

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 73.901 du 26 mai 1998

A.77.926/XIII-547

En cause : **DETRY** Pierre
ayant élu domicile chez
Me Alexis della FAILLE, avocat,
place de l'Hôtel de Ville 15-16
1300 Wavre,

contre :

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

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 19 mars 1998 par Pierre DETRY qui demande l'annulation de l'arrêté du 15 janvier 1998 du Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Equipeement et des Transports de la Région wallonne annulant la décision du 18 février 1997 de la députation permanente du conseil provincial du Brabant wallon lui accordant un permis de bâtir, sous conditions, pour la construction d'une habitation sur un bien sis à Court-Saint-Etienne, chemin de Noirhat et cadastré section G, n° 340 d;

Vu la demande introduite simultanément par le même requérant tendant à la suspension de l'exécution de l'acte précité;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure et de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu l'ordonnance du 11 mai 1998 ordonnant le dépôt du rapport et convoquant les parties à comparaître le 19 mai 1998;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

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

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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

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

1. Pierre DETRY, domicilié à (1490) Court-Saint-Etienne, avenue du Wisterzée, 43, a acheté en 1995, en vente publique, un terrain non bâti situé dans la même commune, chemin de Noirhat, et cadastré section G, n° 340 d.

Au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, la parcelle est rangée pour une partie en zone d'habitat et pour une autre en zone agricole; elle fait face à des terrains situés partiellement en zone forestière.

2. Le 25 septembre 1995, un certificat d'urbanisme n° 2 défavorable est délivré à Pierre DETRY au sujet de son projet de construire une maison unifamiliale sur ce terrain.

3. Le 10 juin 1996, Pierre DETRY introduit auprès de l'administration communale de Court-Saint-Etienne une demande de permis de bâtir en vue d'être autorisé à construire une maison unifamiliale sur son terrain situé chemin de Noirhat.

4. Le 11 juin 1996, Pierre DETRY signe une convention par laquelle il s'engage envers la commune de Court-Saint-Etienne à prendre en charge les frais d'équipement en eau, électricité, télédistribution et téléphone de son habitation et à remettre en état le chemin de Noirhat après les travaux de construction.

5. En sa séance du 11 juin 1996, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable au projet sous réserve de respecter la convention signée le même jour.

6. Le 30 août 1996, le fonctionnaire délégué donne un avis défavorable qui se fonde sur les éléments suivants :

- le terrain n'est pas riverain d'une voirie équipée;
- l'accès proposé se situe en zone agricole, ce qui serait contraire à l'article 176 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (C.W.A.T.U.P.);
- le talus important entre le terrain et le sentier n° 102 ne permet pas d'envisager un accès aisé au premier ni d'ériger une construction en relation étroite avec le sentier;
- la volumétrie de la construction proposée présente des pignons asymétriques ainsi qu'une pente de toiture de 35°;
- certaines baies sont surdimensionnées.

7. Le 17 septembre 1996, le collège des bourgmestre et échevins refuse en conséquence le permis demandé par Pierre DETRY.

8. Le 26 septembre 1996, Pierre DETRY introduit un recours contre ce refus auprès de la députation permanente du conseil provincial du Brabant wallon.

9. Le 18 février 1997, la députation permanente accueille le recours sous réserve de respecter les termes de la convention signée avec la commune de Court-Saint-Etienne.

La décision invoque notamment les motifs suivants :

" (...)

Considérant que le requérant a signé une convention avec la commune de Court-Saint-Etienne où il s'engage à prendre en charge les frais d'équipement du terrain et à remettre en état le chemin de Noirhat;

Considérant le caractère boisé de l'ensemble de la parcelle concernée;

Considérant que l'accès proposé se situe à l'emplacement de l'accès existant et ne nécessitera pas d'importants travaux d'aménagement;

Considérant que le chemin creux conservera son aspect actuel;

Attendu qu'il appert, en conséquence des considérations émises ci-dessus, que le recours peut être accueilli sous réserve de respecter les termes de la convention signée avec la commune de Court-Saint-Etienne;

(...)"

10. Le 28 mars 1997, le fonctionnaire délégué introduit un recours auprès du gouvernement régional wallon contre la décision du 18 février 1997.

11. Dans une lettre que son avocat de l'époque a adressée le 7 mai 1997 au Ministère de la Région wallonne, Pierre DETRY demande à être entendu et expose les arguments qu'il entend faire valoir à l'appui de sa demande de permis.

12. Le 31 décembre 1997, Pierre DETRY adresse un rappel au ministre compétent pour statuer sur le recours du fonctionnaire délégué.

13. Par son arrêté du 15 janvier 1998, le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Équipement et des Transports de la Région wallonne accueille le recours du fonctionnaire délégué et annule la décision du 18 février 1997 de la députation permanente.

Cet arrêté, qui constitue l'acte attaqué, est ainsi motivé :

" Considérant que la décision de la députation permanente a été notifiée au fonctionnaire délégué le 18 mars 1997; que le recours du fonctionnaire délégué a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il a été

adressé au demandeur en même temps qu'au ministre; qu'il est dès lors recevable;

Considérant que le demandeur a demandé à être entendu; que toutes les parties ont été invitées à comparaître; que Monsieur DETRY, demandeur, Maître PAQUES, conseil du demandeur, Monsieur PIERARD, représentant l'administration communale de Court-Saint-Etienne, et Monsieur PATINY, représentant de la direction générale des pouvoirs locaux, ont comparu;

Considérant que la parcelle en cause est reprise, pour partie, en zone d'habitat et, pour le solde, en zone agricole au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, approuvé par arrêté royal du 28 mars 1979;

Considérant, d'une part, que les plans remis dans le présent dossier ne reflètent pas exactement les limites de la zone d'habitat; que celle-ci doit être réduite de 15 mètres au profit de la zone agricole; que l'habitation projetée s'implante donc en réalité à l'extrême limite de la zone d'habitat;

Considérant, d'autre part, que l'article 47, dernier alinéa, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine stipule que "le permis peut également être refusé s'il s'agit de bâtir sur un terrain n'ayant pas d'accès à une voie suffisamment équipée, compte tenu de la situation des lieux"; que le chemin de Noirhat dont question n'est pas équipé en eau et ne dispose pas d'égouttage; qu'il n'est, en outre, large que de 2,60 mètres, ce qui ne correspond pas aux normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire en application de l'arrêté royal du 19 décembre 1997, lequel impose en ses annexes que les véhicules des services d'incendie disposent d'une possibilité d'accès et d'une aire de stationnement soit sur la chaussée carrossable de la voie publique - ce qui est impossible en l'espèce - soit sur une voie d'accès spéciale à partir de la chaussée carrossable de la voie publique et qui présente notamment une largeur libre minimale de 4 mètres et un rayon de braquage minimal de 11 et 15 mètres; que ces conditions ne sont pas rencontrées;

Considérant, de surcroît, que la hauteur et la distorsion de la volumétrie de la construction sollicitée ne s'harmonisent manifestement pas au caractère paisible du site boisé dans lequel elle s'implante;

Considérant, enfin, qu'un certificat d'urbanisme n° 2 défavorable a déjà été rendu pour le présent projet en date du 25 septembre 1995".

L'arrêté attaqué a été notifié à Pierre DETRY par une lettre du 20 janvier 1998;

Considérant que le requérant prend un moyen, le deuxième de la requête, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs en ce que la décision attaquée considère que l'habitation projetée s'implante en réalité à l'extrême limite de la zone d'habitat alors qu'un tel motif ne suffit évidemment pas à justifier le refus du permis de bâtir;

Considérant qu'il n'est pas contesté que, sur la base de la délimitation des zones retenue par la partie adverse, la construction projetée demeure tout entière à l'intérieur de la zone d'habitat; que, dans ces conditions, la simple constatation que "l'habitation projetée s'implante donc en réalité à l'extrême limite de la zone d'habitat" ne suffit pas à justifier le rejet de la demande de permis de bâtir; qu'en effet, la décision attaquée n'explique pas en quoi son auteur estimerait que le projet n'est pas compatible sur ce point avec le bon aménagement des lieux; que, d'ailleurs, elle ne l'affirme même pas;

Considérant que le deuxième moyen est manifestement fondé;

Considérant que le requérant prend un moyen, le troisième de la requête, dénonçant une motivation inadéquate en ce qui concerne l'application de l'article 47, alinéa 3, du C.W.A.T.U.P., en ce que la décision attaquée refuse le permis pour la raison que le chemin de Noirhat dont question n'est pas équipé en eau et ne dispose pas d'égouttage, alors que le requérant s'est engagé à prendre en charge les frais de raccordement au réseau de distribution d'eau, frais ayant fait l'objet d'une offre de prix émanant de l'intercommunale concernée et alors que, dans

une note du 31 décembre 1997, le demandeur signalait au ministre qu'étaient prévus un schéma de traitement des eaux usées ainsi qu'un exutoire vers l'égout public;

Considérant que l'article 47, alinéa 3, du C.W.A.T.U.P. dispose comme suit :

" Le permis peut également être refusé s'il s'agit de bâtir sur un terrain n'ayant pas d'accès à une voie suffisamment équipée, compte tenu de la situation des lieux";

Considérant que la décision attaquée applique cette disposition uniquement en raison du défaut de raccordement à l'eau courante et en raison de l'absence d'égouttage; que la largeur de la voirie n'est prise en compte par la partie adverse que du point de vue de la prévention des incendies; que la décision n'invoque aucune autre raison pour laquelle le terrain litigieux devrait être considéré comme ne donnant pas accès à une voie suffisamment équipée;

Considérant que la motivation de l'arrêté attaqué n'est pas suffisante dès lors qu'elle n'a égard ni à la possibilité d'équiper le terrain en eau selon une offre de prix remise au requérant le 3 octobre 1995 par l'Intercommunale des eaux du centre du Brabant wallon, ni à l'engagement pris par le requérant de prendre en charge les frais d'équipement, ni au schéma d'égouttage accompagnant la demande de permis;

Considérant que l'arrêté attaqué méconnaît ainsi l'article 52, § 3, alinéa 1^{er}, du C.W.A.T.U.P. ainsi que l'article 3 de la loi précitée du 29 juillet 1991;

Considérant que le troisième moyen est manifestement fondé;

Considérant que le requérant prend un moyen, le quatrième de la requête, par lequel il critique une

"motivation inadéquate découlant d'une erreur manifeste d'appréciation, tant en fait qu'en droit, concernant l'application de l'arrêté royal du 19 décembre 1997", en ce que la décision attaquée considère que les conditions imposées par l'arrêté royal du 19 décembre 1997 ne sont pas remplies, alors que cet arrêté est entré en vigueur après l'introduction de la demande de permis, alors que l'annexe 2 s'applique uniquement, selon ses termes, aux bâtiments bas pour lesquels la demande de permis de bâtir est introduite après le 31 décembre 1997, alors que la largeur du chemin est supérieure à 2,6 mètres et alors qu'il résulte d'une attestation du service d'incendie de la ville de Wavre du 2 décembre 1997 que les lieux peuvent être adaptés aux prescriptions pouvant être imposées;

Considérant que l'article 0.2 de l'annexe 2 de l'arrêté royal du 19 décembre 1997, modifiant l'arrêté royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire, précise qu'elle est applicable à tous les bâtiments bas pour lesquels la demande de permis de bâtir est introduite après le 31 décembre 1997; qu'ainsi, l'arrêté attaqué ne pouvait, de toute évidence, pas faire application de cette annexe pour rejeter une demande de permis de bâtir introduite le 10 juin 1996; que le moyen est manifestement fondé;

Considérant, dans le sixième moyen de la requête, le requérant dénonce "l'inadéquation de la motivation en ce qui concerne l'incompatibilité du projet avec le site" en ce que la décision attaquée considère que "la hauteur et la distorsion de la volumétrie de la construction sollicitée ne s'harmonisent manifestement pas au caractère paisible du site boisé dans lequel elle s'implante" alors que la décision attaquée eût dû expliquer pourquoi le projet ne s'harmonise pas avec le site, d'autant plus que le requérant s'était longuement expliqué à ce sujet, notamment lors de son audition devant la députation permanente;

Considérant que l'acte attaqué ne révèle pas quelle relation peut exister entre, d'une part, la hauteur et la volumétrie d'un bâtiment et, d'autre part, le caractère paisible d'un site; que, s'agissant d'une maison unifamiliale en zone d'habitat, l'absence d'harmonie entre, d'un côté, la hauteur et la "distorsion de volumétrie" d'un bâtiment et, de l'autre, le caractère boisé du site n'est pas davantage "manifeste" en l'absence de toute précision concrète propre au cas d'espèce; que, de surcroît, la décision attaquée n'explique pas en quoi la hauteur de la maison et une distorsion dans sa volumétrie ne seraient pas compatibles avec le bon aménagement des lieux; que, d'ailleurs, elle ne l'affirme pas non plus comme tel;

Considérant que le moyen est manifestement fondé;

Considérant que la requête en annulation est manifestement fondée; que, dès lors, il n'y pas lieu de statuer sur la demande de suspension,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du 15 janvier 1998 du Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Équipement et des Transports de la Région wallonne annulant la décision du 18 février 1997 de la députation permanente du conseil provincial du Brabant wallon accordant à Pierre DETRY un permis de bâtir, sous conditions, pour la construction d'une habitation sur un bien sis à Court-Saint-Etienne, chemin de Noirhat et cadastré section G, n° 340 d.

Article 2.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 7.000 francs,
sont mis à charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique
de la XIII^e chambre, le vingt-six mai 1900 nonante-huit
par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} MALCORPS, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.