

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 127.851 du 5 février 2004

A.57.019/XIII-2668

En cause : **COPPENS** Carl,
ayant élu domicile chez
Me Nathalie de Suray, avocat,
avenue de Jette 113/12
1090 Bruxelles,

contre :

la Ville d'Enghien.

Partie intervenante :

la Société anonyme en formation CHEOPS,
représentée par Monsieur Jacques BOIN,
avenue du Commerce 5
7850 Enghien.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 21 mars 1994 par Carl COPPENS qui demande l'annulation du "permis de bâtir n° 1994/20, délivré le 20 janvier 1994 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville d'Enghien, à la S.A. CHEOPS, c/o Monsieur J. BOIN, avenue du Commerce, 5 à Enghien relatif à un bien sis chaussée de Bruxelles au secteur de Petit-Enghien, section D n° 73x2 et tendant à construire un immeuble à appartements";

Vu les requêtes introduites le 8 avril 1994 par lesquelles la société anonyme en formation CHEOPS demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans les procédures en référé et en annulation;

Vu l'arrêt n° 47.470 du 16 mai 1994 accueillant les requêtes en intervention introduites par la société anonyme en formation CHEOPS dans les procédures en référé et en annulation, et rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la lettre du 19 juillet 1994 par laquelle la partie adverse se réfère à "la note d'observations établie en date du 29 mars 1994";

Vu le mémoire ampliatif;

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

Vu l'ordonnance du 19 juin 2002 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

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

Vu l'ordonnance du 21 novembre 2002, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 19 décembre 2002;

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

Entendu, en leurs observations, Me Michel DERUYVER, avocat, comparaisant pour le requérant, et Me Olivier LENGLEZ, avocat, comparaisant pour la partie adverse;

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 faits utiles à l'examen de la requête sont les suivants :

1. A une date qui n'est pas précisée, l'architecte Louis THEYSKENS a introduit une demande de permis de bâtir un immeuble à appartements d'une conception architecturale de type "villa" à Petit-Enghien, chaussée de Bruxelles, sur les parcelles cadastrées section D, n^{os} 72h et 73x2. Le bâtiment allait compter quatre niveaux sous corniche et deux niveaux en toiture.

2. Selon les prévisions du plan de secteur d'Ath-Lessines-Enghien, adopté par l'Exécutif régional wallon le 17 juillet 1986, le terrain est situé en zone d'habitat. Le projet allait aussi s'inscrire en zone résidentielle ouverte ou semi-ouverte dans le périmètre d'un plan particulier d'aménagement intitulé "Val Lise n° 2" dont la version d'origine a été approuvée par arrêté royal du 3 octobre 1951. Le plan particulier d'aménagement a été modifié à deux reprises, les 3 avril 1954 et 10 mai 1967.

3. Le 4 juin 1992, le collège des bourgmestre et échevins a refusé le permis aux motifs suivants :

" Considérant que la demande de bâtir précitée déroge aux prescriptions du P.P.A. n° 2 Val Lise au point de vue :

- du parcellaire : réunification de deux parcelles;
- du nombre d'étages autorisé;

Considérant qu'une pétition nous est parvenue lors de l'enquête publique ainsi que plusieurs lettres de réclamations;

Considérant qu'il y a lieu de préserver le bon aménagement des lieux;

Vu sa décision du 04 juin 1992 refusant la demande de dérogation précitée".

4. Selon accusé de réception délivré le 28 septembre 1993, la S.A. en formation CHEOPS, représentée par Jacques BOIN, a introduit une demande portant sur un nouveau projet dont l'implantation serait réduite à la parcelle cadastrée section D, n° 73x2. La conception architecturale se présente toujours sous l'aspect d'une grande villa divisée en appartements, avec une toiture à deux versants et au sommet tronqué. La hauteur faîtière serait de 15,30 m et la hauteur sous corniche de 8,75 m. Le bâtiment ne comporterait plus que trois niveaux sous corniche, comptant chacun deux appartements, et deux duplex seraient aménagés dans deux niveaux mansardés. L'immeuble serait implanté en recul par rapport à la chaussée de Bruxelles. Suivant les photographies qui figurent aux dossiers, des constructions analogues existent déjà dans le quartier.

5. La deuxième demande a été refusée par décision du collège du 21 octobre 1993, pour les motifs suivants :

- " 1° Le P.P.A. prévoit un recul de 22,5 m par rapport à l'axe de la chaussée; dans le cas présent, le projet est à 21 mètres.
- 2° Les prescriptions prévoient un soubassement en matériaux pierreux naturels de 0,5 m de haut au moins. Pour le projet présenté : briques.
- 3° Le dossier doit faire l'objet d'une enquête publique (dérogation au P.P.A.) puisque de part et d'autre du bâtiment il y a une verrière en saillie sur la zone latérale.

Pour le surplus, le bon aménagement des lieux est compromis puisque :

- la toiture a été tronquée;
- enfin, les combles sont aménagés sur 2 niveaux".

6. Le 23 novembre suivant, un recours a été introduit contre cette décision devant la députation permanente du conseil provincial du Hainaut mais l'intervenante s'en est, ensuite, désistée. L'instance de recours en a pris acte le 24 février 1994.

7. Une nouvelle demande de bâtir est introduite selon accusé de réception délivré le 19 janvier 1994. La lettre d'accompagnement considère que le projet remanié ne nécessite plus de dérogation au plan particulier d'aménagement. Par comparaison au projet initial, le recul par rapport à l'axe de la chaussée de Bruxelles est bien de 22,50 m et la surface utile des deux niveaux sous corniche (duplex) est légèrement réduite par la modification de la conception du toit, qui n'est plus tronqué. Les verrières en saillie sont supprimées. Le nombre des niveaux et la hauteur totale du bâtiment restent inchangés.

8. Le permis qui constitue l'objet du recours est délivré le 20 janvier 1994. Il refuse cependant la construction de quatre garages en zone de cours et jardins. Ses motifs particuliers sont les suivants :

- " Considérant qu'en application du PPA, la construction de garages en zone de cours et jardins est limitée au 1/10^{ème} de la superficie de la parcelle sans pouvoir dépasser 20 m² alors que dans le présent projet, la superficie des garages est de +/- 71 m²;

Considérant que la demande de bâtir précitée n'a pas d'influence défavorable sur l'environnement";

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 41 et 43 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, tel qu'il était en vigueur au moment de l'adoption de l'acte attaqué (CWATUPa), et des prescriptions graphiques du plan particulier d'aménagement Val Lise n° 2 qui, selon le requérant, n'autoriseraient que des immeubles de trois niveaux à l'endroit litigieux alors que le projet en compterait cinq;

Considérant qu'aucune prescription du plan particulier d'aménagement Val Lise n° 2 n'interdit d'aménager les combles d'un immeuble; que l'article 7, § 7, alinéa 1^{er}, des prescriptions littérales dispose comme suit :

- " Le nombre maximum d'étages est indiqué au plan pour chaque groupe de maisons. La hauteur sous corniche est fonction du nombre d'étages";

qu'il en ressort que le nombre maximum d'étages (dans les prescriptions littérales) ou de niveaux (dans les prescriptions graphiques) se calcule du rez à la corniche, sans compter les appartements situés dans la toiture; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen "en ce que, assez curieusement après s'être basé sur le bon aménagement des lieux pour refuser le 21/10/1993 l'aménagement des combles sur deux niveaux, devant être considéré comme portant atteinte à l'harmonie de la zone (alors que tout simplement le P.P.A. l'interdit), la ville d'Enghien opère un revirement d'attitude le 20 janvier 1994 en octroyant purement et simplement ce qu'elle refusait 3 mois auparavant"; qu'il prend un troisième moyen "tiré également du manque de cohérence et de continuité dans l'appréciation par la ville d'Enghien de la notion du bon aménagement du territoire à l'encontre de l'exigence imposée par la ville d'Enghien concernant la toiture à double versant incliné à 45°"; que, dans son mémoire ampliatif, le requérant se réfère à la décision de refus du 21 octobre 1993, suivant laquelle :

" Pour le surplus, le bon aménagement des lieux est compromis puisque :

- la toiture a été tronquée;
- enfin, les combles sont aménagés sur 2 niveaux";

Considérant, sur les deuxième et troisième moyens réunis, qu'ainsi qu'il a été constaté dans l'exposé des faits, le projet autorisé par l'acte attaqué est différent de celui qui a fait l'objet d'un refus le 21 octobre 1993; que, notamment, la surface utile des deux niveaux sous corniche (duplex) est légèrement réduite par la modification de la conception du toit, qui n'est plus tronqué, et que les verrières en saillie sont supprimées; que, d'une part, il ne ressort pas des prescriptions du plan particulier d'aménagement que, dans la zone réservée aux constructions résidentielles ouvertes ou semi-ouvertes, ce qui est le cas en l'espèce, soit exigée une toiture à double versant incliné à 45°; que, d'autre part, la partie adverse a pu, considérant que le plan particulier d'aménagement était finalement respecté, déduire de l'ensemble des modifications apportées au projet qu'il n'était plus porté atteinte au bon aménagement des lieux; que les moyens ne sont pas fondés;

Considérant que le requérant prend un quatrième moyen de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de la méconnaissance de formalités substantielles; qu'il soutient que la motivation de l'acte attaqué se réduit à une formule passe-partout suivant laquelle "la demande de bâtir précitée n'a pas d'influence défavorable sur l'environnement" alors qu'il appartenait à l'auteur de l'acte d'indiquer les motifs de fait et de droit qui justifiaient sa décision;

Considérant que la partie adverse répond qu'il faut déduire implicitement des motifs du permis critiqué qu'il aurait été constaté que le troisième projet se conformait aux dispositions du plan particulier d'aménagement, cette circonstance suffisant à satisfaire à l'exigence de motivation; qu'elle ajoute que "l'articulation du recours prouverait que son auteur aurait été parfaitement informé des tenants et aboutissants du dossier"; que l'intervenante fait valoir que la phrase critiquée du permis devrait être replacée dans son contexte, tenant compte de l'évolution du dossier qui s'était vu opposer deux refus successifs avant d'être admis; qu'elle ajoute que le motif contesté devrait aussi "se combiner avec la remarque importante au terme de laquelle la Direction Provinciale de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme attire l'attention sur le strict respect lors de l'exécution des plans et indications ayant servi à la délivrance du permis";

Considérant que la seule circonstance qu'un projet est conforme aux dispositions applicables des plans d'aménagement, ou même d'un permis de lotir, ne dispense pas l'autorité de son obligation de vérifier s'il peut être implanté compte tenu des caractéristiques de l'endroit et de justifier sa décision au regard du bon aménagement des lieux; que les conditions assortissant les autorisations ne peuvent tenir lieu de motivation et que le seul rappel de la loi ne peut servir à motiver une décision;

Considérant que la seule motivation de l'acte attaqué consiste en l'énoncé du fait que "la demande de bâtir précitée n'a pas d'influence défavorable sur l'environnement"; que la partie adverse n'expose pas, dans sa décision, en quoi les modifications apportées au projet le rendaient conforme au plan d'aménagement et convenaient mieux au bon aménagement des lieux; que le moyen est fondé;

Considérant que le requérant prend un cinquième moyen de la violation des prescriptions graphiques et des articles 12 et 13 des prescriptions littérales du plan particulier d'aménagement Val Lise n° 2, approuvé par arrêté royal du 10 mai 1967, en ce que le permis attaqué autorise la construction d'une voie d'accès aux garages souterrains en zone de cours et jardins et que cette zone serait non aedificandi;

Considérant que, selon l'article 12 des prescriptions du plan particulier d'aménagement Val Lise n° 2, la zone de cours et jardins "est réservée exclusivement aux espaces libres privés. Il est interdit d'y ériger des bâtiments, à l'exception d'un garage privé pour l'usage exclusif du propriétaire et de constructions à usage utilitaire pour le service des jardins. Ces bâtiments, sans étage, ne pourront couvrir une surface de plus de 1/10^{ème} de la superficie de la parcelle, sans pouvoir dépasser 20 m²"; que, s'il est ainsi permis de construire des garages en surface dans la zone considérée, les voies d'accès ne pourraient

en être exclues; que l'article 13, qui interdit toute construction en zone non aedificandi, n'est pas applicable aux abords de l'immeuble litigieux; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un sixième moyen de la violation de l'article 204, 3°, b), du CWATUPa, en ce que le plan d'implantation joint à la demande n'indiquerait pas les noms des propriétaires des immeubles contigus, le numéro de police de ceux-ci, leur profil ainsi que les fenêtres de l'immeuble projeté faisant face aux limites latérales et postérieures du terrain du demandeur;

Considérant que d'éventuelles lacunes dans la composition du dossier de demande de permis de bâtir ne sont en principe pas de nature à affecter la légalité de celui-ci lorsqu'il est établi que, malgré ces lacunes, l'autorité compétente a pu se prononcer en pleine connaissance de cause;

Considérant qu'en l'espèce, les critiques formulées par le requérant à propos du plan d'implantation déposé à l'appui de la demande ne peuvent conduire à la conclusion que la partie adverse a été induite en erreur; que la situation cadastrale, que le plan en cause reproduit, aurait permis d'identifier les propriétaires riverains; que, du reste, l'indication de l'identité des propriétaires riverains présente de l'utilité dans les cas où les projets sont soumis à enquête alors qu'il n'est pas contesté que cette formalité ne devait pas être accomplie dans le cas litigieux; que les profils sont représentés sur le plan n° 8 et que les fenêtres des immeubles existants sont renseignées par les photographies qui étaient jointes à la demande; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un septième moyen de la violation des articles 4 et 5 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne et de l'article 7 de l'arrêté d'exécution du 31 octobre 1991; qu'il soutient que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement qui était jointe à la demande de bâtir serait imprécise et incomplète en se bornant à mentionner que le projet s'inscrit dans le périmètre d'un plan particulier d'aménagement; que, selon le requérant, elle n'indique pas s'il est visé par les annexes du décret et de l'arrêté énonçant la liste des projets devant être soumis à étude d'incidences;

Considérant qu'il résulte de l'application conjointe des articles 4, alinéa 1^{er}, 5, alinéa 2, et 7 du décret du 11 septembre 1985 que toute demande d'autorisation doit être assortie d'une notice d'évaluation à peine de nullité de l'autorisation accordée au terme de la procédure; qu'il faut assimiler à l'absence de notice la situation du document manifestement incomplet ou inexact ou qui renvoie à des documents inexacts mais que

les inexactitudes de la notice peuvent être comblées par d'autres informations ou déductions, et qu'elles ne pourraient avoir de conséquences que si elles ont raisonnablement pu induire l'administration en erreur;

Considérant qu'en l'espèce il est manifeste que le projet n'était pas de ceux qui devaient être soumis à étude d'incidences, ce que du reste le requérant ne prétend pas; que le requérant n'indique pas que des rubriques en relation avec l'atteinte à l'environnement auraient été erronément complétées de la mention "néant"; que, pour les aspects urbanistiques du dossier, la référence aux prescriptions du plan particulier d'aménagement peut suffire pour autant que le bâtiment s'y conforme, question qui fait l'objet des premier et cinquième moyens dont il a été décidé qu'ils n'étaient pas fondés; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que, dans son mémoire ampliatif, le requérant prend un moyen de la violation de l'article 21, alinéa 2, de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, en ce que l'enquête publique qui a précédé la modification du plan particulier d'aménagement intervenue en 1965 et approuvée en 1967 n'aurait pas été annoncée dans trois journaux publiés "en région wallonne", dont un paraissant au chef-lieu de la province; qu'il prétend que le permis de bâtir délivré sur la base d'un plan d'aménagement illégal devrait être annulé par voie de conséquence; qu'il soutient que ce moyen serait d'ordre public "en ce qu'il vise l'organisation par la loi des droits de la défense des citoyens dont le requérant";

Considérant que les mesures de publicité qui assortissent la procédure de modification d'un plan particulier d'aménagement ne sont pas prévues dans l'intérêt de la société dans son ensemble mais au profit des riverains du quartier visé par le plan; qu'elles ne relèvent pas de l'ordre public; que la participation à l'instruction administrative ne s'inscrit pas dans le cadre d'une procédure juridictionnelle et ne met pas en cause l'exercice des droits de la défense; que le moyen, exposé dans le mémoire ampliatif alors qu'il aurait pu l'être dans la requête et qui n'invoque pas la violation d'une disposition touchant à l'ordre public, est nouveau et partant irrecevable,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis de bâtir n° 1994/20 délivré le 20 janvier 1994 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville d'Enghien à la S.A. CHEOPS, c/o Monsieur J. BOIN, avenue du Commerce, 5 à Enghien, relatif à un bien sis chaussée de Bruxelles à Petit-Enghien, cadastré section D, n° 73x2, et tendant à construire un immeuble à appartements.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 173,53 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 99,16 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 74,37 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le cinq février deux mille quatre 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.