

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 170.233 du 19 avril 2007

A.83.034/XIII-1075

En cause : 1. **HOLLANDER** Caroline,
 2. **HOLLANDER** Alexandra,
 ayant toutes deux élu domicile chez
 Me François WERY, avocat,
 rue de Saint-Ghislain 11
 1348 Louvain-la-Neuve,

 contre :

 la Région wallonne,
 représentée par son Gouvernement.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 19 mars 1999 par Caroline HOLLANDER et Alexandra HOLLANDER qui demandent l'annulation :

- de l'arrêté du 23 décembre 1998 du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Équipement et des Transports de la Région wallonne confirmant la décision du 29 janvier 1998 de la députation permanente du conseil provincial du Brabant wallon refusant le permis de bâtir qu'elles ont sollicité pour la construction d'un immeuble de 18 appartements sur un bien sis avenue Franklin Roosevelt à Rixensart,
- et, pour autant que de besoin, de la décision du 29 janvier 1998 de la députation permanente du conseil provincial du Brabant wallon rejetant leur recours contre le refus de permis de bâtir adopté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rixensart le 30 mai 1995;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu l'ordonnance du 15 mars 2005 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties, la demande de poursuite de la procédure ainsi que le dernier mémoire des requérantes;

Vu l'ordonnance du 28 septembre 2005, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 20 octobre 2005;

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

Entendu, en leurs observations, Me S. MICHEZ, loco Me Fr. WERY, avocat, comparaissant pour les requérantes, et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. HOUYET, 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 du recours se présentent comme suit :

1. Caroline et Alexandra HOLLANDER et la S.A. PROMALU soumettent une demande de permis de bâtir un immeuble à appartements à la commune de Rixensart le 5 avril 1995. Il en est accusé réception le 12 avril 1995.

2. Une pétition à l'encontre du projet des requérantes est transmise à la commune de Rixensart.

3. La commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) de Rixensart émet un avis défavorable le 11 mai 1995.

4. Le 30 mai 1995, le collège des bourgmestre et échevins refuse d'accorder le permis d'urbanisme.

5. Le 2 août 1995, les requérantes introduisent un recours devant la députation permanente du conseil provincial du Brabant wallon contre la décision de la commune de Rixensart du 30 mai 1995.

6. Le 29 janvier 1998, la députation permanente rejette le recours des requérantes.

7. Le 19 mars 1998, les requérantes introduisent un recours devant le Gouvernement wallon.

8. Le 23 décembre 1998, la partie adverse rejette le recours des requérantes.

Il s'agit de l'acte attaqué motivé comme suit :

" Considérant que la parcelle en cause est reprise en zone d'habitat, pour les 50 mètres à front de voirie, et en zone d'espaces verts, pour le surplus, au plan de secteur de WAVRE-JODOIGNE-PERWEZ, approuvé par Arrêté royal du 28 mars 1979; qu'elle s'insère, en outre, dans le périmètre du lotissement dit «La Grande Bruyère», dûment autorisé par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Rixensart le 12 juin 1970 et non périmé;

Considérant que la présente demande vise à implanter, en bordure d'une artère urbaine très fréquentée et dans un quartier essentiellement composé d'habitations unifamiliales, un complexe de logements de plus de 50 mètres de profondeur;

Considérant que la profondeur inhabituelle de cet immeuble résulte de la taille exceptionnelle des appartements, dont la surface moyenne avoisine les 200 m²;

Considérant, d'une part, que ce projet s'écarte de l'esprit de l'article 4 des prescriptions urbanistiques du permis de lotir; que plusieurs appartements comportent, en effet, 4 chambres à coucher, alors que lesdites prescriptions stipulent que la densité de logement serait établie «sur la base de trois personnes par famille»;

Considérant, d'autre part, que l'immeuble projeté contrevient manifestement, quant à sa configuration, à l'esprit de l'article 1^{er} desdites prescriptions urbanistiques autorisant des «villas à appartements»; que cette expression signifie que les constructions autorisées doivent conserver, malgré leur affectation à du logement collectif, un gabarit compatible avec l'habitat pavillonnaire avoisinant;

Considérant, dès lors, si on se réfère à la définition des «villas à appartements» donnée ci-dessus, que le projet dont question devrait se limiter, en volume, à la partie couverte par la toiture à quatre versants;

Considérant, par ailleurs, que l'on doit considérer certaines terrasses situées à l'extrémité arrière du bâtiment comme des constructions, celles-ci nécessitant, outre des semelles et des murs de fondation, des murs de parement hors sol par endroits fortement surélevés par rapport au niveau naturel du sol;

Considérant, par conséquent, que l'occupation au sol des constructions projetées dépasse ce qui est autorisé dans les conditions accompagnant le permis de lotir, à savoir une surface bâtie couvrant au maximum le quart de la superficie du lot;

Considérant, en ce qui concerne le traitement des abords longeant la façade Sud-Est de cet immeuble, que le projet y nécessite, afin d'éclairer certaines pièces, des déblais dépassant très largement ce qui est autorisé à l'article III b de l'annexe I b, ainsi qu'à l'article 9 des prescriptions du permis de lotir;

Considérant, de plus, que cet immeuble, vu sa profondeur excessive, occasionnera de nombreuses vues latérales sur la zone de jardin des propriétés riveraines;

Considérant, par ailleurs, que la délivrance d'un permis d'urbanisme pour un tel immeuble conditionnera, en vertu de l'article 3 des prescriptions urbanistiques précitées, les futures constructions sur les lots n° 2 et 3; qu'il pourrait en résulter, à terme, une situation urbanistique difficilement acceptable en raison de la proximité et des vues, à certains endroits excessives, entre pièces de séjour et chambres à coucher;

Considérant, à ce propos, qu'il ressort de la jurisprudence du Conseil d'Etat que l'autorité statuant sur une demande de permis d'urbanisme est habilitée, pour les aspects qui n'auraient pas été réglés par les prescriptions urbanistiques d'un permis de lotir, à faire application du principe du respect du «bon aménagement des lieux»;

Considérant, enfin, que certains logements situés à l'arrière de l'immeuble sollicité n'ont aucun accès direct à la voirie, ce qui risque de poser problème en cas d'incendie";

Considérant, quant à la recevabilité, que l'arrêté du 23 décembre 1998 du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Équipement et des Transports de la Région wallonne s'est substitué à la décision de la députation permanente du conseil provincial du Brabant wallon du 29 janvier 1998; que le recours contre ce dernier acte est par conséquent irrecevable;

Considérant que les requérantes prennent un moyen, le troisième de la requête, de la violation des prescriptions du permis de lotir du 12 juin 1970, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'absence de motif et de motivation pertinente et adéquate de l'acte attaqué, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; que, dans la première branche, elles soutiennent que l'acte attaqué estime à tort que certaines terrasses situées à l'extrémité arrière du bâtiment doivent être considérées comme des constructions en manière telle que l'emprise au sol du projet est supérieure au quart de la superficie du terrain, ce qui aurait été contraire aux prescriptions du permis de lotir; qu'elles constatent que l'arrêté attaqué n'indique pas quelles sont les terrasses et quelle est l'occupation au sol des constructions projetées; qu'elles font valoir que si l'on se réfère au plan niveau -2 et à supposer que les terrasses doivent être considérées comme

des constructions, l'emprise au sol, en ce compris les trois terrasses mentionnées, représente une superficie de 1338,05 m², ne dépassant dès lors pas le quart de la superficie de la parcelle qui est de 63 ares 68 centiares, conformément à la condition a) imposée par le fonctionnaire délégué dans le permis de lotir; qu'elles soulignent que l'avis de l'architecte de l'urbanisme du service provincial de l'aménagement du territoire contenu dans la décision de la députation permanente concluait que "le projet n'est pas en contradiction avec les prescriptions du permis de lotir"; qu'elles estiment qu'en considérant le contraire, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation, outre que la motivation est inadéquate puisque se fondant sur des prémisses erronées; qu'en réplique, elles rappellent les arguments énoncés dans leur requête en annulation et affirment qu'une simple lecture des plans permet de se rendre compte de l'erreur commise dans les calculs de la partie adverse quant à l'emprise au sol totale des constructions; qu'elles répètent que la superficie totale du terrain est de 63 ares 68 centiares et non de 64 ares 7 centiares et que l'emprise au sol est de 13 ares 38 centiares et non de 17 ares 44 centiares;

Considérant que l'acte attaqué est motivé comme suit :

" Considérant, par ailleurs, que l'on doit considérer certaines terrasses situées à l'extrémité arrière du bâtiment comme des constructions, celles-ci nécessitant, outre des semelles et des murs de fondation, des murs de parement hors sol par endroits fortement surélevés par rapport au niveau naturel du sol;

Considérant, par conséquent, que l'occupation au sol des constructions projetées dépasse ce qui est autorisé dans les conditions accompagnant le permis de lotir, à savoir une surface bâtie couvrant au maximum le quart de la superficie du lot";

Considérant que les conditions émises par le fonctionnaire délégué et reproduites dans le permis de lotir du 12 juin 1970 sont les suivantes :

" Se conformer aux conditions reprises à l'annexe Ia.

Se conformer aux prescriptions urbanistiques figurant au plan, complétées par celles reprises à l'annexe Ib ci-jointe et compte tenu de qui suit :

a) surface bâtie maximum :
Lots 1 et 2 : 1/4 de la superficie du lot considéré
Lot 3 : 1/5 de la superficie du lot considéré

(...)"

Considérant qu'il ressort du plan d'implantation produit par les requérantes à l'appui de leur demande de permis de bâtir que l'emprise au sol du projet sera de 46,50 mètres sur 36,50 mètres, plus 6 mètres sur 10,75 mètres (extrémité centrale de la construction), soit de 1762 m² ou encore de 17 ares 62 centiares; que cette emprise

comprend les terrasses, lesquelles, comme l'a fait observer la partie adverse, doivent être considérées comme des constructions parce qu'elles ont nécessité des semelles de fondation et des murs de soutènement, comme cela ressort de la coupe longitudinale; que, dès lors, quelle que soit la superficie totale de terrain retenue (63 ares 68 centiares, selon les requérantes ou 64 ares 7 centiares, selon la partie adverse), il y a lieu de constater que l'emprise au sol dépasse le quart de la superficie totale du terrain et ne respecte donc pas la condition imposée par le fonctionnaire délégué à la délivrance du permis de lotir; qu'aucune dérogation n'a par ailleurs été sollicitée; que cette première branche du troisième moyen n'est pas fondée;

Considérant que les requérantes prennent un premier moyen de la violation de l'article 170 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, tel qu'il était en vigueur à l'époque (CWATUPa), du plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez (planche 39/4), de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur et de la contradiction dans les motifs ainsi que de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que, dans une première branche, elles reprochent à la partie adverse d'avoir refusé le permis sollicité parce qu'une partie du projet aurait été située dans une zone d'espaces verts alors que tel n'est pas le cas; qu'elles font valoir que le plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez affecte la parcelle litigieuse en zone d'habitat sur une profondeur de 85 mètres à partir de l'axe de la voirie et que la profondeur de bâtisse du bâtiment projeté est de 72,5 mètres de sorte que celui-ci pouvait être autorisé dans la zone considérée; que, dans une seconde branche, elles soutiennent que la partie adverse se serait fondée sur une donnée factuelle erronée, à savoir une prétendue profondeur de la zone d'habitat de 50 mètres à front de voirie, pour considérer ainsi qu'une partie du projet était située dans une zone d'espaces verts; qu'elles estiment dès lors que la partie adverse a commis une erreur de fait manifeste et importante, celle-ci conditionnant la zone constructible pour apprécier la compatibilité du projet; qu'elles ajoutent que ce faisant, l'autorité n'a pas correctement motivé son acte;

Considérant que les requérantes prennent un deuxième moyen de la violation du permis de lotir délivré par la commune de Rixensart le 12 juin 1970, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance, des contrariétés dans les causes ou les motifs; que, dans une première branche, elles estiment que c'est à tort que l'arrêté attaqué qui se réfère à l'article 1^{er} des prescriptions urbanistiques du permis de lotir n'autorisant que des "villas à appartements", en déduit que les constructions devraient par conséquent conserver un gabarit compatible avec l'habitat pavillonnaire existant et que les constructions

devraient par conséquent se limiter en volume à la partie couverte par la toiture à quatre versants; qu'elles font valoir que le fonctionnaire délégué, dans son avis sur la demande de permis de lotir, autorise la construction d'"immeubles à logements multiples", sans autre précision et impose seulement que la construction soit réalisée en une seule phase; qu'elles soulignent par ailleurs que la notion de "villa à appartements" ne fait l'objet d'aucune définition légale et que son interprétation doit tenir compte du sens commun des mots, étant entendu que le permis de lotir autorise 18 logements dans chaque immeuble; que, selon elles, même la définition de la simple villa n'implique nullement une toiture à quatre versants, de sorte que le fait qu'une façade de la construction soit prolongée par une succession de toits-terrasses et jardins suspendus, disposés en dégradé et épousant le relief du sol, n'est aucunement incompatible avec la notion de villa; qu'elles relèvent enfin qu'aucune disposition du permis de lotir n'impose la toiture à quatre versants; qu'elles estiment que c'est donc manifestement à tort que l'acte attaqué se réfère au gabarit des constructions pavillonnaires puisque, d'une part, le permis de lotir n'en fait nullement état et que, d'autre part, il est manifestement impossible de concevoir une villa de 18 appartements compatible en volume avec un habitat pavillonnaire; que, dans une seconde branche, elles soutiennent que c'est à tort que l'acte attaqué reproche au projet de s'écarter de l'article 4 des prescriptions urbanistiques du permis de lotir qui prévoit que la densité de logement sera établie sur la base de trois personnes par famille; qu'elles font valoir que l'avis du fonctionnaire délégué contenu dans le permis de lotir prévoit uniquement que la densité de logement sera de maximum 18 logements par lot; qu'elles estiment à nouveau qu'il convient de faire prévaloir les conditions du fonctionnaire délégué sur les prescriptions du permis de lotir; qu'elles affirment, par ailleurs, qu'à supposer même que ces prescriptions devraient prévaloir, ce n'est pas parce certains appartements prévoiraient quatre chambres que pour autant le logement prévoirait plus de trois habitants et qu'en outre cette prescription ne relève en rien du droit de l'urbanisme; qu'enfin, elles estiment que l'article 4 des prescriptions du permis de lotir porte atteinte au droit au respect de la vie privée garantie par l'article 22 de la Constitution et plus particulièrement au respect du droit à la vie familiale qui connaît des prolongements dans l'article 12 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales;

Considérant que les requérantes prennent un troisième moyen de la violation des prescriptions du permis de lotir du 12 juin 1970, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'absence de motif et de motivation pertinente et adéquate de l'acte attaqué, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; que, dans la deuxième branche, elles affirment que c'est à tort que l'acte attaqué précise que pour ce qui est du traitement des abords longeant la façade sud-est de cet immeuble, le projet nécessite, afin d'éclairer certaines

pièces, des déblais dépassant largement ce qui est autorisé à l'article IIIb de l'annexe Ib ainsi qu'à l'article 9 des prescriptions du permis de lotir; qu'elles estiment que l'acte attaqué ne précise pas en quoi les déblais ne respecteraient pas les impositions du permis de lotir et qu'il interprète erronément l'article IIIb de l'annexe Ib; que, dans la troisième branche, les requérantes estiment que c'est à tort que la partie adverse considère que vu sa profondeur excessive, le projet occasionnera de nombreuses vues latérales sur la zone de jardin des propriétés voisines; qu'elles font valoir que la construction projetée respecte le plan de lotissement qui prévoit une zone de bâtisse couvrant presque l'intégralité du terrain; qu'elles soutiennent aussi que l'argumentation de la partie adverse revient à invoquer le respect des prescriptions du Code civil sur les vues et les jours alors que l'autorité administrative n'est pas liée par des considérations de droit civil; qu'elles ajoutent que, de toute façon, le projet respecte les distances imposées par les articles 677 à 680 du Code civil;

Considérant que les requérantes prennent un quatrième moyen de la violation du principe de bon aménagement des lieux et des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'elles soutiennent qu'en présence d'un permis de lotir, l'autorité administrative ne peut plus s'appuyer sur la notion de bon aménagement des lieux pour fonder sa décision et qu'un projet de construction conforme au permis de lotir doit être autorisé, le bon aménagement des lieux ayant déjà été défini par le permis de lotir;

Considérant que le bien-fondé des premier, deuxième et troisième moyens, deuxième et troisième branches, et quatrième moyen ne pourrait conduire à une annulation de l'arrêté attaqué, eu égard à ce qui a été décidé à propos de la première branche du troisième moyen; qu'en effet, le motif relatif au dépassement de l'emprise au sol autorisée par le permis de lotir suffit à lui seul à justifier l'arrêté attaqué, aucune dérogation aux prescriptions du permis de lotir n'ayant été sollicitée,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 347,06 euros, sont mis à la charge des requérantes à concurrence de 173,53 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-neuf avril deux mille sept 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.