CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 155.523 du 23 février 2006

A.143.683/XIII-3192

En cause : **EVERARD de HARZIR** Francis,

ayant élu domicile chez
Me Joël van YPERSELE, avocat,
rue du Prince Royal 85
1050 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de Rixensart,**

   ayant élu domicile chez
   Mes Michel DELNOY
   et Anne WILIQUET, avocats,
   rue Simonon 13
   4000 Liège,

2. **la Région wallonne,**
   représentée par son Gouvernement.

Parties intervenantes :

1. **CARDON de LICHTBUER** Olivier,
2. **MOREL de WESTGAVER** Christine,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Xavier de THIBAULT de BOESINGHE, avocat,
avenue Louise 203/1
1050 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 7 novembre 2003 par Francis EVERARD de HARZIR qui demande l'annulation de la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rixensart du 22 septembre 2003, octroyant à Olivier CARDON de LICHTBUER un permis de lotir modifiant le permis de lotir non

périmé délivré le 22 juillet 1998 à la S.A. VERLAMO, qui autorise le lotissement en trois lots d'un bien sis rue de la Ferme du Plagniau;

Vu la requête introduite le 10 mars 2004 par laquelle Olivier CARDON de LICHTBUER et Christine MOREL de WESTGAVER demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 31 mars 2004 accueillant ces interventions;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu l'ordonnance du 12 avril 2005 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire du requérant;

Vu l'ordonnance du 19 décembre 2005, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 19 janvier 2006, ensuite remise à l'audience du 9 février 2006;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me J. van YPERSELE, avocat, comparaissant pour le requérant, Me M. DELNOY, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me J. de LANNOY, loco Mes X. de THIBAULT de BOESINGHE, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Les terrains situés à Rixensart, chemin du Plagniau, cadastrés 3e division, section C, nos 564m, 564a2, 564t2, 564s2, 564y et 564z, sont compris dans un lotissement qui a fait l'objet d'un permis de lotir no 239/97, délivré le 22 juillet 1998 à la S.A. VERLAMO, alors propriétaire des lots.

Le permis de lotir a été modifié par une décision du 6 janvier 2003 du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rixensart, à la demande du premier intervenant, en vue d'agrandir la zone capable de bâtisse du lot no 1, de 337 m² à 450 m². A la suite d'un recours en annulation introduit par le requérant (no de rôle A.143.178/XIII-3173), le premier intervenant a renoncé à mettre en oeuvre le permis de lotir modificatif et a introduit une nouvelle demande de permis.

2. La nouvelle demande de permis est introduite le 8 mai 2003. Il est accusé réception de la demande le 12 mai 2003. A la demande sont joints une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, une note intitulée "justificatif à la demande de modification du lotissement du Plagniau lot no 1", ainsi qu'un plan. Il est expliqué que l'augmentation de la surface au sol de la maison de 337 m² à 417 m², qui débordera de la sorte de la zone capable de bâtisse, aura pour conséquence que la maison sera moins haute et paraîtra moins massive.

Le projet de modification du permis de lotir reçoit l'accord du propriétaire d'un des trois lots.

L'enquête publique se déroule du 3 au 17 juin 2003. Elle recueille de nombreuses oppositions au projet, dont celle du requérant.

Le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rixensart émet un avis favorable, rédigé comme suit :

" ■ bien que la demande vise l'agrandissement de la zone capable de bâtisse, les zones non aedificandi de 10 m imposées par le permis de lotir initial, afin de garantir l'ouverture paysagère, sont maintenues
■ l'agrandissement de la zone capable de bâtisse est le résultat de l'impossibilité de réaliser les garages en sous-sol (RGBSR) ce qui implique l'augmentation de l'emprise au sol du bâtiment par la nécessité de réaliser un volume complémentaire pour abriter ces garages
■ l'étalement des volumes permettra d'une part de mieux s'implanter sur le relief naturel du sol et d'autre part d'éviter une volumétrie compacte et massive".

La Commission royale des monuments, sites et fouilles émet, le 19 juin 2003, un avis défavorable.

La commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet un avis défavorable le 26 juin 2003. Il est libellé comme suit :

" Le projet consiste à porter la surface de construction à 417 m² au lieu de 333 m² et à modifier la zone capable de bâtisse.

Le projet est situé en sous-aire 1/42 dans un site classé avec ouverture paysagère.

Considérant que le projet se situe dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé pour lequel les prescriptions de notre RCU sont d'application;

Attendu que la demande du permis de lotir a fait l'objet d'une modification de permis, accordée le 6 janvier dernier, ayant pour objet l'augmentation de la zone capable de bâtisse, la portant des 337 m² autorisés à 450 m²,

Considérant l'illégalité de cette modification du permis de lotir délivrée sans consultation des Monuments et Sites et de notre commission;

Considérant qu'il résulte du point précédent un dépassement important de la zone capable de bâtisse tel que définie dans le permis de lotir initial;

Considérant que la zone latérale de recul de 10 m est respectée;

Considérant que le bien se trouve en zone classée et paysagère et que dès lors il est impératif de préserver au maximum les ouvertures paysagères".

Le fonctionnaire délégué émet, le 8 septembre 2003, un avis favorable libellé comme suit :

" • Vu la situation du bien en zone d'habitat et zone d'espaces verts d'intérêt paysager;
• Attendu que la demande en modification porte sur :
1. la modification de la zone capable de bâtisse;
2. l'augmentation de la surface d'occupation au sol qui passera de 333 m² à 417m²;
• Attendu que l'enquête publique organisée en application du prescrit de l'article 330 12° du C.W.A.T.U.P. a donné lieu à 18 lettres de réclamations et une opposition verbale lors de la clôture d'enquête qui portent principalement sur :
1. voirie insuffisante pour accueillir les camions de chantier;
2. la non-conformité au schéma de structure communal de la situation projetée;
3. le non-respect des prescriptions urbanistiques initiales;
• Attendu que ces réclamations sont fondées en ce qui concerne le charroi futur lors du chantier; que la Commune devra prendre des mesures pour limiter le tonnage des véhicules;
• Considérant que l'emprise au sol du projet résulte de différentes négociations avec les administrations publiques afin de soustraire les garages en sous-sol et de les implanter plus près de la voirie;
• Considérant que la modification a pour effet de permettre l'érection d'un bâtiment qui sera plus étalé en superficie afin de diminuer les hauteurs sous corniche et les hauteurs sous faîtière et donc de diminuer l'impact massif dans le paysage que pouvaient permettre les prescriptions du permis de lotir initial;
• Considérant que l(a) partie retenu(e) pour l'implantation et l'articulation des volumes tient compte de la déclivité du terrain;

- Considérant que le projet n'aura aucune incidence sur la qualité biologique du site compte tenu de la distance qui sépare la zone capable de bâtisse et la végétation du fond de vallée;
- Attendu que les zones latérales non aedificandi de 10 mètres sont maintenues afin de sauvegarder les ouvertures paysagères sur le site;

(...)".

Le collège des bourgmestre et échevins délivre, le 22 septembre 2003, le permis modificatif demandé pour les motifs énoncés dans l'avis favorable du fonctionnaire délégué. Il s'agit de l'acte attaqué, auquel est joint un plan de lotissement.

3. Le collège des bourgmestre et échevins délivre aux intervenants, le 9 février 2004, un permis d'urbanisme en vue de la construction d'une habitation unifamiliale sur un terrain sis rue de la Ferme du Plagniau, 102. Un recours en annulation introduit par le même requérant est pendant sous le n° de rôle A.151.755/XIII-3356. La demande de suspension a été rejetée par un arrêt n° 138.271 du 9 décembre 2004, aucun moyen ne paraissant sérieux;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de l'excès de pouvoir, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la contradiction des motifs et de la violation de l'article 1er du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); qu'il expose que l'acte attaqué et le permis de lotir du 22 juillet 1998 sur lequel se fonde l'acte attaqué s'écartent des prescriptions indicatives du schéma de structure communal entré en vigueur le 22 février 1994, sans en motiver les raisons ou sur la base de motifs inadmissibles; qu'il soutient que la jurisprudence du Conseil d'Etat établit que "le collège des bourgmestre et échevins, lorsqu'il ne respecte pas les prescriptions du schéma de structure communal, est tenu de s'expliquer, par une motivation adéquate, sur les raisons qui l'ont poussé à s'écarter des lignes de conduite qu'il s'était fixées et qui traduisaient la conception que celui-ci se faisait du «bon aménagement des lieux»"; que, dans une première branche, il expose que le schéma de structure communal classe le quartier du Plagniau en "zone d'occupation de priorité 3", c'est-à-dire dans une zone considérée comme une réserve foncière, où la construction "n'est pas toujours souhaitable" et "dont l'urbanisation ne devra pas s'envisager dans l'immédiat", et que le schéma de structure communal définit comme suit la notion d'ordre de priorité : "toute zone d'habitat pour laquelle un ordre de priorité chiffré a été attribué en référence au bon aménagement des lieux ne pourra être urbanisée, même partiellement, que lorsqu'une large majorité des terrains situés dans les zones portant un échelon de priorité inférieur aura été occupé"; qu'il souligne que le schéma de structure communal précise en outre, en ce qui concerne le quartier du Plagniau, que "son urbanisation n'est (...) pas souhaitée pour des raisons écologiques et paysagères

indiscutables, tout comme pour des raisons de structure communale et des raisons techniques : une ligne de crête partage la zone en deux et l'égouttage de la partie occidentale poserait de nombreux problèmes", et qu'en toute hypothèse, "la densité devrait rester très faible dans la zone, principalement en contrebas de la rue du Plagniau où des perspectives visuelles devront être préservées (zone à ouverture paysagère)"; qu'il constate que le permis de lotir du 22 juillet 1998 "n'explicite pas les raisons pour lesquelles il y avait lieu de permettre l'urbanisation de cette zone alors que le schéma de structure adopté quatre années auparavant reprenait les parcelles considérées en zone d'occupation de priorité n° 3, sans oublier par ailleurs que les parcelles considérées font l'objet d'un arrêté de classement comme site et sont en partie reprises en zone d'espace vert d'intérêt paysager et en site Natura 2000"; qu'il en déduit qu'à défaut de motivation, le permis de lotir du 22 juillet 1998 est illégal et son application doit être écartée sur pied de l'article 159 de la Constitution et que, partant, l'acte attaqué, qui a pour objet de modifier ce permis illégal, est lui-même illégal et doit être annulé;

Considérant que la première partie adverse reconnaît que "les parcelles comprises dans le périmètre du permis de lotir litigieux sont (...) reprises en ordre de priorité 3 dans le cadre du schéma de structure communal adopté par la commune de Rixensart", ce qui signifie que "la zone ne peut être urbanisée, même partiellement, que lorsqu'une large majorité des terrains situés dans les zones portant un échelon de priorité inférieur aura été occupée"; qu'elle observe qu'en l'espèce, "une large majorité des terrains situés dans les zones portant un échelon de priorité inférieur à la zone concernée, à savoir les zones de priorité 1 et 2, sont urbanisés", qu'"il ne reste plus aucune possibilité d'urbanisation en zone 1" et qu'"il ne subsiste plus que 5 zones 2 non encore urbanisées" : trois de ces zones sont situées sur le territoire de l'ancienne commune de Genval; les deux autres sont situées sur le territoire de l'ancienne commune de Rixensart; aucune zone 2 ne subsiste sur le territoire de l'ancienne commune de Rosières, où se trouve le projet contesté par le requérant;

Considérant que la seconde partie adverse "se réfère à la sagesse du Conseil d'Etat";

Considérant que l'article 16 du CWATUP, relatif au schéma de structure communal, en vigueur au jour de l'adoption du permis de lotir du 22 juillet 1998, disposait comme suit :

" Le schéma de structure communal est un document d'orientation, de gestion et de programmation du développement de l'ensemble du territoire communal.

Le schéma indique pour l'ensemble du territoire communal :

1° les objectifs d'aménagement selon les priorités dégagées ainsi que l'expression cartographiée des mesures d'aménagement qui en résultent;

2° l'affectation par zone;

3° l'implantation des équipements et infrastructures;

4° les orientations générales destinées à harmoniser et à intégrer les flux de circulation;

5° les modalités d'exécution des mesures d'aménagement.

Le Gouvernement arrête le contenu du dossier de schéma";

Considérant que le schéma de structure communal présente le caractère d'une directive indicative, dont il est permis à l'autorité de s'écarter moyennant une motivation adéquate;

Considérant qu'en l'espèce, le schéma de structure communal de Rixensart du 22 février 1994 indique ce qui suit, en ce qui concerne le quartier du Plagniau :

" Le quartier du Plagniau est déjà partiellement construit, mais il reste de vastes espaces libres situés en zone d'habitat au plan de secteur. Le plan d'affectation propose un ordre de priorité 3 à l'urbanisation de cette zone, c'est-à-dire qu'elle ne pourrait être éventuellement entamée qu'après le remplissage de toutes les zones décrites ci-dessus. Son urbanisation n'est en effet pas souhaitée pour des raisons écologiques et paysagères indiscutables, tout comme pour des raisons de structure communale et des raisons techniques : une ligne de crête partage la zone en deux et l'égouttage de la partie occidentale poserait de nombreux problèmes. Quoiqu'il en soit, la densité devrait rester très faible dans la zone, principalement en contrebas de la rue du Plagniau où des perspectives visuelles devront être préservées (zone à ouverture paysagère)" (page 110);

qu'en outre, le schéma de structure communal précise ce qui suit à propos des zones d'occupation de priorité 3 :

" Ces zones peuvent être considérées comme des réserves foncières dont l'urbanisation ne devra pas s'envisager dans l'immédiat. Ce sont des zones périphériques où la construction n'est pas toujours souhaitable (zones boisées à protéger, terrains situés à la limite de la croissance urbaine, zones très isolées).

On trouve dans cette catégorie toute la zone d'habitat du Plagniau, ainsi que d'une manière générale les zones définies en tant que «zones d'ouverture paysagère»" (page 47);

qu'enfin, de manière générale, le schéma de structure communal précise que "toute zone d'habitat pour laquelle un ordre de priorité chiffré a été attribué en référence au bon aménagement des lieux ne pourra être urbanisée, même partiellement, que lorsqu'une large majorité des terrains situés dans les zones portant un échelon de priorité inférieur aura été occupée", que "pour les zones appartenant à un même niveau, l'occupation

devra être progressive", et enfin que "pour toute zone dont l'urbanisation aura été entamée, une large majorité des terrains devra être occupée avant que l'on autorise la construction dans une nouvelle zone" (page 46);

Considérant que le permis de lotir du 22 juillet 1998 est motivé comme suit :

" (...)

Vu l'avis du fonctionnaire délégué, rédigé comme suit :

« • Vu la situation du bien en zone d'espaces verts d'intérêt paysager pour la parcelle 564m et en zone d'habitat sur 50m depuis la voirie puis en zone d'espace vert d'intérêt paysager pour les autres parcelles;
• Vu l'avis préalable du Collège Echevinal émis en date du 05/01/1998;
• Attendu que le Collège des Bourgmestre et Echevins entend subordonner la délivrance du permis de lotir :
⇨ au renforcement et extension des réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, de télédistribution, d'éclairage public, de téléphone;
⇨ à l'extension du réseau d'égouttage et à la remise en état de la voirie (rue de la Ferme du Plagniau) sur toute la largeur de celle-ci au départ des travaux de voirie imposés dans le lotissement référencé 252PML86;
• Attendu qu'il est contraire au bon aménagement des lieux de concevoir l'accès aux lots 1 et 2 à partir d'une succession de servitudes et qu'il convient d'assurer à chacun des lots un accès au chemin de Rixensart (chemin n° 5) en pleine propriété;
• Attendu que le chemin de Rixensart n'est pas équipé et qu'il convient de l'aménager, dans son gabarit actuel, au moins jusqu'au droit de la limite nord-est de la zone de bâtisse du lot n° 1;
• Attendu que les terrains concernés sont situés dans le site de la vallée de la Lasne, classé par arrêté du 12/08/1988;
• Attendu que la demande a été soumise à l'avis de la Commission Royale des Monuments, Sites et Fouilles qui a émis un avis favorable sous réserve en séance du 19/02/1998;
• AVIS FAVORABLE SOUS RESERVES :
1. de réaliser toutes les charges imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins et par le présent avis avant la vente des lots;
2. de se conformer à l'avis de la Commission Royale des Monuments, Sites et Fouilles du 19/02/1998. Ces réserves font partie intégrante des prescriptions d'urbanisme";

Considérant que le permis de lotir du 22 juillet 1998 n'explicite pas les raisons pour lesquelles il y a lieu de permettre l'urbanisation de cette partie du quartier du Plagniau, alors que le schéma de structure communal reprend les parcelles considérées en zone d'occupation de priorité n° 3, ce qui contraignait la partie adverse à démontrer qu'une large majorité des terrains situés dans les zones portant un échelon de priorité inférieur à la zone concernée, à savoir les zones de priorité 1 et 2, était urbanisée au jour de l'adoption du permis de lotir; que l'autorité devait aussi motiver le permis de lotir au regard des exigences du schéma de structure communal pour les zones d'occupation de priorité 3, à savoir pourquoi, en 1998, il est souhaitable d'urbaniser les terrains, ce qui n'était pas le cas selon le schéma de structure communal en 1994;

Considérant qu'à défaut de motivation adéquate, le permis de lotir du 22 juillet 1998 est illégal et son application doit être écartée sur la base de l'article 159 de la Constitution; que, partant, l'acte attaqué, qui a pour objet de modifier ce permis illégal, est lui-même frappé d'illégalité; que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulée la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rixensart du 22 septembre 2003, octroyant à Olivier CARDON de LICHTBUER un permis de lotir modifiant le permis de lotir non périmé délivré le 22 juillet 1998 à la S.A. VERLAMO, qui autorise le lotissement en trois lots d'un bien sis rue de la Ferme du Plagniau.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 425 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 175 euros et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 125 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt-trois février deux mille six par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
Mme	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
Mme	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.