

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 154.604 du 7 février 2006

A.166.985/XIII-3935

En cause : **EVERARD de HARZIR** Francis,
ayant élu domicile chez
Me Joël van YPERSELE, avocat,
rue du Prince Royal 85
1050 Bruxelles,

contre :

la Commune de Rixensart,
ayant élu domicile chez
Mes Michel DELNOY et
Anne WILQUET, avocats,
rue Simonon 13
4000 Liège.

Partie intervenante :

DAWANS Olivier,
avenue des Bouvreuils 13
1301 Bierges.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 10 novembre 2005 par Francis EVERARD de HARZIR qui demande l'annulation de la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rixensart du 5 septembre 2005, octroyant à Olivier DAWANS un permis d'urbanisme en vue de la construction d'une habitation unifamiliale sur un terrain sis rue de la Ferme du Plagniau, 104, à Rixensart;

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

Vu la requête introduite le 29 novembre 2005 par laquelle Olivier DAWANS demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

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

Vu le rapport de M. NIKIS, 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 devant le Conseil d'Etat;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu la demande de mesures provisoires et d'astreinte introduite le 23 janvier 2006 selon la procédure de l'extrême urgence par Francis EVERARD de HARZIR;

Vu l'ordonnance du 23 janvier 2006, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 3 février 2006 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, le requérant et son conseil Me J. van YPERSELE, avocat, Me A. WILQUET, avocat, comparissant pour la partie adverse, et l'intervenant;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, auditeur;

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

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

1. Olivier DAWANS introduit le 12 mai 2005 une demande de permis d'urbanisme tendant à la construction d'une maison unifamiliale sur un terrain sis à Rixensart, chemin du Plagniau, cadastré section C, n^{os} 566 f2 et a2, ainsi que 654 a2 et t2. Il est accusé réception de la demande de permis le 1^{er} septembre 2005.

Le bien est compris dans un lotissement qui a fait l'objet d'un permis de lotir n° 239/97, délivré le 22 juillet 1998 à la S.A. VERLAMO, alors propriétaire des lots. Le permis de lotir a été modifié par une décision du 22 septembre 2003 du collège des

bourgmestre et échevins de la commune de Rixensart, contre lequel un recours en annulation a été introduit par le requérant (enrôlé sous le n° A.143.683/XIII-3192).

2. Par décision du 5 septembre 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rixensart délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 29 novembre 2005, Olivier DAWANS demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que Olivier DAWANS conteste l'intérêt au recours au motif que le requérant n'est ni propriétaire ni locataire du bien situé rue Ferme du Plagniau 101 à Rixensart face au terrain visé par le permis attaqué; qu'il ajoute que "bien que domicilié à cette adresse avec son épouse, le requérant en instance de divorce, n'y réside pas" et que "le bien est uniquement occupé par son épouse dont il est séparé de corps";

Considérant qu'à défaut de tout élément de preuve à l'appui des allégations de l'intervenant, et comme le requérant est domicilié rue Ferme du Plagniau 101 à Rixensart, l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de l'excès de pouvoir, de l'illégalité du fondement légal de l'acte attaqué, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la contradiction et de l'illégalité des motifs, de la violation des articles 1^{er} et 89 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des prescriptions du règlement communal d'urbanisme approuvé le 20 juin 1994 applicables aux gabarits des voiries et des espaces publics, des articles 27 et 28 de la loi du 10 avril 1841 sur les chemins vicinaux et des articles 128 et 129 du CWATUP et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'il expose que le permis de lotir du 22 juillet 1998 sur lequel se fonde l'acte attaqué s'écarte des prescriptions indicatives du schéma de structure communal entré en vigueur le 22 février 1994, sans en motiver les raisons ou sur la base de motifs inadmissibles; qu'il soutient que la jurisprudence du Conseil d'Etat établit que "le collège des bourgmestre et échevins, lorsqu'il ne respecte pas les prescriptions du schéma de structure communal, est tenu de s'expliquer, par une motivation adéquate, sur les raisons qui l'ont poussé à s'écarter des lignes de conduite qu'il s'était fixées et qui traduisaient la conception que celui-ci se faisait du bon aménagement des lieux" (C.E. n° 63.053 du 14 novembre 1996, en cause Tasse);

Considérant que, dans une première branche, le requérant expose que le schéma de structure communal classe le quartier du Plagniau en "zone d'occupation de priorité 3", c'est-à-dire dans une zone considérée comme une réserve foncière, où la construction "n'est pas toujours souhaitable" et "dont l'urbanisation ne devra pas s'envisager dans l'immédiat"; que le schéma de structure communal définit comme suit la notion d'ordre de priorité : "toute zone d'habitat pour laquelle un ordre de priorité chiffré a été attribué en référence au bon aménagement des lieux ne pourra être urbanisée, même partiellement, que lorsqu'une large majorité des terrains situés dans les zones portant un échelon de priorité inférieur aura été occupé"; que le schéma de structure communal précise en outre, en ce qui concerne le quartier du Plagniau, que "son urbanisation n'est (...) pas souhaitée pour des raisons écologiques et paysagères indiscutables, tout comme pour des raisons de structure communale et des raisons techniques : une ligne de crête partage la zone en deux et l'égouttage de la partie occidentale poserait de nombreux problèmes", et qu'en toute hypothèse, "la densité devrait rester très faible dans la zone, principalement en contrebas de la rue du Plagniau où des perspectives visuelles devront être préservées (zone à ouverture paysagère)"; qu'il estime que le permis de lotir du 22 juillet 1998 "n'explicite pas les raisons pour lesquelles il y avait lieu de permettre l'urbanisation de cette zone alors que le schéma de structure adopté quatre années auparavant reprenait les parcelles considérées en zone d'occupation de priorité n° 3, sans oublier par ailleurs que les parcelles considérées font l'objet d'un arrêté de classement comme site et sont en partie reprises en zone d'espace vert d'intérêt paysager et en site Natura 2000"; qu'il en déduit qu'à défaut de motivation, le permis de lotir du 22 juillet 1998 est illégal et son application doit être écartée en vertu de l'article 159 de la Constitution, et que, partant, l'acte attaqué, qui a pour fondement ce permis illégal, est lui-même illégal et doit être annulé;

Considérant que l'article 16 du CWATUP, relatif au schéma de structure communal, en vigueur au jour de l'adoption du permis de lotir du 22 juillet 1998, disposait comme suit :

" Le schéma de structure communal est un document d'orientation, de gestion et de programmation du développement de l'ensemble du territoire communal.

Le schéma indique pour l'ensemble du territoire communal :

1. les objectifs d'aménagement selon les priorités dégagées ainsi que l'expression cartographiée des mesures d'aménagement qui en résultent;
2. l'affectation par zone;
3. l'implantation des équipements et infrastructures;

4. les orientations générales destinées à harmoniser et à intégrer les flux de circulation;
5. les modalités d'exécution des mesures d'aménagement.

Le Gouvernement arrête le contenu du dossier de schéma";

Considérant que le schéma de structure communal présente le caractère d'une directive indicative, dont il est permis à l'autorité de s'écarter moyennant une motivation adéquate;

Considérant qu'en l'espèce, le schéma de structure communal de Rixensart du 22 février 1994 indique ce qui suit, en ce qui concerne le quartier du Plagniau :

- " Le quartier du Plagniau est déjà partiellement construit, mais il reste de vastes espaces libres situés en zone d'habitat au plan de secteur. Le plan d'affectation propose un ordre de priorité 3 à l'urbanisation de cette zone, c'est-à-dire qu'elle ne pourrait être éventuellement entamée qu'après le remplissage de toutes les zones décrites ci-dessus. Son urbanisation n'est en effet pas souhaitée pour des raisons écologiques et paysagères indiscutables, tout comme pour des raisons de structure communale et des raisons techniques : une ligne de crête partage la zone en deux et l'égouttage de la partie occidentale poserait de nombreux problèmes. Quoiqu'il en soit, la densité devrait rester très faible dans la zone, principalement en contrebas de la rue du Plagniau où des perspectives visuelles devront être préservées (zone à ouverture paysagère)" (page 110);

Considérant qu'en outre, le schéma de structure communal précise ce qui suit à propos des zones d'occupation de priorité 3 :

- " Ces zones peuvent être considérées comme des réserves foncières dont l'urbanisation ne devra pas s'envisager dans l'immédiat. Ce sont des zones périphériques où la construction n'est pas toujours souhaitable (zones boisées à protéger, terrains situés à la limite de la croissance urbaine, zones très isolées).

On trouve dans cette catégorie toute la zone d'habitat du Plagniau, ainsi que d'une manière générale les zones définies en tant que «zones d'ouverture paysagère»" (page 47);

Considérant, enfin, que de manière générale, le schéma de structure communal précise que "toute zone d'habitat pour laquelle un ordre de priorité chiffré a été attribué en référence au bon aménagement des lieux ne pourra être urbanisée, même partiellement, que lorsqu'une large majorité des terrains situés dans les zones portant un échelon de priorité inférieur aura été occupée", que "pour les zones appartenant à un même niveau, l'occupation devra être progressive", et enfin que "pour toute zone dont l'urbanisation aura été entamée, une large majorité des terrains devra être occupée avant que l'on autorise la construction dans une nouvelle zone" (page 46);

Considérant que le permis de lotir du 22 juillet 1998 est motivé comme suit :

"

(...)

Vu l'avis du fonctionnaire délégué, rédigé comme suit :

- «
- Vu la situation du bien en zone d'espaces verts d'intérêt paysager pour la parcelle 564m et en zone d'habitat sur 50m depuis la voirie puis en zone d'espace vert (sic) d'intérêt paysager pour les autres parcelles;
 - Vu l'avis préalable du Collège Echevinal émis en date du 05/01/1998;
 - Attendu que le Collège des Bourgmestre et Echevins entend subordonner la délivrance du permis de lotir :
 - ⇒ au renforcement et extension des réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, de télédistribution, d'éclairage public, de téléphone;
 - ⇒ à l'extension du réseau d'égouttage et à la remise en état de la voirie (rue de la Ferme du Plagniau) sur toute la largeur de celle-ci au départ des travaux de voirie imposés dans le lotissement référencé 252PML86;
 - Attendu qu'il est contraire au bon aménagement des lieux de concevoir l'accès aux lots 1 et 2 à partir d'une succession de servitudes et qu'il convient d'assurer à chacun des lots un accès au chemin de Rixensart (chemin n° 5) en pleine propriété;
 - Attendu que le chemin de Rixensart n'est pas équipé et qu'il convient de l'aménager, dans son gabarit actuel, au moins jusqu'au droit de la limite nord-est de la zone de bâtisse du lot n° 1;
 - Attendu que les terrains concernés sont situés dans le site de la vallée de la Lasne, classé par arrêté du 12/08/1988;
 - Attendu que la demande a été soumise à l'avis de la Commission Royale des Monuments, Sites et Fouilles qui a émis un avis favorable sous réserve en séance du 19/02/1998;
 - AVIS FAVORABLE SOUS RESERVES :
 1. de réaliser toutes les charges imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins et par le présent avis avant la vente des lots;
 2. de se conformer à l'avis de la Commission Royale des Monuments, Sites et Fouilles du 19/02/1998. Ces réserves font partie intégrante des prescriptions d'urbanisme»";

Considérant que le permis de lotir du 22 juillet 1998 n'explicite pas les raisons pour lesquelles il y a lieu de permettre l'urbanisation de cette partie du quartier du Plagniau, alors que le schéma de structure communal reprend les parcelles considérées en zone d'occupation de priorité n° 3, ce qui contraignait la partie adverse à démontrer qu'une large majorité des terrains situés dans les zones portant un échelon de priorité inférieur à la zone concernée, à savoir les zones de priorité 1 et 2, était urbanisées au jour de l'adoption du permis de lotir; que l'autorité devait aussi motiver le permis de lotir au regard des exigences du schéma de structure communal pour les zones d'occupation de priorité 3 à savoir pourquoi, en 1998, il est souhaitable d'urbaniser les terrains, ce qui n'était pas le cas selon le schéma de structure communal en 1994;

Considérant qu'à défaut de motivation adéquate, le permis de lotir du 22 juillet 1998 est illégal et son application doit être écartée en vertu de l'article 159 de la Constitution;

Considérant que l'illégalité du permis de lotir entraîne, par voie de conséquence, celle du permis d'urbanisme qui est délivré sur la base de ce permis;

Considérant que le premier moyen est manifestement fondé en sa première branche;

Considérant que le recours en annulation est manifestement fondé et qu'il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension et la demande de mesures provisoires et d'astreinte,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Olivier DAWANS est accueillie.

Article 2.

Est annulée la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rixensart du 5 septembre 2005, octroyant à Olivier DAWANS un permis d'urbanisme en vue de la construction d'une habitation unifamiliale sur un terrain sis rue de la Ferme du Plagniau, 104, à Rixensart.

Article 3.

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

Article 4.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de mesures provisoires et d'astreinte.

Article 5.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 175 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le sept février deux mille six par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{lle} WIAME, greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.