

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 164.585 du 9 novembre 2006

A.97.848/XIII-1970

En cause : **ANDERSEN** Hilda,
ayant élu domicile chez
Me Jean LAURENT, avocat,
rue du Prince royal 85
1050 Bruxelles,

contre :

la Commune de Waterloo,
ayant élu domicile chez
Me Jean ANTOINE, avocat,
avenue Louise 479/45
1050 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **DIELEMAN** Thierry,
 2. **TAYMANS** Régine,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 27 novembre 2000 par Hilda ANDERSEN qui demande l'annulation de l'arrêté du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Waterloo du 28 juin 2000 accordant à Thierry DIELEMAN et Régine TAYMANS un permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation sur un bien sis à Waterloo, Clos des Mûriers, 11, cadastré section Q, n° 502f3 (lot 37N);

Vu la requête introduite le 5 décembre 2001 par laquelle Thierry DIELEMAN et Régine TAYMANS demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 17 janvier 2002 accueillant ces interventions;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu l'ordonnance du 4 mars 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 27 juillet 2004, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 23 septembre 2004;

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me J. LAURENT, avocat, comparaissant pour la requérante, et Me R. BORN, loco Me J. ANTOINE, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me B. PAQUES, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. BOSQUET, 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. Hilda ANDERSEN est propriétaire d'une maison d'habitation sise à Waterloo, Clos des Mûriers, 12, cadastrée section Q, n° 502e3. Elle est construite sur

le lot n° 36N compris dans le périmètre du permis de lotir "Les Taillis" délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Waterloo le 19 avril 1982.

2. Thierry DIELEMAN et Régine TAYMANS envisagent de construire une maison d'habitation sur le lot voisin n° 37N d'une superficie de 10a74ca. Ce lot présente la particularité (comparé aux autres lots du même lotissement) d'avoir une zone de recul d'environ 4 mètres de profondeur depuis l'alignement de la rue interrompue par une zone de jardin qui entoure complètement la zone de bâtisse, en sorte que l'accès depuis la rue passe nécessairement par la zone de jardin.

3. Les prescriptions littérales du permis de lotir comprennent les passages suivants :

" (...)

2. ZONES DE REcul PAR RAPPORT A LA VOIRIE

(...)

d) Les descentes vers les garages dans les zones de recul et les espaces libres latéraux, sont uniquement autorisées avec une pente de 4% sur les 5 premiers mètres à compter de l'alignement.

3. ZONES DE JARDINS

a) Dans la zone réservée aux plantations, à 2 m des limites parcellaires, des dallages de surfaces restreintes sont autorisés ainsi que de petites constructions (abris et éléments décoratifs) relevant de l'équipement normal d'un jardin et dont l'architecture est en harmonie avec celle de la construction principale.

(...)"

4. Une demande de permis d'urbanisme est introduite auprès de l'administration communale de Waterloo le 9 mars 2000 pour laquelle l'accusé de réception d'un dossier complet est délivré le 28 juin 2000. A cette demande sont joints divers plans notamment un plan de situation qui constitue en fait le plan cadastral et un plan d'implantation sur lequel figurent les tracés de la voie d'accès au garage et de l'entrée piétonne. Aucun plan d'aménagement des abords n'en fait partie. Le projet prévoit la construction d'une maison d'habitation à trois niveaux dont un sous combles et un garage souterrain de deux voitures. L'entrée de ce garage est orientée vers la propriété de la requérante (en contrebas du pignon gauche). Suivant le plan d'implantation, la distance séparant le bord de la toiture de la construction litigieuse (en surplomb) de la limite mitoyenne de la propriété de la requérante est de 5,40 mètres. Le plan d'implantation reprend également le tracé de la zone aedificandi du permis de lotir (d'une largeur de 14 mètres) faisant apparaître, sur une large part du pourtour de la

construction, un dépassement de cette zone de l'ordre de 50 centimètres. Suivant la vue en plan des fondations, la largeur totale de l'emprise au sol de la construction sera de 14,47 mètres (2,70 mètres + 11,77 mètres). Suivant les vues en plan des rez-de-chaussée, sous-sol et étages, la largeur de la construction à ces niveaux sera de 14,15 mètres (2,70 mètres + 11,45 mètres).

5. Le permis est délivré le 28 juin 2000. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que la partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité du recours; qu'elle prétend qu'il est tardif; que, selon elle, la requérante n'indique pas comment elle a eu connaissance du permis attaqué alors que ce dernier date du 28 juin 2000 et qu'elle n'a introduit son recours que le 27 novembre 2000; qu'elle ajoute que si les travaux ont commencé le 28 septembre 2000, "on peut supposer que l'entrepreneur a dû prendre des mesures d'aménagement du chantier dans les jours qui ont précédé cette date du 28 septembre 2000" et que la requérante n'a sollicité la communication de l'acte attaqué que par lettre du 7 novembre 2000;

Considérant que la requérante expose que "l'allégation selon laquelle l'entrepreneur aurait dû prendre des mesures d'aménagement du chantier dans les jours qui ont précédé le commencement des travaux repose, comme la partie adverse le reconnaît elle-même, sur une simple supposition"; qu'elle ajoute que les travaux ont commencé le 2 octobre 2000 et non le 28 septembre 2000 et que le permis litigieux n'a pas été affiché sur les lieux;

Considérant que les intervenants, qui ne contestent pas la recevabilité ratione temporis du recours, apportent les précisions suivantes dans leur exposé des faits :

" Le 13 septembre 2000, le plan d'aménagement du jardin exigé par le permis d'urbanisme du 28 juin 2000 fait l'objet d'une approbation par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Waterloo. Il est subséquemment délivré copie de ce plan en date du 21 septembre.

En date du 28 septembre 2000, les demandeurs de permis font part de leur souhait d'entamer les travaux.

L'inspection des chantiers de la commune acte le début des travaux le 2 octobre 2000";

Considérant qu'il appartient à la partie qui conteste la recevabilité ratione temporis du recours en annulation dirigé contre un permis d'urbanisme qui ne devait pas être notifié à la requérante, de prouver que cette dernière a eu connaissance de l'acte

attaqué plus de soixante jours avant l'introduction de son recours; que cette preuve n'est pas rapportée; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation :

- " - du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (...), notamment de ses articles 92, 107, 110 à 115;
- du permis de lotir «lotissement les Taillis» autorisé par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Waterloo le 19 avril 1982 (Del. 10);
- de la loi du 29 juillet 1991 «sur la motivation formelle des actes administratifs»;
- de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes et/ou les motifs";

Considérant qu'en la troisième branche de ce moyen, la requérante reproche à l'acte attaqué d'autoriser une construction qui empiète sur la zone de recul de six mètres de large sans qu'aucune dérogation au permis de lotir n'ait été obtenue;

Considérant que la partie adverse soutient qu'il résulte de l'examen des plans de construction autorisés que la zone de bâtisse du permis de lotir située à six mètres de la limite mitoyenne a bien été respectée; que les intervenants soutiennent que la requérante ne fournit aucune information probante pour soutenir que l'implantation du bâtiment litigieux ne respecte pas la distance de six mètres par rapport à la limite séparative;

Considérant que, selon le plan des fondations de la construction en projet, la largeur de celles-ci représente un total de 14,47 mètres; que la largeur de la zone de bâtisse peut faire l'objet de discussions, puisque selon que l'on prenne la mesure à l'arrière ou au centre du lot, elle est de 14 ou de 14,12 mètres; que, dès lors, dans tous les cas, il y a un empiètement du bâtiment autorisé hors de cette zone; qu'en raison de l'implantation centrale de l'immeuble, il faut conclure que cet empiètement se réalisera à tout le moins pour partie du côté de la propriété de la requérante, que ce soit en fondations ou en toiture, contrevenant au recul minimum de six mètres; que ce serait préjuger de la décision que devait prendre l'autorité compétente pour statuer sur la dérogation que de demander au Conseil d'Etat de la considérer comme étant de minime importance; que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Waterloo du 28 juin 2000 accordant à Thierry DIELEMAN et Régine TAYMANS un permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation sur un bien sis à Waterloo, Clos des Mûriers, 11, cadastré section Q, n° 502f3 (lot 37N).

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 421,43 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 173,53 euros et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 123,95 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le neuf novembre 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.