CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 83.205 du 28 octobre 1999

A.65.305/XIII-954

En cause : 1. **BASTIN** Pierre,

2. **LEFEBVRE** Blandine,

ayant élu domicile chez
Me Nicolas DUBOIS, avocat,
quai aux Huîtres 1/4
1300 Wavre,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 25 août 1995 par Pierre BASTIN et Blandine LEFEBVRE qui demandent l'annulation de l'arrêté du Ministre wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Equipement et des Transports du 26 juin 1995 accueillant le recours introduit par le fonctionnaire délégué contre la décision de la députation permanente du conseil provincial du Brabant du 15 décembre 1994 accueillant, sous conditions, le recours qu'ils avaient introduit contre la décision du 28 juin 1994 par laquelle le collège des bourgmestre et échevins de Waterloo a refusé un permis de bâtir pour la construction d'une villa sur un bien sis à Waterloo, rue Rombaut, 18, cadastré section S, n° 389/2c;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^me^ GUFFENS, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 11 mars 1999 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la partie adverse;

Vu l'ordonnance du 20 septembre 1999, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 21 octobre 1999;

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

Entendu, en leurs observations, Me N. DUBOIS, avocat, comparaissant pour les requérants et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^me^ GUFFENS, 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 :

La requérante a acquis, le 7 septembre 1992, une parcelle de terrain sise à Waterloo, à front de la rue Rombaut, cadastrée section S, n° 389/2c ainsi que des «droits indivis» dans trois parcelles adjacentes. La parcelle en cause est située en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles.

Le 22 octobre 1993, les requérants sollicitent un permis de bâtir ayant pour objet la «construction d'une villa» sur cette parcelle. Cette demande est réceptionnée par la commune le 19 avril 1994. Le même jour, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable, «sous réserve :

- d'installer un dégraisseur, une fosse septique, un filtre bactérien ascensum ou descensum et des drains de dispersion;
- de l'engagement du requérant de ne pas réclamer à la commune un aménagement de la voirie;
- que l'accès à la propriété, c'est-à-dire la voirie, soit maintenu accessible par le requérant;
- qu'en cas d'établissement de la voirie, par la commune ou par un tiers, le requérant participe financièrement, au prorata du nombre de mètres de façade, à la réalisation de ladite voirie;
- de céder une bande de terrain pour l'aménagement futur de la voirie (la logette pour compteur d'eau sera implantée à 7 m de l'axe de la rue);
- les équipements en eau, électricité, gaz et télédistribution seront exclusivement aux frais du requérant».

Le 10 juin 1994, le fonctionnaire délégué donne un avis défavorable motivé comme suit :

« - Considérant que le terrain concerné n'est desservi que par un chemin de terre non équipé;
- Vu mon avis défavorable du 28/03/1990 relatif à la même demande (réf. 327/PBA/392);
- Considérant que l'équipement de la voirie n'a pas été modifié depuis l'introduction de cette première demande;
- Vu les refus de permis de bâtir délivrés également pour le même motif sur la parcelle voisine (réf. 327/PBA/759 et 327/PBA/376);
- Considérant que la délivrance d'un permis de bâtir ne peut être subordonnée à aucune charge d'équipement».

La «même demande» à laquelle fait allusion l'alinéa 2 de cet avis est une demande qui avait été introduite par les propriétaires précédents, relative à une autre construction au même emplacement.

Le 28 juin 1994, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis sollicité.

Le 8 août 1994, les requérants introduisent un recours auprès de la députation permanente du conseil provincial du Brabant. Celle-ci l'accueille le 15 décembre 1994 et délivre le permis moyennant certaines conditions.

Le 9 mars 1995, le fonctionnaire délégué introduit un recours auprès du Gouvernement, motivé de la même manière que son avis défavorable du 10 juin 1994.

L'administration instruit le dossier et donne au ministre un avis rédigé comme suit :

« Avis des services centraux.

Le recours du fonctionnaire délégué est pleinement justifié : la parcelle en cause n'a manifestement pas accès à une voirie suffisamment équipée (étroitesse, absence de revêtement et d'équipements en eau et électricité).

A juste titre, le service technique provincial des bâtiments relève "que la délivrance d'un permis de bâtir ne peut être subordonnée à aucune charge d'équipement et que l'acquisition de terrain et l'ouverture de voirie doivent recevoir l'approbation du conseil communal". Or, celui-ci ne s'est jamais prononcé ...

La jurisprudence de la Cour de cassation nous enseigne clairement que la cession gratuite ne se pratique qu'à l'occasion des permis de lotir et qu'en aucun cas, la cession gratuite d'une partie du terrain ne peut être mise comme condition de la délivrance d'un permis de bâtir (Cass. 11 février 1886 - Pas. 1896 (sic) I p. 66).

Par ailleurs, la jurisprudence du Conseil d'Etat précise également qu'en vertu de la loi communale, la procédure d'approbation par le conseil communal doit nécessairement être mise en oeuvre avant que le permis de bâtir

puisse être délivré (Conseil d'Etat n° 22.694 du 26 novembre 1982, arrêt JEANGOUT et consorts).

Dès lors, la décision de la députation permanente du 15 décembre 1994, ayant méconnu ces dispositions légales, doit donc être annulée.

En outre, sur le plan urbanistique, il y a lieu de souligner la très mauvaise implantation proposée : à ± 41m de l'axe de la route, sans rapport direct avec la voirie ... Une telle implantation ne peut que perturber gravement l'espace normalement réservé aux activités de loisirs et ainsi l'aménagement futur du quartier ...

PROPOSITION.

Accueillir le recours du fonctionnaire délégué».

Par l'arrêté attaqué du 26 juin 1995, le Ministre wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Equipement et des Transports accueille le recours introduit à l'encontre de la décision de la députation permanente et annule celle-ci pour les motifs suivants :

« (...)

Considérant que la parcelle en cause est inscrite en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles adopté le 1er décembre 1981;

Considérant que l'implantation projetée de la villa, à plus ou moins 41 mètres de l'axe de la voirie est particulièrement excessive et tout à fait injustifiée; qu'une telle implantation bafoue un des principes urbanistiques élémentaires, qui est de structurer l'ordre bâti en relation étroite avec la voirie et non de façon désordonnée en arrière-zone; que celle-ci doit être exclusivement réservée aux activités de loisirs et de jardinage; qu'en outre, en fonction de la configuration du terrain, pareille implantation conduirait à créer un effet de «butte» inesthétique;

Considérant, en outre, que ladite parcelle n'est desservie que par un chemin de terre étroit, non équipé, excepté sur les premiers mètres au sud du terrain concerné où la voirie est asphaltée et partiellement équipée, équipement destiné aux immeubles situés de l'autre côté de la voirie sur le territoire de Braine-l'Alleud;

Considérant qu'une première demande de permis de bâtir sur la même parcelle a fait l'objet d'un avis défavorable de la part du fonctionnaire délégué en date du 28 mars 1990, au motif que ledit terrain n'avait pas

accès à une voirie suffisamment équipée; que le collège des bourgmestre et échevins de Waterloo a délivré un refus du permis le 9 avril 1990 sur base de cet avis;

Considérant que la situation de la voirie ne s'est pas améliorée depuis cette première demande;

Considérant que deux autres refus du permis de bâtir, sur une parcelle voisine, ont également été délivrés pour le même motif;

Considérant par ailleurs que selon la jurisprudence du Conseil d'Etat, d'une part, la délivrance d'un permis de bâtir ne peut en aucun cas être subordonnée à une quelconque charge d'équipement et, d'autre part, l'acquisition par la commune d'un terrain privé et l'élargissement de la voirie doivent recevoir l'approbation du conseil communal, qu'en l'espèce, la décision de la députation permanente, en imposant au demandeur certaines charges d'équipement et en approuvant l'élargissement de ladite voirie, sans accord du conseil communal, méconnaît les dispositions légales en la matière».

Cet arrêté a été notifié aux requérants par un envoi recommandé du 27 juin 1995;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation de l'article 47, alinéa 3, du texte alors en vigueur du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de l'excès de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation, dans la première branche duquel ils critiquent l'appréciation qu'a faite la partie adverse de ce qu'il convient d'entendre par une «voirie suffisamment équipée» au sens de l'article 47, alinéa 3, du CWATUP; qu'ils soutiennent que cet article laisse aux autorités compétentes la faculté de refuser le permis «s'il s'agit de bâtir sur un terrain n'ayant pas d'accès à une voirie suffisamment équipée, compte tenu de la situation des lieux», mais ne lui en font pas l'obligation; qu'ils rappellent que cette appréciation peut différer d'une autorité à l'autre et critiquent en l'espèce l'appréciation qui a été faite par le ministre, du caractère suffisamment équipé de la voirie; qu'en ce qui concerne le cas d'espèce, ils précisent que la voirie qui longe la parcelle litigieuse est

asphaltée sur plusieurs mètres, qu'elle n'est pas plus étroite à hauteur de la parcelle qu'en contrebas, qu'une construction récente se trouve juste de l'autre côté de la voirie et que l'équipement destiné à cette habitation se situe en amont;

Considérant que la partie adverse répond qu'on ne peut lui reprocher d'avoir commis une erreur manifeste d'appréciation quant à l'équipement et l'aménagement de la voirie dès lors que toutes les décisions ayant précédé l'adoption de l'acte attaqué sont uniquement fondées sur le caractère insuffisant de la voirie; qu'elle estime déraisonnable dans le chef des requérants de prétendre que le permis litigieux pouvait leur être délivré avant que le conseil communal ait pris une décision quant à l'aménagement de la voirie; qu'elle ajoute que la délivrance du permis ne pouvait être subordonnée à la cession gratuite d'une parcelle de terrain, aussi minime soit-elle, le législateur n'ayant prévu cette possibilité que dans l'hypothèse d'un lotissement (article 56, alinéa 1er, du CWATUP);

Considérant que, dans l'acte attaqué, le motif relatif à l'équipement de la voirie est exposé en deuxième ordre et introduit par les mots «en outre»; que si une telle présentation indique d'ordinaire un motif surabondant - dont l'éventuelle illégalité ne pourrait conduire à l'annulation de l'acte -, il ressort en l'espèce du dossier qu'une demande précédente, introduite par l'ancien propriétaire, avait été fondée, elle aussi, sur l'insuffisance de l'équipement de la voirie, que ce motif était le premier qui avait été invoqué par le fonctionnaire délégué dans son avis défavorable, à la motivation duquel se réfère le recours introduit auprès du Gouvernement, et que la note établie par l'administration centrale invoquait principalement cet élément, tandis que c'est l'argument relatif à l'implantation qui y est introduit par la locution «en outre»; que, dans ces circonstances, le motif

lié à l’insuffisance d’équipement de la voirie apparaît déterminant;

Considérant que la voirie en cause est considérée comme insuffisamment équipée parce qu’elle consiste en «un chemin de terre étroit, non équipé, excepté sur les premiers mètres au sud du terrain concerné où la voirie est asphaltée et partiellement équipée, équipement destiné aux immeubles situés de l’autre côté de la voirie sur le territoire de Braine-l’Alleud»;

Considérant que les photos produites par les requérants indiquent qu’en face de leur parcelle est construite une villa, à front d’un chemin non asphalté; que même si un revêtement en asphalte ou en un autre matériau dur est une commodité appréciable, l’absence d’un tel revêtement n’a pas pour effet de rendre un terrain inaccessible; que les requérants ont accepté de ne réclamer à la commune aucun aménagement de voirie, indiquant par là qu’ils se satisfont de l’état actuel du chemin; que les autres équipements existent, et que la circonstance qu’ils soient destinés aux immeubles situés de l’autre côté de la voirie, sur une autre commune, ne les rend pas impropres à desservir également la propriété des requérants, les limites communales pouvant être franchies sans dommage par différentes sortes de câbles et canalisations; que le motif afférent à l’équipement de la voirie est inexact en fait; qu’en sa première branche, le moyen est fondé;

Considérant qu’il n’y a pas lieu d’examiner l’autre branche du moyen ni les autres moyens de la requête,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé l'arrêté du Ministre wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Equipement et des Transports du 26 juin 1995 accueillant le recours introduit par le fonctionnaire délégué contre la décision de la députation permanente du conseil provincial du Brabant du 15 décembre 1994 accueillant, sous conditions, le recours qu'ils avaient introduit contre la décision du 28 juin 1994 par laquelle le collège des bourgmestre et échevins de Waterloo a refusé un permis de bâtir pour la construction d'une villa sur un bien sis à Waterloo, rue Rombaut, 18, cadastré section S, n° 389/2c.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 8.000 francs, sont mis à charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt-huit octobre 1900 nonante-neuf par :

MM.	HANOTIAU,	président de chambre,
	LEROY,	conseiller d'Etat,
	HANSE,	conseiller d'Etat,
Mme	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.