

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 170.240 du 19 avril 2007

A.168.909/XIII-4018

En cause : **PETITJEAN** André,
ayant élu domicile chez
Me Denis BRUSSELMANS, avocat,
rue Ottiamont 9
5140 Sombreffe,

contre :

la Commune d'Eghezée.

Partie intervenante :

DUBOIS Luc,
ayant élu domicile chez
Me Alexis della FAILLE, avocat,
place de l'Hôtel de Ville 15-16
1300 Wavre.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 23 décembre 2005 par André PETITJEAN qui demande l'annulation du "permis d'urbanisme délivré le 30 juin 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la Commune d'Eghezée à Monsieur et Madame DUBOIS-LEJEUNE, pour l'agrandissement de leur habitation sise chaussée de Namur, 172, à 5310 Leuze (Eghezée), parcelle cadastrée section A, n° 144Y13 (réf. Urbanisme : FO113/92035/UAP2/2005/27/5168)";

Vu la requête introduite le 3 mars 2006 par laquelle Luc DUBOIS demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 15 mars 2006 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} MARTOU, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 27 septembre 2006 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 16 février 2007, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 22 mars 2007;

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

Entendu, en leurs observations, Me D. BRUSSELMANS, avocat, comparaissant pour le requérant, M^{me} A. BLAISE, attachée juriste, comparaissant pour la partie adverse, et Me X. GOLENVAUX, loco Me A. della FAILLE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MARTOU, 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 21 mars 2005, Luc DUBOIS introduit une demande de permis d'urbanisme concernant l'extension de son habitation, sise à Leuze, 172 chaussée de Namur. La parcelle concernée se situe, au plan de secteur de Namur, en zone d'habitat à caractère rural. A la demande de permis sont joints un reportage photographique, un plan et une vue axonométrique ainsi qu'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement. Il est accusé réception de la demande le 29 mars 2005.

2. Le requérant est propriétaire de la parcelle directement contiguë par rapport au projet autorisé, au n° 174 de la chaussée de Namur.

3. La demande est soumise à enquête publique du 7 au 22 avril 2005. Aucune réclamation n'est déposée.

4. Le 17 mai 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Eghezée sollicite l'avis du fonctionnaire délégué.

5. L'avis du Ministère de l'Équipement et des Transports, sollicité le 30 mars 2005, est déposé le 28 avril 2005 et est favorable.

6. Le fonctionnaire délégué donne un avis favorable conditionnel sur le projet en date du 20 juin 2005.

7. Le permis d'urbanisme attaqué est délivré le 30 juin 2005. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que les parties adverse et intervenante soulèvent une exception d'irrecevabilité tirée du caractère tardif de la requête; que la partie adverse produit un procès-verbal d'implantation datant du 13 octobre 2005 et indique que les travaux ont officiellement débuté le 17 octobre 2005; qu'elle considère que, dès cette date, le requérant ne pouvait ignorer qu'un permis avait été délivré à Luc DUBOIS et qu'il lui appartenait de prendre toutes les mesures utiles pour introduire son recours dans le délai de soixante jours; qu'elle en conclut qu'en introduisant son recours le 23 décembre 2005, le requérant était hors délai; que la partie intervenante indique qu'elle a toujours tenu informé le requérant de ses projets et que, le 5 octobre 2005, elle a fait procéder à l'abattage d'arbres se trouvant en limite des deux propriétés; qu'elle prétend qu'elle a adressé au requérant, le 6 octobre 2005, un courrier précisant que les travaux allaient commencer; qu'elle prétend également que l'implantation a été vérifiée le 13 octobre 2005 par les services compétents de l'administration communale, ce qui signifie que les chaises avaient préalablement été placées et, qu'enfin, les travaux ont effectivement commencé le 17 octobre 2005; qu'elle estime que le délai commençait à courir dès le lendemain de son courrier du 6 octobre 2005 et que le recours du 23 décembre 2005 est tardif; qu'elle conteste la date invoquée par le requérant dans son recours concernant le début du chantier, à savoir le 15 novembre 2005, alors que l'implantation a été vérifiée le 13 octobre 2005 et que le requérant, voisin direct, ne pouvait pas ne pas se rendre compte du début des travaux à cette date, le seul placement des chaises ayant déjà entraîné des passages sur sa propriété;

Considérant qu'en son mémoire en réplique, le requérant fait valoir que le courrier contenant le procès-verbal d'implantation a été rédigé par l'administration

communale en date du 15 novembre 2005 et n'a pu, dès lors, lui parvenir avant le 16 novembre 2005; qu'il rappelle que le dispositif du permis prévoit que les bénéficiaires du permis "devront faire parvenir à l'administration communale, un mois avant le début des travaux, un plan d'implantation coté reprenant les limites du terrain, les chaises délimitant la future construction, les repères de niveaux ainsi que deux points au moins de référence fixe permettant un contrôle a posteriori" et que "les travaux ne pourront débuter qu'après réception par le demandeur du procès-verbal d'implantation en question"; qu'il considère que, dès lors que tant la partie adverse que la partie intervenante font remonter la date de début des travaux au 17 octobre 2005, elles excipent d'un début prétendu de chantier manifestement illégal;

Considérant qu'hormis le cas où une demande de permis doit être soumise à une enquête publique sur la base de l'article 343 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), un permis d'urbanisme ne doit être ni publié ni notifié aux tiers; que c'est dès lors la connaissance effective de l'acte, déduite, le cas échéant, de l'existence de travaux pour lesquels un tel permis est requis, qui, pour les tiers, fait courir le délai du recours en annulation; que cette prise de connaissance effective ne peut pas être indéfiniment reportée, mais qu'au contraire, les tiers intéressés doivent faire diligence pour recueillir, dans un délai raisonnable, auprès de l'administration communale, les renseignements relatifs à l'existence et au contenu d'un permis;

Considérant qu'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'en l'espèce, une telle preuve n'est pas rapportée; que si un procès-verbal d'implantation a été dressé le 13 octobre 2005 relevant que des points de repère et des chaises avaient été placés, cela ne constitue pas la preuve du début des travaux, d'une part, parce que l'acte attaqué posait comme condition la réalisation et le dépôt de ce plan d'implantation un mois avant le début des travaux, qui ne pouvaient dès lors effectivement débuter que mi-novembre 2005 et, d'autre part, parce que le placement de chaises et de piquets ne peut se confondre avec le début effectif d'un chantier; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation de l'article 337, alinéa 1^{er}, du CWATUP qui impose à l'administration communale, dans les cinq jours de l'accusé de réception de la demande de permis d'urbanisme, d'en avertir par écrit les occupants des immeubles situés dans un rayon de 50 mètres à partir des limites du terrain faisant l'objet de la demande; qu'il expose qu'en tant qu'occupant

de l'immeuble et de la propriété qui jouxte celle des demandeurs de permis, ses coordonnées sont reprises sans erreur en première ligne du tableau présent au dossier administratif reprenant les coordonnées des occupants du rayon de 50 mètres; qu'il explique qu'il est le seul de ces occupants auquel aucun envoi n'a été adressé, et est donc le seul à ne pas avoir été touché par l'obligation d'information prévue à l'article 337, alinéa 1^{er}, du CWATUP, alors qu'il est précisément le seul susceptible d'être gêné par le projet; que c'est pour cette raison qu'il n'a pas déposé de réclamation dans le cadre de l'enquête publique, dont il ignorait l'existence à défaut d'affichage lisible sur les lieux;

Considérant que la partie adverse reconnaît que le requérant n'a pas, à la suite d'une erreur administrative, reçu l'avis d'enquête adressé par envoi recommandé à toutes les personnes résidant dans un rayon de 50 mètres; qu'elle estime toutefois qu'en tant que voisin direct des époux DUBOIS-LEJEUNE et étant donné que la demande de permis a été affichée durant toute la durée de l'enquête publique sur les lieux et à l'administration communale, il avait l'opportunité d'interroger la commune sur le projet de construction de son voisin et de faire part de ses remarques en temps utile;

Considérant que l'intervenant fait valoir qu'en application de l'article 330, 2^o, du CWATUP, l'enquête publique est obligatoire lorsque le projet porte sur la construction d'un bâtiment d'une profondeur de plus de 15 mètres et lorsque cette profondeur est de plus de 4 mètres supérieure à la profondeur des bâtiments situés sur les parcelles contiguës; que, selon lui, en l'occurrence, la profondeur totale des nouvelles constructions est de 14,75 mètres, soit moins que 15 mètres, de sorte que l'article 330, 2^o, du CWATUP n'avait pas à s'appliquer et que l'enquête publique n'était pas obligatoire; qu'il affirme que l'administration communale n'était pas obligée de respecter le prescrit de l'article 337, alinéa 1^{er}, vis-à-vis du requérant; qu'il ajoute qu'aucun grief sérieux ne peut être avancé en termes de diminution de la qualité de vie et d'environnement à l'encontre des travaux autorisés par le permis attaqué et expose en quoi le requérant ne subira ni perte d'ensoleillement, ni perte de vue; qu'il en conclut que l'autorité compétente n'a pas été induite en erreur par l'absence de contestation du requérant dans le cadre de la procédure administrative;

Considérant que l'article 337, alinéa 1^{er}, du CWATUP, est rédigé comme suit :

- " Dans les cinq jours de l'envoi de l'accusé de réception, l'administration communale annonce le projet par écrit aux occupants des immeubles situés dans un rayon de 50 mètres à partir des limites du terrain faisant l'objet de la demande. Cette annonce reproduit l'avis visé à l'annexe 26";

Considérant que, dans les cas où elle est imposée par le législateur, la tenue de l'enquête publique est une formalité substantielle de l'acte qui en fait l'objet et que les autorités ne peuvent se dispenser de l'organiser, pour quelque motif que ce soit, et doivent en assurer l'effet utile, de manière à ce que les habitants du quartier, directement concernés par le projet, aient effectivement la possibilité de faire valoir leurs observations et réclamations en toute connaissance de cause;

Considérant qu'en l'espèce, le requérant, voisin direct du projet autorisé, est le seul dans le rayon de 50 mètres qui n'ait pas été averti de la demande de permis d'urbanisme, ce que la partie adverse ne conteste pas; que cette irrégularité commise lors de l'enquête publique a empêché le requérant de faire valoir ses observations en connaissance de cause et d'introduire une éventuelle réclamation;

Considérant que l'article 330, 2°, du CWATUP prévoit que doivent être soumises à enquête publique les demandes de permis ayant pour objet "la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres, et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës, (...)";

Considérant que la partie adverse a estimé que le projet litigieux devait être soumis à enquête publique en application de l'article 330, 2°, du CWATUP, étant donné ses dimensions, ce qu'elle expose dans la motivation de l'acte attaqué; qu'une fois engagée la procédure d'enquête publique, toutes les formalités légales sans exception doivent en être respectées;

Considérant que, selon l'intervenant, l'enquête publique n'était en l'espèce pas obligatoire étant donné que le projet porte sur la construction d'un bâtiment d'une profondeur totale de 14,75 mètres, soit moins que les 15 mètres prévus par l'article 330, 2°, du CWATUP et que, dès lors, l'administration communale n'était pas obligée de respecter vis-à-vis du requérant le prescrit de l'article 337, alinéa 1^{er};

Considérant qu'il apparaît des plans joints à la demande de permis et qui figurent dans le dossier administratif que ceux-ci ne sont pas conformes à l'article 285, 3°, b), du CWATUP qui prévoit que, pour qu'un dossier soit considéré comme complet, il doit notamment comprendre un plan d'implantation figurant "l'orientation; le tracé des voies publiques (...); l'implantation, le gabarit, la nature ou l'affectation des constructions environnantes dans un rayon de 50 m de chacune des limites de la

parcelle; le nom des propriétaires des immeubles contigus, le numéro de police de ceux-ci, leur profil et l'indication des fenêtres faisant face aux limites latérales et postérieures du terrain du demandeur (...)" ; que de telles indications font défaut en l'espèce et que la partie intervenante ne joint aucune pièce qui permettrait de justifier son affirmation concernant la profondeur totale des bâtiments en projet; que son argumentation ne peut être retenue; que le moyen est fondé;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner le second moyen de la requête, lequel, à le supposer fondé, ne pourrait conduire à une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 30 juin 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Eghezée à Monsieur et Madame DUBOIS-LEJEUNE pour l'agrandissement de leur habitation sise chaussée de Namur, 172, à Leuze (Eghezée), parcelle cadastrée section A, n° 144y13.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 175 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-neuf avril deux mille sept par :

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

Le Greffier,

M.-Chr. MALCORPS.

Le Président,

M. HANOTIAU.