

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 78.049 du 11 janvier 1999

A.68.551/XIII-558

En cause : **VERBIST** Maria,
ayant élu domicile chez
Mes Yves RANSCELOT et
Etienne GREGOIRE, avocats
avenue Blonden 21
4000 Liège,

contre :

1. **la Commune de Chaudfontaine,**
2. **la Région wallonne,** représentée par
son Gouvernement.

Partie intervenante :

SIMONS Charles,
ayant élu domicile chez
Me Joseph LECLERCQ, avocat
chaussée Colonel Joset 55
4630 Soumagne.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 15 avril 1996 par Maria VERBIST qui demande l'annulation du permis de bâtir délivré le 13 novembre 1995 à Charles SIMONS par le collège des bourgmestre et échevins de Chaudfontaine pour la construction de murs de soutènement et d'une zone de parking chemin du Panorama à Chaudfontaine;

Vu l'arrêt n° 60.384 du 24 juin 1996 accueillant la demande en intervention introduite par Charles SIMONS dans les procédures en référé et en annulation et rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. THIBAUT, auditeur adjoint au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 31 mars 1998 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la seconde partie adverse;

Vu l'ordonnance du 12 octobre 1998, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 26 novembre 1998;

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

Entendu, en leurs observations, Me E. GREGOIRE, avocat, comparaissant pour la requérante, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse et Me J. LECLERCQ, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis, M. THIBAUT, auditeur adjoint;

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 du recours se présentent comme suit :

En août 1994, une première demande de permis de bâtir, portant sur la construction d'un mur de soutènement d'une hauteur de 2,10 mètres et d'un emplacement de parcage, est introduite par Charles SIMONS, l'intervenant, auprès de l'administration communale de Chaudfontaine. Le 16 janvier 1995, le projet fait l'objet d'un avis défavorable du fonctionnaire délégué. Celui-ci considère que si «le projet est conforme aux dispositions de l'article 170 du CWATUP», il «n'est pas compatible avec le bon aménagement local; (...) la densité de l'habitat, à cet endroit, et le nombre de garages existants ne justifient pas l'aménagement d'emplacements de parking supplémentaire. De plus, cette construction surplombera tous les jardins voisins, nuisant ainsi à la quiétude des habitants(...)». Le 30 janvier 1995, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis de bâtir.

Le 1^{er} juillet 1995, l'intervenant introduit une nouvelle demande de permis de bâtir ayant pour objet la construction d'un mur de soutènement au même endroit, mais d'une hauteur de 1,75 mètre selon les plans et tendant à l'aménagement d'un emplacement de parcage au même endroit. Le 13 septembre 1995, le collège émet un avis favorable sur la demande, motivé de la manière suivante :

« Considérant que ce projet est destiné à suppléer au manque de garages dans ce quartier et aux difficultés de parquer les véhicules sur le domaine public, vu l'étroitesse des voiries;

Afin d'intégrer ce muret dans son environnement, il sera recouvert entièrement de végétation;

(...)

Vu les explications fournies par Monsieur SIMONS dans ses lettres des 05.04.95 et 13.05.95 dont copies ci-jointes.

(...)».

Le 31 octobre 1995, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable motivé de la manière suivante :

« (...)

- le projet est conforme aux dispositions de l'article 170 du CWATUP;
- vu l'avis du collège des bourgmestre et échevins en date du 13.9.1995;
- vu les indications reprises dans la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement;
- vu les plans immatriculés en mes services, en date du 18.9.1995.
- le projet est compatible avec le bon aménagement local».

Le 13 novembre 1995, le permis est délivré à l'intervenant par le collège des bourgmestre et échevins de Chaudfontaine.

Il s'agit de l'acte attaqué.

A partir du 22 avril 1996, les services de l'urbanisme de Chaudfontaine relèvent que les travaux en cours de réalisation ne sont pas conformes au permis de bâtir délivré le 13 novembre 1995 et que «les plans ayant fait l'objet du permis de bâtir ne reflétaient pas la réalité sur place»; ils signifient un ordre d'arrêt des travaux, posent les scellés le 23 avril et constatent la pose de hourdis le 24 avril malgré les ordres d'arrêt des travaux et la pose des scellés;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de l'inexactitude et de la contradiction des motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'elle estime qu'en délivrant le 13 novembre 1995 l'acte attaqué au motif de la compatibilité avec le bon aménagement local, l'acte de la première partie adverse procède d'une contradiction dans les motifs dans la mesure où cette même partie adverse avait refusé peu avant un permis de bâtir

pour le même ouvrage (à quelques centimètres près) en raison de l'incompatibilité avec le même bon aménagement local; qu'elle relève une contradiction dans les motifs en ce que l'acte attaqué se donne pour motif de pallier le manque de garages dans le quartier alors que toutes les maisons du chemin du Panorama auraient un garage à rue et que le frère de l'intervenant, pour lequel la construction litigieuse serait en fait construite, disposerait de deux garages; qu'elle estime qu'une autorité administrative ne peut changer d'attitude en présence des mêmes faits et circonstances sans commettre une erreur manifeste d'appréciation et qu'il serait sans intérêt de relever que le nouveau projet est différent de l'ancien, une différence de hauteur de 35 cm des murs de soutènement étant la seule distinction relevable;

Considérant que la commune de Chaudfontaine répond que les travaux exécutés par l'intervenant ne correspondent pas aux travaux pour lesquels le permis de bâtir litigieux a été délivré (fosse nouvellement construite et hauteur de mur de 240 cm au lieu de 175 cm), que les éléments fournis par l'intervenant étaient «erronés voire trompeurs» et que les plans ayant fait l'objet du permis de bâtir ne «reflétaient pas la réalité sur place», la pente du terrain n'ayant en outre pas été correctement rapportée sur le plan; qu'elle estime que le «pouvoir d'appréciation du collège échevinal a été surpris» et que l'acte attaqué repose sur une erreur d'appréciation de la demande, erreur mise à jour lors de la construction; qu'elle conclut que l'acte attaqué «est annulable» et indique qu'elle n'a pas procédé à son retrait «dans la mesure où lors de la constatation de "l'erreur", la procédure devant (le) Conseil d'Etat était déjà engagée»;

Considérant que la Région wallonne estime que trois éléments ont permis au fonctionnaire délégué d'émettre un avis favorable, à savoir la réduction de la hauteur du mur de 35 cm, l'intégration dudit mur dans

l'environnement en raison de sa couverture végétale ainsi qu'une visite sur les lieux ayant relevé que, «comme le mentionne le collège échevinal dans son avis favorable, l'étroitesse des voiries ne permet pas aux véhicules de parquer sur le domaine public et il y a donc une nécessité de suppléer au manque de garages dans le quartier»; qu'elle ajoute que le fonctionnaire délégué a pu se rallier à l'opinion émise par la commune, compétente en matière de police de la circulation routière;

Considérant que l'intervenant estime qu'il n'y a aucune inexactitude ou contradiction dans les motifs puisque l'acte attaqué a été émis suite aux modifications apportées aux plans par son architecte et aux conditions mises par le fonctionnaire délégué; qu'il mentionne deux éléments neufs (réduction de 35 cm et visite des lieux) et affirme que son immeuble ne dispose que d'un garage et que l'aire de parcage est totalement indispensable parce qu'il envisage l'acquisition d'un second véhicule;

Considérant qu'une autorité administrative peut changer d'avis, pourvu que les motifs invoqués à l'appui de la nouvelle décision ne soient pas en contradiction avec ceux qui avaient pertinemment étayé la première décision ou que les circonstances aient évolué d'une manière qui permette d'expliquer le changement d'attitude; qu'en l'espèce, le premier avis défavorable du fonctionnaire délégué du 16 janvier 1995 était motivé par quatre éléments, à savoir :

- la densité de l'habitat à cet endroit,
- le nombre jugé suffisant de garages existants,
- le surplomb consécutif à l'implantation sollicitée,
- un risque de dénaturation de l'aménagement local par l'effet de l'introduction d'autres demandes similaires;

Considérant que si la densité de l'habitat n'a guère été modifiée, on n'aperçoit pas en quoi elle faisait

obstacle au projet; que le «surplomb» a été réduit par la diminution de la hauteur du mur et sa couverture par de la végétation; qu'en ce qui concerne le nombre de garages, il s'agissait, dans le premier avis, d'une considération relative à l'opportunité de la construction, qui ne peut justifier une décision relevant de la police de l'urbanisme; que le risque de dénaturation qu'alléguait le premier avis est purement éventuel, dépendant des décisions que l'administration prendrait à l'égard d'autres demandes, et il n'existe que si le projet lui-même n'est pas compatible avec le bon aménagement des lieux, question soulevée par le deuxième moyen;

Considérant qu'en ne retenant pas des arguments fragiles ou hors de propos qui avaient été invoqués dans son premier avis, et qu'en ne s'expliquant pas à ce sujet, le fonctionnaire délégué n'a pas commis d'irrégularité;

Considérant qu'aucun revirement d'attitude n'est établi dans le chef de la commune; qu'en effet, la première demande avait donné lieu à un refus de permis de bâtir non en raison d'une prise de position du collège, mais à la suite de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un moyen, le troisième de la requête, des irrégularités dans le contenu du dossier de la demande; qu'elle estime, d'une part, que le demandeur de permis a entretenu une équivoque quant à l'identité du propriétaire de la parcelle où doit s'ériger l'ouvrage litigieux et quant à son lien de famille avec lui-même, et, d'autre part, que le plan visé par le collège des bourgmestre et échevins de la première partie adverse ne reproduit pas «le pourcentage de pente du terrain qui est beaucoup plus important en réalité» et que l'irrégularité est capitale car la pente serait de ± 25 à 30 p.c. et la construction prendrait dès lors une allure

gigantesque vue depuis les cours et jardins des voisins situés en contrebas;

Considérant que le dossier de demande de permis de bâtir a été introduit par l'intervenant Charles SIMONS et a été entièrement traité sous son nom; que, s'il est vrai que le plan ne comporte pas de courbes de niveau, il mentionne un «remblai planté» et contient des coupes où la pente du terrain naturel est figurée, avec une déclivité de 1,5 m sur une distance en plan de 5,6 m, soit 25,8 p.c.; que ces documents n'ont pas pu induire les parties adverses en erreur; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant qu'il y a lieu d'ordonner un complément d'instruction afin d'examiner le deuxième moyen de la requête,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les débats sont rouverts.

Article 2.

Le membre de l'auditorat désigné par M. l'auditeur général est chargé de poursuivre l'instruction.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique
de la XIII^e chambre, le onze janvier 1900 nonante-neuf
par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
LEROY,	conseiller d'Etat,
QUERTAINMONT,	conseiller d'Etat,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.