

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 156.829 du 23 mars 2006

A.157.028/XIII-3542

En cause : **la Ville de Wavre**,
ayant élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

A.157.440/XIII-3553

En cause : **PIREYN Marc**,
ayant élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

-

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 2 novembre 2004 par la ville de Wavre qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial le 28 août 2004, autorisant les consorts VANSTALLEN-DE BRUYNE à construire un immeuble de neuf appartements et à aménager un parking sur une parcelle cadastrée, ou l'ayant été, première division, section M, n° 994k, sise à Wavre, rue Sainte-Reine (recours A.157.028/XIII-3542);

Vu la requête introduite le 15 novembre 2004 par Marc PIREYN qui demande l'annulation du même permis d'urbanisme (recours A.157.440/XIII-3553);

Vu l'arrêt n° 140.826 du 17 février 2005 suspendant l'exécution du permis d'urbanisme attaqué;

Vu l'arrêt n° 140.827 du 17 février 2005 disant qu'il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué dans l'affaire A.157.028/XIII-3542;

Vu les notifications des arrêts aux parties;

Vu les demandes de poursuite de la procédure introduites le 7 mars 2005 par la partie adverse;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu les rapports de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, établis sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu les ordonnances du 6 septembre 2005 ordonnant le dépôt au greffe des dossiers et des rapports;

Vu les notifications des rapports aux parties et les derniers mémoires des parties requérantes;

Vu les ordonnances du 19 janvier 2006, notifiées aux parties, fixant les affaires à l'audience du 16 février 2006;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. NAVEAU, loco Me B. PAQUES, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, 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 des recours ont été exposés dans l'arrêt n° 140.826 du 17 février 2005;

Considérant que les deux recours sont dirigés contre le même acte et développent les mêmes moyens; qu'il est de l'intérêt d'une bonne justice de les joindre;

Considérant que les parties requérantes prennent un moyen, le premier de la requête, quatrième branche, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 2 et 6 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, de l'article 121 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contradiction dans les motifs de fait de l'acte attaqué et de l'excès de pouvoir, en ce que l'avis de la commission d'avis sur les recours suggérait le dépôt de plans modifiés prévoyant la création non seulement d'un parking limité à dix emplacements, mais aussi d'un jardin paysager, alors qu'il ne peut être estimé sérieusement que les plans présentés, qui ne contiennent même pas la mention des essences plantées, répondent à cette suggestion de réaliser ce jardin paysager; qu'elles affirment que l'acte attaqué ne contient pas d'obligation de réaliser ce jardin paysager; que, selon elles, il appartient à l'autorité administrative d'expliquer les raisons pour lesquelles elle écarte les avis ou suggestions formulés lors de la procédure d'instruction de la demande de permis, ce qu'elle n'a pas fait en l'espèce;

Considérant que la partie adverse répond que l'autorité administrative qui statue sur recours n'est pas tenue de répondre point par point à tous les avis qui ont été émis au cours de l'instruction ayant abouti à l'adoption de l'acte attaqué, qu'il faut et qu'il suffit qu'elle motive les raisons déduites du bon aménagement des lieux qui la conduisent à adopter l'acte attaqué et que ces motifs soient exacts, pertinents et admissibles et ne soient pas le reflet d'une erreur manifeste d'appréciation; qu'elle soutient qu'en l'espèce, le plan d'implantation note la présence d'un écran visuel en haies

vives à feuillage persistant d'une hauteur de 1,80 à 2 mètres (qui ne comporte pas de sapins) et que toutes les plantations sont indiquées le long des emplacements de parking;

Considérant que les parties requérantes prennent un troisième moyen de la violation des articles 121 et 123 du CWATUP et de l'excès de pouvoir, en ce que l'acte attaqué accorde le permis "sur la base des plans modifiés suite à l'audience de la Commission d'avis", alors que lesdits plans, au nombre de trois (001, 001bis et 001ter), présentent trois aménagements différents du parking arrière, respectivement dix, treize et quinze emplacements de parking, dans des configurations différentes; qu'elles soutiennent que l'autorité compétente ne s'est pas prononcée et n'a pas tranché entre les trois branches de l'option proposées par le demandeur de permis, de sorte que l'on ne sait quel projet est autorisé et pourra être mis en oeuvre;

Considérant que la partie adverse répond que dès lors que l'acte attaqué accorde le permis d'urbanisme sur la base des plans modifiés à la suite de l'audience de la commission d'avis et que la commission a imposé la création d'un parking limité à dix emplacements, l'acte attaqué reprend à son compte la condition imposée par la commission d'avis sur les recours; qu'elle estime qu'aucune mention dans l'acte attaqué ne prête à confusion et ne s'écarte de l'avis de la commission en ce qu'il impose la création d'un parking limité à dix emplacements; que, dès lors, la présence au dossier de plusieurs versions de parking n'a pu induire en erreur l'autorité administrative et que celle-ci a bien autorisé la construction d'un immeuble de neuf appartements avec dix emplacements de parking; qu'elle soutient que le visa présent dans l'acte attaqué ("vu les plans modifiés produits suite à l'audience de la Commission d'avis") ne laisse planer aucun doute sur le contenu de l'acte attaqué;

Considérant, sur le premier moyen, en sa quatrième branche, et le troisième moyen confondus, que le projet prévoyait initialement vingt emplacements de parcage, dont cinq emplacements perpendiculairement à la voirie et quinze emplacements en fond de parcelle, à l'arrière de l'immeuble à construire; que le projet initial prévoyait déjà également, le long de l'accès vers les emplacements arrière, la plantation de haies vives à feuillage persistant d'une hauteur de 1,80 à 2 mètres et, le long de ces emplacements, des haies vives, des arbres et arbustes, ainsi que des pelouses et des végétations décoratives; que, dans son avis, la commission d'avis écrit notamment ce qui suit :

" Compte tenu en outre, de ce que la Commission estime que les emplacements de parcage situés à l'arrière du bâtiment sont trop nombreux; qu'il y a lieu de prévoir un maximum de 10 emplacements et de procéder à la plantation d'arbres et arbustes afin d'habiller et structurer l'espace de cours et jardins;

Compte tenu de ce que le projet s'implante dans un noyau bâti essentiellement consacré à la résidence; que celui-ci propose une densification mesurée de logements; que ceux-ci sont étudiés de sorte que les futurs habitants bénéficieront d'un cadre de vie de qualité; qu'en outre, le projet prévoit le maintien d'un espace vert assurant le maillage écologique de l'intérieur d'îlot; que partant, le projet s'inscrit en totale adéquation par rapport à l'article 1^{er} du CWATUP et les objectifs prônés par le SDER quant à la densification du bâti;

Compte tenu de ce que lors de l'audience, le demandeur s'est dit disposé à introduire des plans modifiés sur la base des remarques émises par la Commission; que le Président de la Commission, en application de l'article 123 du CWATUP, a accepté que soient produits des plans modifiés en ce qui concerne l'implantation, le traitement des lucarnes et des balcons;

Sous réserve de la production des plans modifiés susmentionnés et moyennant la création d'un parking limité à 10 emplacements et la création d'un jardin paysager, la Commission émet un avis favorable";

Considérant qu'ainsi, l'avis de la commission est assorti de deux conditions : d'une part, la production de plans modifiés en ce qui concerne l'implantation, le traitement des lucarnes et des balcons et, d'autre part, la création d'un parking limité à dix emplacements et la création d'un jardin paysager afin d'habiller et structurer l'espace de cours et jardins; que la condition relative à la création d'un jardin paysager est donc indépendante de l'espace vert déjà prévu dans la demande initiale, soit les haies vives à feuillage persistant d'une hauteur de 1,80 à 2 mètres, les arbres et arbustes, les pelouses et les végétations décoratives, qui, de l'avis de la commission, assure le maillage écologique de l'intérieur d'îlot; que, s'il est exact que la commission n'exige pas la production de nouveaux plans en ce qui concerne la création d'un parking limité à dix emplacements et la création d'un jardin paysager, il n'en demeure pas moins que la modification de la demande à cet égard nécessitait, vu son importance, la production de nouveaux plans;

Considérant que le demandeur de permis a déposé, outre les nouveaux plans modifiés en ce qui concerne l'implantation, le traitement des lucarnes et des balcons sollicités par la commission, trois plans présentant des alternatives en ce qui concerne le nombre d'emplacements de parking; que le premier de ces plans, soit le plan 001, prévoit la création de quinze emplacements à l'arrière du bâtiment en projet ainsi que le maintien des plantations prévues au plan initial; qu'hormis la suppression des cinq emplacements à front de voirie (non demandée par la commission d'avis), ce plan est totalement identique au plan déposé initialement; que le dépôt de ce plan atteste que le demandeur de permis avait toujours la volonté de réaliser quinze emplacements de parking à l'arrière de la construction projetée, nonobstant l'avis de la commission; que le plan 001bis prévoit la création de treize emplacements de parking tandis que le plan 001ter en prévoit dix; que ces deux plans suppriment également les cinq emplacements

situés à front de voirie; qu'outre le fait que ces trois nouveaux plans ne comportent pas le même nombre d'emplacements de parking, l'implantation de ceux-ci varie d'un plan à l'autre et occupe des parties différentes de la parcelle;

Considérant que l'arrêté attaqué est notamment motivé comme suit :

" Considérant que l'analyse de la Commission d'avis sur les recours est pertinente et bien argumentée; qu'à la suite de l'audience de la Commission d'avis, le demandeur a fait parvenir des plans modifiés qui rencontrent les remarques émises par cette Commission;

Vu les plans modifiés produits suite à l'audience de la Commission d'avis";

Considérant que l'article 1^{er} de l'arrêté attaqué est rédigé comme suit :

" Article 1^{er}. - L'arrêté du 5 juillet 2004 est retiré; le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame VANSTALLEN-DE BRUYNE est ACCORDE, sur la base des plans modifiés produits suite à l'audience de la Commission d'avis";

Considérant que l'arrêté attaqué ne détermine pas sur la base de quel plan, parmi les trois plans relatifs aux emplacements de parking déposés à la suite de l'audience de la commission d'avis, le permis d'urbanisme est accordé; que si le cachet du Ministre du 5 juillet 2004 était apposé sur l'ensemble des plans modifiés, en ce compris les trois nouveaux plans (différents) relatifs aux emplacements de parking annexés à l'arrêté du 5 juillet 2004, aucun de ces plans ne porte le cachet du Ministre à la date du 28 août 2004; que pareille imprécision, qui plus est, dans un arrêté qui retire un premier arrêté (déjà entaché d'irrégularité à cet égard), est source d'insécurité juridique;

Considérant qu'à supposer que la partie adverse se soit appropriée l'avis de la commission qui commandait à la fois la réduction du nombre d'emplacements de parking et la création d'un jardin paysager, il n'en demeure pas moins qu'il existe une contradiction entre le dispositif de l'acte attaqué et les nouveaux plans; qu'en effet, outre la contradiction relative au nombre d'emplacements autorisés, les plans nouveaux ne respectent pas l'avis de la commission dans la mesure où ils ne prévoient pas la création d'un jardin paysager; que les plans 001bis et 001ter comportent même moins de plantations que le projet originaire puisqu'ils ne prévoient plus ni la création de pelouses ni la création de végétations décoratives; que, par conséquent, outre l'incertitude quant au nombre d'emplacements de parking autorisé, il existe une contradiction entre l'avis de la commission, intégralement reproduit dans l'acte attaqué et, selon les parties adverse et intervenante, fait sien par la partie adverse, et le plan - quel qu'il soit - censé être approuvé; que cette incertitude et cette contradiction, qui sont de nature à laisser

au demandeur de permis une certaine liberté dans la mise en oeuvre de son permis d'urbanisme, sont également sources d'insécurité juridique; que le premier moyen, en sa quatrième branche, et le troisième moyen sont fondés,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les affaires inscrites sous les n^{os} A.157.028/XIII-3542 et A.157.440/XIII-3553 sont jointes.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial le 28 août 2004, autorisant les consorts VANSTALLEN-DE BRUYNE à construire un immeuble de neuf appartements et à aménager un parking sur une parcelle cadastrée, ou l'ayant été, première division, section M, n° 994k, sise à Wavre, rue Sainte-Reine.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 700 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-trois mars deux mille six 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.