motivé comme suit :

" Considérant que les services visés ci-après ont été consulté(s) pour le(s) motif(s) suivant(s) :

- (service/commission) : Commissaire-Voyer - motif : implantation à front du domaine public; que son avis sollicité en date du 26.10.2004 et transmis en date du 26.11.2004 est favorable;
- (service/commission) : Service de la Voirie et des Cours d'Eau non navigables - motif : proximité d'un cours d'eau; que son avis sollicité en date du 26.10.2004 et transmis en date du 26.11.2004 est favorable;

Considérant la pertinence des arguments développés par le Fonctionnaire délégué;

Considérant que le projet est compatible avec la destination générale de la zone;

Considérant que, de par son implantation, son gabarit et ses matériaux, le garage s'intègre harmonieusement à la construction existante;

Considérant effectivement que le problème de la visibilité n'est pas rendu plus aigu par la construction nouvelle de par l'existence d'éléments matériels existants depuis longue date et tels que ponceau, poteau électrique, plantations";

Considérant que la première partie adverse soulève trois exceptions d'irrecevabilité, pour les motifs suivants :

- le manque de visibilité allégué par le requérant serait dû, non au garage dont la régularisation est demandée, mais à la situation préexistante à la construction de ce garage; les lieux se caractériseraient en effet par la présence de plantations, de poteaux électriques et d'un ponceau, ainsi que par le virage que présente la route à la sortie du chemin d'accès du requérant; ces divers éléments rendraient difficile la visibilité à la sortie du chemin d'accès du requérant, sans que la construction litigieuse ne modifie cette situation;

- l'intérêt du requérant serait illégitime parce qu'il se prévaudrait d'une situation irrégulière; le seul chemin d'accès autorisé par le plan de lotissement applicable à la propriété du requérant serait le chemin de la Gorge aux Loups et non celui, aménagé sans disposer d'un permis de bâtir, du chemin de Royenne auquel sont liés les problèmes de visibilité allégués;

- enfin, les problèmes de visibilité seraient dus au propre comportement du requérant, qui n'aurait pas donné suite aux propositions qui lui ont été faites concernant l'implantation d'un miroir réfléchissant;

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 question de savoir si le chemin utilisé par le requérant pour quitter sa propriété a été aménagé en violation des prescriptions du permis de lotir ou d'autres règles urbanistiques applicables, excède le cadre du présent recours en annulation et ne peut être prise compte pour dénier l'intérêt du requérant au recours; que

les considérations relatives à l'implantation éventuelle d'un miroir réfléchissant à la sortie de la propriété du requérant sont sans pertinence pour l'appréciation de la légalité de l'acte attaqué; que les deuxième et troisième exceptions ne peuvent être accueillies;

Considérant qu'en son mémoire en réplique, le requérant demande la condamnation des parties adverses au paiement d'une somme de 10.000 euros fixée forfaitairement au titre de dommages et intérêts, réclamée au motif que les parties adverses ne cessent "de maintenir leurs vindictes sans apporter réponse réelle aux doléances du concluant"; qu'une telle demande n'est pas de la compétence du Conseil d'Etat;

Considérant que le requérant prend un moyen unique tiré de la violation des articles 84 et 108 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur et de l'insuffisance dans les motifs et des principes de bonne administration; qu'il fait valoir, notamment, que le permis attaqué s'appuie sur un avis du commissaire voyer qui ne prendrait pas en considération l'ensemble de la situation; que, selon lui, le commissaire voyer se serait en effet fondé sur un plan qui se contenterait de décrire la propriété du demandeur de permis, sans faire apparaître la propriété du requérant et notamment son accès à la voirie; qu'il soutient que si ces éléments étaient apparus sur le plan, le commissaire voyer se serait immédiatement rendu compte du danger que l'octroi du permis contesté représente;

Considérant que la première partie adverse répond que le requérant critique à tort l'avis du commissaire voyer, en ce que celui-ci n'aurait pas pris en considération l'ensemble de la situation, se serait référé à un plan erroné et n'aurait pu se forger une opinion correcte de la situation existante; que, selon la première partie adverse, ce serait après une visite des lieux, permettant d'appréhender concrètement la localisation précise de la construction déjà commencée, que le commissaire voyer aurait émis son avis; qu'en outre, selon elle, le plan d'implantation et le plan de situation versés au dossier de demande de permis seraient particulièrement clairs en ce qui concerne la situation existante, puisqu'ils montreraient clairement la propriété des demandeurs de permis et celle du requérant, l'implantation du bâtiment à régulariser, les arbres et arbustes existants, le tracé du ruisseau "le Glabais" et le chemin privé donnant accès à la propriété du requérant; que, selon la première partie adverse, le commissaire voyer aurait donc pu statuer en toute connaissance de cause;

Considérant que la seconde partie adverse soutient que le requérant tente de substituer son appréciation à celle de l'administration, sans toutefois démontrer que

celle-ci aurait commis une erreur manifeste d'appréciation; que, selon elle, les craintes alléguées par le requérant en matière de visibilité ne seraient nullement démontrées; qu'elle fait valoir, en ce qui concerne la motivation proprement dite de l'acte attaqué, qu'on ne pourrait faire grief à la première partie adverse d'avoir sollicité l'avis du commissaire voyer et du service des cours d'eau non navigables, qui se seraient référés aux avis précédemment émis, et que ceux-ci figuraient au dossier administratif et auraient été pris en compte par les autorités administratives appelées à se prononcer sur la demande de permis de régularisation; qu'elle affirme que la motivation de l'acte attaqué ferait apparaître que le collège des bourgmestre et échevins a bien tenu compte des problèmes de visibilité allégués par le requérant;

Considérant que l'auditeur, examinant les écrits de procédure et les pièces des dossiers, a estimé en son rapport que l'acte attaqué est mal motivé parce qu'il se fonde sur un avis du commissaire voyer qui n'a pas été donné en toute connaissance de cause de la disposition des lieux; qu'il a invité la première partie adverse à déposer, soit en annexe à son dernier mémoire, soit au plus tard à l'audience, les plans complets sur lesquels s'est fondé le commissaire voyer pour donner son avis du 27 octobre 1999;

Considérant qu'en réponse à cette demande, la première partie adverse n'a pas déposé de plans complémentaires mais a transmis, en annexe à son dernier mémoire, une attestation établie le 2 mars 2006 par le commissaire voyer M. F. LEBON, et rédigée comme suit :

" atteste que mon avis n° 994116 du 27.10.1999 a été établi en toute connaissance de cause et suite à une visite sur les lieux";

Considérant que l'avis du commissaire voyer du 27 octobre 1999 se réfère à un plan d'implantation qui lui est annexé, et qui est un extrait du plan joint à la demande de permis de régularisation du 12 octobre 1999; que ce plan comporte, outre le plan d'implantation annexé à l'avis du commissaire voyer, un plan de situation sur lequel figure bien la propriété du requérant, mais non le chemin d'accès à celle-ci débouchant sur le chemin de Royenne à proximité immédiate du ruisseau et du lieu d'implantation du garage litigieux; qu'ainsi, sur cette seule base, le commissaire voyer n'était pas en mesure d'apprécier correctement si le recul autorisé dans son avis du 27 octobre 1999 tenait suffisamment compte des impératifs de sécurité liés à la présence de ce chemin d'accès;

Considérant que les parties adverses ne produisent aucun autre plan; que rien n'établit en particulier que le commissaire voyer ait eu connaissance des plans constituant les pièces 1 et 2 du dossier administratif de la commune, qui font partie de

la demande de régularisation introduite le 19 octobre 2004; que l'avis du commissaire voyer du 29 octobre 1999 ne mentionne aucune visite sur place;

Considérant que l'attestation rédigée le 2 mars 2006 par le commissaire voyer constitue d'une part une tautologie dans la mesure où il prétend avoir établi son avis en pleine connaissance de cause alors que la question porte précisément sur les éléments dont il disposait pour émettre ledit avis; qu'elle doit d'autre part être écartée lorsqu'il est fait mention pour la première fois d'un élément aussi important qu'une visite des lieux, sur laquelle aucune précision de date ou de constatations éventuelles n'est donnée; que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 1er février 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Chaumont-Gistoux à Monsieur et Madame FISCHER pour la construction d'un garage en régularisation sur un terrain sis chemin de Royenne, 81 à Bonlez, cadastré section B, no 119c.

Article 2.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le douze octobre deux mille six 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.