

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 102.157 du 20 décembre 2001

A.87.633/XIII-1414

En cause : **TASSIN** Eugène,
rue Chapelle Sainte-Anne 10
1457 Walhain-Saint-Paul,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

BOURLARD Nathalie,
ayant élu domicile chez
Me Francis HAUMONT, avocat,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 3 novembre 1999 par Eugène TASSIN qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré, sur recours, par le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement le 13 octobre 1999, autorisant, sous conditions, la construction d'une habitation à Walhain-Saint-Paul, rue Chapelle Sainte-Anne, sur une parcelle cadastrée 1^{ère} division, section F, n° 343n;

Vu l'arrêt n° 86.565 du 4 avril 2000 rejetant la demande de suspension de l'exécution du permis attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite par le requérant;

Vu la requête introduite le 2 juin 2000 par laquelle Nathalie BOURLARD demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 22 juin 2000 accueillant cette intervention;

Vu le mémoire en réponse de la partie adverse et la lettre du 17 octobre 2000 du requérant régulièrement échangés;

Vu la lettre du 28 août 2000 valant mémoire en intervention;

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

Vu l'ordonnance du 27 octobre 2000 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et la demande de poursuite de la procédure du requérant;

Vu l'ordonnance du 13 novembre 2001, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 13 décembre 2001;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. della FAILLE, avocat, comparaissant pour le requérant, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Fr. WERY, loco Me Fr. HAUMONT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, premier auditeur;

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 ont déjà été exposés dans l'arrêt n° 86.565 du 4 avril 2000 ayant rejeté la demande de suspension; qu'il sera seulement précisé que le permis est délivré moyennant la cession d'une bande

de terrain de trois mètres destinée à faciliter l'accès aux futurs bâtiments du centre public d'aide sociale et la pose d'un empierrement "en devant de la parcelle concernée";

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation de l'article 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), en ce que le permis critiqué autorise la construction d'un bâtiment dont la profondeur est supérieure à quinze mètres et dépasse de plus de quatre mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës, et qu'il ne ressort pas des éléments du dossier que le projet aurait été soumis à publicité et enquête;

Considérant que l'article 330, 2°, du CWATUP est rédigé comme suit :

" Art. 330. Doivent être soumises à une enquête publique dans les formes et délais prévus aux articles 332 à 343, les demandes de permis de lotir suivantes, les demandes de permis d'urbanisme relatives aux actes et travaux suivants, et les demandes de certificats d'urbanisme ayant le même objet :

(...)

2° 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, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions";

Considérant qu'en l'espèce, les parcelles contiguës à celle sur laquelle la construction est prévue ne sont pas bâties, en sorte que la disposition visée n'est pas applicable; que le moyen n'est pas fondé; que, nonobstant cela, le projet a bien été soumis à enquête publique et le requérant, qui a introduit une réclamation, ne se plaint pas d'irrégularités qui auraient affecté la procédure administrative;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des articles 330 et suivants du CWATUP; qu'il soutient que l'acte attaqué ne rencontre ni l'avis défavorable du fonctionnaire délégué ni les objections émises par le requérant qui relevait plusieurs erreurs dans la demande de bâtir et contestait que le type d'implantation projeté soit conforme au bon aménagement des lieux; qu'il reproche à la partie adverse d'avoir tenu compte d'une servitude de passage dont il conteste formellement l'existence; que, selon lui, l'acte attaqué crée un précédent en autorisant une construction sur un lot n'ayant pas d'accès à une voirie suffisamment équipée alors qu'il n'existe aucune implantation comparable dans le voisinage; qu'il estime aussi qu'un "projet global d'aménagement des propriétés du C.P.A.S." ne peut justifier une décision, qu'aucune voirie n'est prévue, et qu'on n'aperçoit pas pour quelle raison l'acte

attaqué impose la cession d'une bande de trois mètres de la parcelle du bénéficiaire du permis;

Considérant que l'administration n'a pas l'obligation de répondre à chacune des objections soulevées lors de l'enquête publique; qu'il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels l'autorité se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation;

Considérant que, sur la base des différents documents concordants versés au dossier, à savoir le plan qui avait été déposé par le requérant lui-même en 1990 à l'appui de la demande de permis de bâtir son immeuble, et des photographies montrant le chemin en cause, qui, sur certaines photos, est emprunté par un gros camion, la partie adverse a pu considérer que le terrain où doit s'élever la construction de l'intervenante disposait d'un accès suffisant; qu'il s'ensuit que les allusions au "projet global d'aménagement des propriétés du C.P.A.S." apparaissent comme des motifs surabondants qui, à les supposer erronés, ne pourraient vicier l'acte attaqué; qu'en ces aspects, le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant est sans intérêt à critiquer la partie de l'arrêté attaqué qui impose à la bénéficiaire du permis attaqué de céder une bande de terrain; que, sous cet aspect, le moyen n'est pas recevable;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'il relève que, dans son avis défavorable, le fonctionnaire délégué a mis l'accent sur la nécessité d'une réflexion globale et préalable sur l'aménagement du quartier et soutient que si le ministre n'était pas tenu de s'y conformer, il lui appartenait de tenir compte de cette appréciation; qu'il indique qu'il n'est pas possible de prétendre que l'aménagement projeté serait "conforme aux implantations rencontrées en milieu rural" quand, en l'espèce, toutes les parcelles bâties comprises entre les rues des Combattants et Chapelle Sainte-Anne ont un accès direct à la voie publique et que la "politique constante" de la Région wallonne consisterait à n'autoriser que des constructions ayant pareil accès;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué ne lie pas le ministre; qu'au surplus, l'acte attaqué indique les considérations relatives au bon aménagement des lieux sur lesquelles il se fonde; qu'aucune règle de droit ne subordonne l'autorisation de bâtir à "une réflexion globale sur l'aménagement de l'ensemble du site" autre que celle

qui est exprimée par les plans d'aménagement; que la circonstance que l'implantation du projet soit différente de celle des autres constructions du voisinage n'empêche pas qu'elle puisse être considérée comme "conforme aux implantations rencontrées en milieu rural"; que la cohérence de l'aménagement du site relève au premier chef d'une appréciation portée en opportunité que le Conseil d'Etat ne pourrait censurer que si elle était manifestement déraisonnable; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un quatrième moyen de la violation de l'article 86 du CWATUP et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'il soutient que la prétendue servitude de passage affectant la parcelle n° 343n correspond à l'assiette d'un ancien projet de voie ferrée, expropriée par la Société nationale des chemins de fer vicinaux en 1899, dans une intention complètement étrangère au statut actuel, et contesté, de la bande de terrain, et qu'il ne pourrait y avoir servitude de passage qu'au profit d'un fonds enclavé, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, dès lors que la parcelle litigieuse appartient toujours au père de l'intervenante, au même titre que la parcelle attenante, et a un accès direct à la voie publique; qu'il ajoute que l'auteur de l'acte attaqué ne pouvait se baser sur des projets hypothétiques de développement du centre public d'aide sociale, lesquels sont la seule justification de la charge d'urbanisme affectant le permis, à savoir la cession gratuite d'une bande de terrain, le long de l'assiette de l'actuelle servitude, destinée à l'aménagement d'une future voirie; qu'il estime que le permis aurait dû être refusé, conformément à l'article 86 du CWATUP, dès lors que le terrain n'a pas d'accès à une voie suffisamment équipée, et relève que cette disposition ne fait pas uniquement référence à un accès carrossable, mais également aux aisances habituelles (alimentation en eau et en électricité, épuration des eaux usées), points sur lesquels l'acte attaqué est muet;

Considérant que l'origine de la servitude contestée et le caractère enclavé ou non du terrain sont étrangers à l'article 86, § 1^{er}, du CWATUP, lequel dispose comme suit :

" Le permis d'urbanisme est refusé ou assorti de conditions, en ce compris les équipements d'épuration des eaux usées, s'il s'agit de bâtir sur un terrain n'ayant pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux";

Considérant qu'il est exact que le permis critiqué ne tient compte expressément que de l'accès carrossable et reste muet sur les autres aisances, à savoir le traitement des eaux usées et l'approvisionnement en eau et en électricité; que, sur ces derniers points, aucune contestation n'avait été soulevée au cours de l'instruction de la demande de permis; que, dès lors, en se référant aux éléments du dossier déposé à

l'appui de la demande qui précisent notamment le mode d'évacuation des eaux usées et à l'avis du collège des bourgmestre et échevins qui a considéré que le raccordement aux réseaux est concevable, l'acte attaqué ne viole pas l'article 86 du CWATUP et ne contient pas d'erreur manifeste d'appréciation; que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 19.000 francs, sont mis à charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt décembre deux mille un par :

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.