

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 86.565 du 4 avril 2000

A. 87.633/XIII-1414

En cause : **TASSIN** Eugène,
rue Chapelle Sainte-Anne 10
1457 Walhain-Saint-Paul,

contre :

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

Partie intervenante :

BOURLARD Nathalie,
ayant élu domicile chez
Me Francis HAUMONT, avocat,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 3 novembre 1999 par Eugène TASSIN, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement le 13 octobre 1999, autorisant, sous conditions, la construction d'une habitation à Walhain-Saint-Paul, rue Chapelle Sainte-Anne, sur une parcelle cadastrée 1^{ère} division, section F, n° 343n;

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation du même acte;

Vu la requête introduite le 3 décembre 1999 par laquelle Nathalie BOURLARD demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

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

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

Vu l'ordonnance du 8 mars 2000 fixant l'affaire à l'audience du 31 mars 2000 à 9.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

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

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, 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 de la demande de suspension se présentent comme suit :

Le 25 février 1999, Nathalie BOURLARD a introduit une demande de permis «de bâtir» portant sur la

construction d'une habitation unifamiliale rue Chapelle Sainte-Anne à Walhain-Saint-Paul. Le bâtiment prévu est implanté sur un terrain appartenant aux parents de l'intervenante, qui se sont engagés à lui en céder la propriété; ce fonds est enclavé, mais relié à la rue Chapelle Sainte-Anne par un chemin qui emprunte le tracé d'une voie de chemin de fer vicinal désaffectée, et dont le statut fait l'objet de contestation : l'intervenante soutient qu'il s'agit d'une servitude de passage s'exerçant sur le terrain du requérant, mais celui-ci en conteste l'existence. Les lieux sont situés en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, arrêté par le Roi le 28 mars 1979. Aucun autre plan d'urbanisme ne s'y applique.

Une première demande analogue a donné lieu à une enquête publique du 29 décembre 1998 au 12 janvier 1999, qui a provoqué le dépôt d'une réclamation du requérant, qui critiquait, pour l'essentiel, la régularité de la consultation et relevait des déficiences dans la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement et d'autres pièces du dossier; il faisait aussi valoir que le terrain n'avait pas un accès suffisant à la voirie.

La demande du 25 février a été soumise à une enquête qui s'est déroulée du 3 au 17 mars 1999. Elle a donné lieu à deux lettres favorables au projet et à l'opposition du requérant, qui a rappelé que le terrain n'avait pas d'accès à une voirie suffisamment équipée et que l'implantation du bâtiment à distance de la rue serait contraire au bon aménagement des lieux. Ces éléments ont été contestés par l'intervenante, dans une lettre adressée à l'administration communale le 23 mars.

Le 7 avril 1999, le collège des bourgmestre et échevins a donné un avis favorable au projet, «sous réserve du respect des droits réels immobiliers de tiers».

Le 17 mai 1999, le fonctionnaire délégué a émis un avis défavorable rédigé comme suit :

« Vu la situation du bien en zone d'habitat à caractère rural;

Considérant que l'ensemble de l'îlot est en zone urbanisable;

Considérant dès lors qu'une réflexion globale sur l'aménagement et la mise en valeur de ces terrains est nécessaire;

Considérant qu'un plan d'alignement est un préalable indispensable à toute demande de permis de bâtir implantée en intérieur d'îlot;

Considérant que la construction projetée est implantée sur un terrain enclavé n'ayant pas d'accès direct à une voirie publique de largeur satisfaisante et suffisamment équipée;

Considérant que l'implantation d'une construction le long d'un chemin étroit grevé d'une servitude de passage n'est pas du bon aménagement des lieux»;

Par délibération du 2 juin 1999, le collège a refusé le permis.

Le 29 juin 1999, Nathalie BOURLARD a introduit un recours contre cette décision. Le 13 octobre 1999, le ministre a accordé le permis par un arrêté qui porte notamment les motifs suivants :

« Considérant que toutes les parties ont été invitées à comparaître à une audition qui s'est déroulée le 5 août 1999;

Considérant que l'article 120 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine institue une commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 du même Code; que cette commission n'a pas transmis une délibération valable dans les délais fixés par l'article 452/9 dudit Code; que, dès lors, son avis est réputé favorable à l'auteur du recours;

Considérant que le bien visé est repris en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Wavre-Jodgoine-Perwez approuvé par arrêté royal le 28 mars 1979;

Considérant que la demande vise à construire une habitation;

Considérant que l'accès à la parcelle se fait par une servitude de 3 mètres de large; que le bien dispose donc d'un accès carrossable, utilisé anciennement pour desservir une menuiserie;

Considérant qu'un projet global d'aménagement des propriétés du C.P.A.S. est en cours de mise en oeuvre; que, dans ce cadre, une nouvelle voirie est envisagée;

Considérant qu'en terme d'accessibilité et de liaison à l'infrastructure de voirie, l'habitation projetée s'inscrit pleinement dans le projet global communal susvisé; que cet aménagement futur ne peut être entravé; que la cession d'une bande de terrain de 3 mètres au lieu de 2 doit, dès lors, être envisagée;

Considérant qu'il convient d'implanter la construction en fonction de l'élément précité; que, par ailleurs, cette implantation est conforme aux implantations rencontrées en milieu rural;

Considérant que le reportage photographique démontre que la volumétrie et les matériaux proposés assurent une intégration conforme aux caractéristiques architecturales du site;

Considérant que le projet tient compte du relief naturel du sol en limitant ses modifications».

C'est l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 3 décembre 1999, Nathalie BOURLARD demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation de l'article 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), en ce que le permis critiqué autorise la construction d'un bâtiment dont la profondeur est supérieure à quinze mètres et dépasse de plus de quatre mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës, et qu'il ne ressort pas du dossier que le projet ait été soumis à publicité et enquête;

Considérant que l'article 330, 2°, du CWATUP est rédigé comme suit :

« Art. 330. Doivent être soumises à une enquête publique dans les formes et délais prévus aux articles 332 à 343, les demandes de permis de lotir suivantes, les demandes de permis d'urbanisme relatives aux actes et travaux suivants, et les demandes de certificats d'urbanisme ayant le même objet :

(...)

2° la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions»;

Considérant que les parcelles contiguës à celle sur laquelle la construction est prévue ne sont pas bâties; que l'article 330, 2°, est inapplicable; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des articles 330 et suivants du CWATUP; qu'il soutient que l'acte attaqué ne tient pas compte des objections qu'il a émises, à savoir que le terrain en cause ne bénéficie pas d'une servitude de passage, qu'un projet global d'aménagement des propriétés du C.P.A.S. ne peut justifier une décision, qu'aucune voirie n'est prévue, et qu'on aperçoit pas pour quelle raison l'acte attaqué impose la cession d'une bande de trois mètres de la «parcelle des requérants» (lire «du bénéficiaire du permis»); qu'à tout le moins il estime que la partie adverse n'aurait pu se fonder sur l'existence de la servitude contestée qu'en présence d'un titre qui en établisse l'existence;

Considérant que l'administration n'a pas l'obligation de répondre à chacune des objections soulevées lors de l'enquête publique préalable à la délivrance d'un permis d'urbanisme; qu'il suffit qu'elle indique les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde;

Considérant que la servitude contestée, sur l'existence de laquelle il appartient aux juridictions judiciaires de se prononcer, est attestée par différents documents concordants versés au dossier, à savoir le plan qui avait été déposé par le requérant lui-même en 1990 à l'appui de la demande de permis de bâtir son immeuble, et des photographies montrant le chemin en cause, qui, sur certaines photos, est emprunté par un gros camion; qu'elle a été confirmée par une ordonnance rendue le 7 décembre 1999 par le juge des référés du tribunal de première instance de Nivelles interdisant au requérant d'entraver le passage sur la servitude contestée; que, sans préjuger de l'issue des procédures engagées devant les juridictions de l'ordre judiciaire en vue de se prononcer sur l'existence de la servitude, il échet de constater, au provisoire, que la partie adverse a pu considérer que le terrain où doit s'élever la construction de l'intervenante disposait d'un accès suffisant; que cette considération suffit à justifier l'accessibilité au terrain, de sorte que les allusions au «projet global d'aménagement des propriétés du C.P.A.S.» apparaissent comme des motifs surabondants qui, à les supposer erronés, ne pourraient vicier l'acte attaqué; qu'en ces aspects, le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le requérant est sans intérêt à critiquer la partie de l'arrêté attaqué qui impose à la bénéficiaire du permis attaqué de céder une bande de terrain; que, sous cet aspect, le moyen n'est pas recevable;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'il relève que, dans son avis défavorable, le fonctionnaire délégué a mis l'accent sur la nécessité d'une réflexion globale et préalable sur l'aménagement du quartier et soutient que si le ministre n'était pas tenu de s'y conformer, il lui appartenait de tenir compte de cette appréciation; qu'il indique qu'il n'est pas possible de prétendre que l'aménagement projeté serait «conforme aux implantations rencontrées en milieu rural» quand, en l'espèce, toutes les parcelles bâties comprises entre les rues des Combattants et Chapelle Sainte-Anne ont un accès direct à la voie publique et que la «politique constante» de la région wallonne consisterait à n'autoriser que des constructions ayant pareil accès;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué ne lie pas le ministre; qu'au surplus, l'acte attaqué indique les considérations relatives au bon aménagement des lieux sur lesquelles il se fonde; qu'aucune règle de droit ne subordonne l'autorisation de bâtir à «une réflexion globale sur l'aménagement de l'ensemble du site» autre que celle qui est exprimée par le plan de secteur; que la circonstance que l'implantation du projet soit différente de celle des autres constructions du voisinage n'empêche pas qu'elle puisse être considérée comme «conforme aux implantations rencontrées en milieu rural»; que l'appréciation de la cohérence de l'aménagement du site relève au premier chef d'une appréciation portée en opportunité que le Conseil d'Etat ne pourrait censurer que si elle était manifestement déraisonnable; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le requérant prend un quatrième moyen de la violation de l'article 86 du CWATUP et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'il soutient que la prétendue servitude de passage affectant la parcelle

n° 343n correspond à l'assiette d'un ancien projet de voie ferrée, expropriée par la S.N.C.V. en 1899, dans une intention complètement étrangère au statut actuel, et contesté, de la bande de terrain, qu'il ne pourrait y avoir servitude de passage qu'au profit d'un fonds enclavé, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, dès lors que la parcelle litigieuse appartient toujours au père de l'intervenante, au même titre que la parcelle attenante, et a un accès direct à la voie publique; qu'il ajoute que l'auteur de l'acte attaqué ne pouvait se baser sur des projets hypothétiques de développement du centre public d'aide sociale, lesquels sont la seule justification de la charge d'urbanisme affectant le permis, à savoir la cession gratuite d'une bande de terrain, le long de l'assiette de l'actuelle servitude, destinée à l'aménagement d'une future voirie; qu'il estime que le permis aurait dû être refusé, conformément à l'article 86 du CWATUP, dès lors que le terrain n'a pas d'accès à une voie suffisamment équipée, et relève que cette disposition ne fait pas uniquement référence à un accès carrossable, mais également aux aisances habituelles (alimentation en eau et en électricité, épuration des eaux usées), points sur lesquels l'acte attaqué est muet;

Considérant que l'origine de la servitude contestée et le caractère enclavé ou non du terrain sont étrangers à l'article 86 du CWATUP; qu'il résulte du dossier que le raccordement de la construction projetée en eau, électricité et télédistribution est réalisable; que l'évacuation des eaux usées est prévue, après passage par des dispositifs d'épuration, par des drains dispersants; que la partie adverse n'avait pas l'obligation de motiver expressément l'acte attaqué sous tous ces aspects techniques, dès lors que l'autorisation délivrée se réfère aux documents déposés à l'appui de la demande et qui sont nécessairement connus de son destinataire; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Nathalie BOURLARD dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Nathalie BOURLARD, liquidés à la somme de 5.000 francs, sont mis à charge du requérant.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le quatre avril deux mille par :

M. LEROY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

M. LEROY.