

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 75.998 du 29 septembre 1998

A.47.403/XIII-501

En cause : **BUHLER** André,
ayant élu domicile chez
Me Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de Braine-l'Alleud**,
ayant élu domicile chez
Me Tanguï VANDENPUT, avocat,
rue Saint-Bernard 98
1060 Bruxelles,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

WAPELHORST Annette,
ayant élu domicile chez
Me Marie-Anne MARLOYE, avocat,
place Saint-Sébastien 64
1420 Braine-l'Alleud.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 25 juin 1992 par André
BUHLER qui demande l'annulation de :

- « 1. du permis de bâtir n° 17/92 délivré le 13 avril 1992
à M^{me} A. WAPELHORST pour un bien situé avenue de
Guéménée, 24, lot 302, compris dans le lotissement
"La Semaillère, bloc II" (permis de lotir 40/GL/153

du 6 février 1968), et tendant à construire un immeuble à appartements;

2. de l'avis favorable du fonctionnaire délégué de la Région wallonne émis le 3 avril 1992 sur la proposition de dérogation aux prescriptions du permis de lotir précité introduite le 17 février 1992»;

Vu l'arrêt n° 40.076 du 30 juillet 1992 rejetant la demande de suspension de l'exécution des actes attaqués;

Vu la requête introduite le 22 septembre 1992 par laquelle Annette WAPELHORST demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 30 septembre 1992 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. THIBAUT, auditeur adjoint au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 19 février 1998 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 7 juillet 1998, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 17 septembre 1998;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour le requérant, Me T. VANDENPUT, avocat, comparaissant pour la première partie adverse et

Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. THIBAUT, auditeur adjoint;

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 ont été exposés dans l'arrêt n° 40.076 du 30 juillet 1992;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation de l'article 48 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (C.W.A.T.U.P.) et, pour autant que de besoin de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'il reproche à la proposition de mesures dérogatoires au permis de lotir émanant du collège des bourgmestre et échevins de ne pas être motivée de manière adéquate et de ne pas étayer pas la nécessité ou l'opportunité de procéder à des dérogations, particulièrement en ce qui concerne le nombre d'étages et la largeur de la bâtisse;

Considérant que le moyen est dirigé contre un acte préparatoire à la décision attaquée; que, sauf à soutenir que l'irrégularité de cet acte ait vicié la décision finale, ce qui fait l'objet du deuxième moyen, il est dépourvu de pertinence;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation de l'article 48 du C.W.A.T.U.P. et, pour autant que de besoin, de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe de bonne administration; qu'il estime que l'avis du fonctionnaire délégué ne

comporte aucune motivation en fait et en droit et n'est nullement motivé au regard du revirement d'attitude opéré par rapport à l'avis rendu le 19 décembre 1991;

Considérant que la décision du fonctionnaire délégué sur la proposition de dérogation porte notamment la motivation suivante :

« Vu la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, modifiée par les lois des 22 avril 1970, 22 décembre 1970, 25 juillet 1974, 12 juillet 1975, 98 juillet 1976, 22 décembre 1977, 28 juin 1978 et 10 août 1978;

Vu l'arrêté royal du 21 janvier 1977 déterminant, pour la Région wallonne, les modalités de publicité de certaines demandes de permis de bâtir et de lotir;

Vu l'article 196 du Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme portant délégation des pouvoirs de l'Exécutif en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme et désignant les délégués de l'Exécutif;

Vu la proposition de dérogation du collège échevinal du : 17 février 1992

aux prescriptions du lotissement : 40/GL/153 délivré le 6.2.1968

en faveur de : Madame WAPELHORST & consorts

et relative à un immeuble sis à: Braine-l'Alleud avenue de Guéménée 24 cadastré section B n° 289 l (pie);

DECIDE

Considérant que la demande porte sur un immeuble en dérogation par rapport aux prescriptions du permis de lotir réf. 40/GL/153 en ce qui concerne :

- la largeur de bâtisse (7,30 m au lieu de 6,50 m);
- l'aménagement de l'espace sous toiture en appartement avec lucarnes avant et arrière;

Considérant les motivations et les réserves émises par le collège échevinal dans sa proposition de dérogation du 17 février 1992»;

Considérant que cette décision cite les législations et réglementations en application desquelles elle

est prise; qu'elle est ainsi motivée en droit; que pour le reste, elle renvoie à la proposition du collège; qu'une motivation par référence est admissible pour autant que ce à quoi il est référé soit connu du destinataire de l'acte; que la proposition du collège du 17 février 1992, dont il n'est pas allégué qu'elle n'aurait pas été connue des demandeurs de permis, contient le passage suivant :

« Vu la première demande de permis de bâtir n° 165/91 introduite par Madame WAPELHORST et consorts tendant à construire un immeuble à appartements à l'avenue de Guéménée, 24, lot n° 302 du lotissement "LA SEMAILLÈRE II 40/GL/153" du 06.02.1968;

Attendu que la demande impliquait une dérogation aux prescriptions dudit permis de lotir, à savoir : porter la largeur de bâtisse de 6,50 m à 7,30 m;

Vu l'enquête menée du 22.07.1991 au 06.08.1991 inclusivement conformément aux dispositions des articles 247 à 253 du Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme relatifs à la publicité de certaines demandes de permis de bâtir;

Attendu que trois lettres de réclamations/observations avaient été introduites;

Vu sa délibération du 26.08.1991 décidant qu'il n'y avait pas lieu de tenir compte des réclamations introduites pour les motifs ci-après et de proposer la dérogation à Monsieur le Ministre :

1°) Pétition "VANHAMME"

- a) «Le toit : il existe une prolongation de la façade au-delà de la corniche, permettant d'aménager un étage supplémentaire. De ce fait, l'immeuble est plus élevé, l'inclinaison du toit comporte ainsi, pour chaque versant, deux angles différents qui ne respectent pas les prescriptions» : les pignons dans les versants étant autorisés par les prescriptions du lotissement, il a deux façons de les couvrir, soit par un toit à deux versants comme le prévoit le projet, soit à un seul versant partant du faîte du bâtiment;
- b) «L'immeuble comporte quatre étages, y compris le rez-de-chaussée alors que seulement trois étages sont autorisés» : le nombre d'étages dont question dans les prescriptions sont ceux compris entre le niveau rez et la corniche, les niveaux sous le rez-de-chaussée et en toiture étant donc exclus de cette limitation à trois;

- c) «En ce qui concerne le nombre d'emplacements de parcage, l'avis ne nous permet pas de juger. Nous osons espérer que, contrairement à ce qui s'est passé ailleurs, dans la même rue, vous veillerez à ce qu'il soit conforme aux normes» : l'accord de principe du 24.06.1991 excluait expressément les emplacements de parcage dans le jardin et le projet le respecte;
- d) «Aucune précision n'est donnée concernant le nivellement du sol à l'arrière du terrain concerné (un 5e niveau en sous-sol ?): suivant les plans introduits, le terrain naturel est maintenu à l'arrière du bâtiment.

2°) Lettre de Monsieur BRAGARD

Mêmes remarques que ci-avant. En ce qui concerne le nombre d'emplacements de parcage, les plans sont assez explicites : il s'agit de trois logements, donc trois emplacements à prévoir.

3°) Lettre de Monsieur SPINETTE

Cette lettre peut se résumer à une opposition aux immeubles à appartements. Aucune disposition du permis de lotir n'interdit les immeubles à logements multiples.

En ce qui concerne la dérogation sollicitée, l'opposition n'est pas motivée. Quant à "l'environnement et l'embellissement du quartier" seuls le collège échevinal et l'administration de l'urbanisme sont habilités à en juger;

Attendu que le permis pourrait être délivré sous les réserves suivantes compte tenu que la dérogation est en soi autorisable car les réclamations portent sur la hauteur du bâtiment et sur le principe même des immeubles à appartements :

- 1) les vues des loggias aux 1^{er} et 2^e étages sur le bien voisin doivent être supprimées;
- 2) la construction de pièces pour rangement sur les terrasses arrière n'est pas autorisée;
- 3) la toiture doit débiter sur la corniche et la pente de toiture doit être identique à celle des constructions existantes du même groupe;

Vu la lettre du 14.11.1991 par laquelle le fonctionnaire délégué signale qu'il ne peut se prononcer sur ladite demande pour les motifs suivants :

- 1°) dérogation non sollicitée quant au nombre d'étages;

- 2°) zone de non altius tollendi (axe vision du Lion);
- 3°) absence de renseignements quant à l'aménagement des parkings;
- 4°) composition architecturale perfectible;

Vu le refus de permis de bâtir n° 165/91 délivré suite à la décision du 19.12.1991 du fonctionnaire délégué refusant d'accorder la dérogation sollicitée pour les motifs évoqués ci-avant;

Vu la nouvelle demande n° 17/92 introduite par M^{me} A. WAPELHORST et consorts;

Attendu que les demandeurs sollicitent expressément les dérogations suivantes :

- 1°) surlargeur de bâtisse en façade avant de 0,80 m permettant de construire sur 7,30 m au lieu de 6,50 m;
- 2°) aménagement de l'espace sous toiture en appartement avec lucarnes avant et arrière;

Vu l'enquête menée du 27.01.1992 au 10.02.1992 inclusivement conformément aux dispositions des articles 247 à 253 du Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme relatifs à la publicité de certaines demandes de permis de bâtir;

Vu la réclamation collective de 19 signatures introduite par Monsieur BRAGARD;

Attendu que la réclamation n'est pas fondée car :

- 1°) le gabarit est strictement conforme aux prescriptions, exception faite de la largeur de la bâtisse objet de la dérogation;
- 2°) les prescriptions du lotissement n'interdisent pas les immeubles à appartements et stipulent tout simplement que c'est une «zone résidentielle», la page 6 du permis de lotir dont question dans la réclamation n'apparaissant nulle part dans les documents officiels en notre possession;

Attendu qu'en ce qui le concerne, il n'y avait pas matière à dérogation en ce qui concerne le nombre d'étages mais que l'intérêt des demandeurs pouvait être lésé s'ils ne se conformaient pas à l'interprétation toute récente du fonctionnaire délégué»;

Considérant que cette proposition, dont la décision du fonctionnaire délégué adopte les motifs, fait état de ce que le refus initialement opposé à la demande de

permis se fondait sur quatre motifs; qu'en ce qui concerne les deux premiers (nombre d'étages et zone de non altius tollendi), la proposition indique adéquatement que «le gabarit est strictement conforme aux prescriptions, exception faite de la largeur de la bâtisse objet de la dérogation»; qu'à l'égard du troisième (l'aménagement des parkings), la proposition de dérogation est assortie de la condition de «se conformer au règlement de taxe sur l'absence d'emplacements de parcage (quatre emplacements à prévoir) en tenant compte qu'ils doivent être aménagés dans la zone réservée à la bâtisse»; que le quatrième motif (composition architecturale perfectible) était particulièrement imprécis; qu'il en ressort que la nouvelle demande n'appelle pas les objections qui avaient entraîné le rejet de la première, et que le revirement d'attitude est expliqué; qu'au surplus, la proposition examine les objections qui ont été formulées au cours de l'enquête et y répond adéquatement; que s'il est exact qu'aucun passage ne justifie l'augmentation de 80 centimètres de la largeur de la façade, il convient d'observer qu'en l'absence de toute observation formulée à ce sujet, et compte tenu de l'impact minime de cette dérogation sur l'aménagement du quartier, il n'y avait pas matière à motivation spéciale sur ce point; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation de l'article 43 du C.W.A.T.U.P., du caractère réglementaire du permis de lotir et des prescriptions qu'il comporte et de l'article 48 du C.W.A.T.U.P.; que selon lui, l'article 48 du C.W.A.T.U.P. doit être interprété de manière restrictive et les dérogations qu'il permet d'accorder ne peuvent porter atteinte à une donnée essentielle du permis de lotir, ce qui serait le cas en raison de l'autorisation d'ériger un étage supplémentaire dans la construction litigieuse; qu'il considère que la construction litigieuse qui présente en façade 4 étages, et 5 à l'arrière, est en contradiction

avec l'article 5, d, du permis de lotir, que la finalité de l'affectation à caractère strictement résidentiel est corroborée par les dispositions de l'acte de division et par les prescriptions des actes notariés translatifs de propriété, selon lesquels «le bien présentement vendu ne pourra être utilisé que pour la construction d'une seule habitation unifamiliale» et que le fait de construire trois étages là où la norme n'en permet que deux constituerait manifestement une «dérogation» irrégulière;

Considérant que le plan particulier d'aménagement n° 3 quarto, dans sa version de 1967, portait ce qui suit :

« Art. 5. Matériaux et formes générales

(...)

d) Gabarit :

1) en plan : (voir les cotes indiquées au plan; ces cotes sont des maxima)

2) en élévation :

1° hauteur minimum : 6,00 m la corniche des immeubles isolés ou jumelés peut être inférieure à 6,00 m;

2° nombre d'étages maximum, y compris rez-de-chaussée : trois;

3) hauteur sous corniche dans les groupes (art.9) :

Elle sera choisie pour l'entièreté de chaque groupe dans une des trois hauteurs types suivantes : (...)

Art.16 Zone pour habitations jumelées ou isolées

(...)

Nombre maximum d'étages (rez-de-chaussée compris) : deux. Un étage supplémentaire, dissimulé dans la toiture, est toléré.

(...)»;

que le permis de lotir dispose comme suit :

« Art. 5. Matériaux et formes générales

(...)

c) Toitures : tous les bâtiments seront couverts à doubles versants inclinés de 35° à 50° (...);

d) Gabarits :

- en plan : voir les cotes indiquées au plan; ces cotes sont des maxima;

- en élévation :

- 1) lots 38 à 88 et 104 à 107 du Bloc I :

- hauteur minimum : 6,50 m

- nombre d'étages maximum, y compris le rez-de-chaussée : 2

- 2) autres lots :

- hauteur minimum : 6,50 m

- nombre d'étages maximum, y compris le rez-de-chaussée : 3

Hauteur sous corniche :

Elle sera choisie, pour chaque groupe et comme point de départ, dans une des trois hauteurs-types suivantes : (...);»;

Considérant que selon l'article premier du C.W.A.T.U.P., l'aménagement du territoire est conçu «tant au point de vue économique, social et esthétique que dans le but d'assurer la gestion parcimonieuse du sol ainsi que la conservation et le développement du patrimoine culturel et naturel de la Région wallonne»; que les dispositions urbanistiques relatives au gabarit et à l'implantation des immeubles procèdent de préoccupations urbanistiques; que l'aménagement des combles ne peut en aucune façon déterminer le gabarit d'un immeuble; qu'il s'ensuit que, pour l'application de l'article 5, d, du permis de lotir, seul le volume extérieur doit être pris en considération; que la présence d'un niveau habitable sous toiture ne constitue pas une infraction au permis de lotir; que, par ailleurs, comme la déclivité naturelle du sol a pour effet

que le niveau qui est en sous-sol par rapport à la rue se trouve de plain-pied avec le sol à l'arrière du bâtiment, la circonstance que le demandeur de permis y aménage, outre des caves, une pièce de séjour n'a pas pour effet d'ajouter un «étage» au sens de la même disposition; que l'immeuble litigieux est conçu, il est vrai, de manière à utiliser au maximum les possibilités ouvertes par le permis de lotir, mais sans les outrepasser;

Considérant, en tant que le moyen est pris de la violation des prescriptions urbanistiques qui affectent ce lot à un usage résidentiel, qu'il ne se déduit d'aucune pièce du dossier que le bâtiment litigieux serait affecté à autre chose que la résidence; qu'un caractère «résidentiel» n'implique pas que les bâtiments doivent être à usage unifamilial;

Considérant qu'en tant que le moyen se fonde sur les clauses des actes translatifs de propriété, il n'est pas recevable, ces dispositions étant dépourvues de valeur réglementaire; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un quatrième moyen de la violation de l'article 253 du C.W.A.T.U.P.; qu'il soutient ne pas avoir eu connaissance du permis de bâtir dans les dix jours de son octroi alors qu'il aurait formé une réclamation contre ce dernier;

Considérant qu'un vice de notification du permis de bâtir, à le supposer établi, n'est pas de nature à porter atteinte à sa légalité; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend, dans le mémoire en réplique, un cinquième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'il soutient ne pas avoir eu connaissance du permis de bâtir

avant la consultation du dossier administratif et que cet acte ne satisfait pas aux articles 2 et 3 prémentionnés en raison de l'absence de toute motivation adéquate en fait et en droit; qu'il dénonce particulièrement l'absence des motifs qui président à la délivrance de l'acte, qui soutiennent l'octroi des dérogations sollicitées, qui explicitent l'exercice du pouvoir d'appréciation revenant au collège des bourgmestre et échevins et qui globalement prennent en compte, rejoignent ou répondent aux multiples oppositions au projet urbanistique;

Considérant que le permis attaqué est l'aboutissement d'une procédure complexe dont ont notamment fait partie la proposition de dérogation du collège du 17 février 1992, la dérogation accordée le 3 avril 1992 par le fonctionnaire délégué et la décision du collège du 13 avril 1992 accordant le permis; que cette dernière vise expressément les deux précédentes; que le permis ne devait pas reproduire les motivations dont sont assortis les actes qui l'ont précédé dans la procédure;

Considérant que le reproche adressé à l'acte attaqué de ne pas contenir les motifs «qui président à la délivrance de l'acte» et ceux «qui explicitent l'exercice du pouvoir d'appréciation revenant au collège des bourgmestre et échevins» est imprécis et ne peut être retenu, aucune explicitation n'étant au demeurant requise pour accorder un permis de bâtir conforme à la destination de la zone; que les motifs «qui soutiennent l'octroi des dérogations sollicitées, et qui globalement prennent en compte, rejoignent ou répondent aux multiples oppositions au projet urbanistique» figurent, par référence, dans la décision qui a accordé la dérogation, et font l'objet du troisième moyen, jugé non fondé; que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 7.000 francs, sont mis à charge du requérant.

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

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
LEROY,	conseiller d'Etat,
QUERTAINMONT,	conseiller d'Etat,
M ^{me} MARTOU,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

G. MARTOU.

M. HANOTIAU.