**CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.**

**A R R E T**

n° 99.090 du 25 septembre 2001

A.59.686/XIII-1953

En cause : **DE JONGHE** Pierre,

ayant élu domicile chez
Me Xavier LEURQUIN, avocat,
avenue Louise 390/12
1050 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de Rixensart**,

2. **la Région wallonne**, représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

**l'Association sans but lucratif**
**LES FRERES MARISTES DE BELGIQUE**,

ayant élu domicile chez
Me Anne DELFOSSE, avocat,
boulevard Brand Whitlock 30
1200 Bruxelles.

---

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

Vu la requête introduite le 2 septembre 1994 par Pierre DE JONGHE qui demande l'annulation de "l'arrêté du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rixensart du 21 mars 1994 octroyant à l'A.S.B.L. Frères Maristes un permis de bâtir une maison pour une communauté religieuse au n° 62 de la rue Joseph Desmet à Genval-Rixensart";

Vu l'arrêt n° 50.311 du 23 novembre 1994 accueillant la requête en intervention introduite par l'association sans but lucratif LES FRERES MARISTES DE

BELGIQUE dans les procédures en référé et en annulation et rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu l'ordonnance du 29 novembre 2000 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 24 avril 2001, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 7 juin 2001;

Entendu, en son rapport, M^me^ GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me T. VANDENPUT, loco Me X. LEURQUIN, avocat, comparaissant pour le requérant, Me J. SEPULCHRE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me F. MARTENS, loco Me A. DELFOSSE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^me^ LEYSEN, 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 se présentent comme suit :

1. Pierre DE JONGHE habite une villa sise à Genval, rue Joseph Desmet, sur une parcelle contiguë à un terrain appartenant à l'A.S.B.L. LES FRERES MARISTES DE BELGIQUE.

2. Le 28 décembre 1993, la commune de Rixensart accuse réception d'une demande de permis de bâtir introduite le 14 octobre 1993 par l'A.S.B.L. LES FRERES MARISTES DE BELGIQUE, ayant pour objet la construction d'une maison pour communauté religieuse comprenant un rez-de-chaussée et un étage, sur une parcelle située rue Joseph Desmet, 62, cadastrée section D, n° 170a.

Le projet est destiné à l'hébergement de quinze frères maristes.

La parcelle se situe en zone d'habitat au plan de secteur.

La superficie du terrain suivant cadastre est de 5.702 m². Des bâtiments sont déjà érigés sur la parcelle; leur superficie est de 233 m². La superficie des nouveaux bâtiments est de 977,62 m², soit une superficie totale bâtie de 1.210,62 m².

Le terrain se situe à côté de villas et face à des logements sociaux constitués de maisons mitoyennes comportant un rez et un étage sous toiture; dans le prolongement de la rue Joseph Desmet, soit à environ 400 mètres du terrain, s'élève le complexe des Etablissements SMITH KLINE BEECHAM.

3. Le 31 décembre 1993, le collège des bourgmestre et échevins de Rixensart émet l'avis suivant :

" - Vu la nécessité du demandeur de construire une maison de communauté religieuse destinée à héberger 15 frères maristes;

- Considérant que le gabarit proposé (rez + 1), la nature des matériaux de parement et de recouvrement à mettre en oeuvre, la modénature verticale des baies, ainsi que l'aspect architectural présenté sont des éléments garants de nature à assurer une bonne intégration dans le bâti existant;

- Compte tenu que le bien considéré se situe face à une propriété de la société coopérative de logements sociaux «Notre Maison» laquelle dispose de bâtiments présentant un P/S plus important que le P/S proposé;

- Considérant que l'implantation du bâtiment assure le maintien de la végétation haute tige, composée d'essences diverses (chêne, platane, châtaignier), implantée sur le périmètre de la propriété, à l'exception d'un cyprès qui ne présente aucune valeur écologique;

FAVORABLE sous réserve :

- la rampe d'accès à la propriété, ainsi que les emplacements de parkings seront recouverts de pavés de béton type klinkers;

- à l'exception de la rampe d'accès, maintenir la totalité de la végétation qui borde la propriété;

- (...)".

4. Le 14 mars 1994, le fonctionnaire délégué de la Région wallonne émet l'avis suivant :

" - Vu la situation de la construction en zone d'habitat en ordre ouvert;
- Vu les accords pris antérieurement avec mon Administration;
- Vu les matériaux mis en oeuvre;
AVIS FAVORABLE SOUS RÉSERVE de se conformer à l'avis préalable émis en date du 31 décembre 1993 du Collège échevinal".

5. Le 21 mars 1994, le collège des bourgmestre et échevins de Rixensart délivre le permis de bâtir sollicité. Il reproduit le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué ainsi que les conditions émises par le collège dans son avis du 31 décembre 1993, mais non les motifs énoncés dans cet avis.

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que le requérant prend un moyen, le premier de la requête, de la violation des articles 2 et 3 la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'il reproche notamment au permis critiqué de ne pas énoncer les considérations de fait qui le sous-tendent ou, en d'autres termes, de ne pas avoir indiqué pourquoi, selon sa conception du bon aménagement des lieux, le collège estimait pouvoir accorder le permis de bâtir, et ce même si le projet apparaissait compatible avec la destination de la zone; qu'il considère que s'il s'avère, comme en l'espèce, que la construction projetée est d'un gabarit manifestement plus important que les constructions voisines, le collège doit refuser le permis ou, s'il l'accorde, indiquer pourquoi il autorise cette rupture de l'équilibre du voisinage; qu'il rappelle qu'une telle exigence a pour but de permettre au requérant de connaître les éléments de fait qui ont amené la partie adverse à délivrer le permis critiqué et de savoir si la partie adverse les a raisonnablement appréciés; que le requérant estime aussi que l'avis du fonctionnaire délégué qui se réfère à des accords pris avec son administration, ne fournit aucune indication quant à ceux-ci; qu'il relève que ces lacunes sont d'autant plus importantes que le projet ne devait pas faire l'objet d'une enquête publique, ce qui a laissé les tiers dans l'ignorance du projet;

Considérant que la première partie adverse répond que le contenu, la portée et l'importance de la motivation dépendent notamment de la complexité de la situation, du caractère litigieux ou consensuel du dossier et du nombre des arguments qui ont été échangés; qu'elle souligne que la motivation ne doit pas être plus que l'indication des circonstances qui ont déterminé l'autorité à agir comme elle l'a fait, que ces circonstances

elles-mêmes doivent être énoncées, mais non détaillées et que la motivation ne remplacera jamais le dossier administratif auquel elle se référera; qu'elle considère que doit être admise la motivation par référence à des propositions ou avis émis au cours de l'élaboration de l'acte administratif; qu'en l'espèce, elle estime d'abord que les plans et les photos déposés au dossier administratif montrent que le gabarit de la construction n'est pas incompatible avec celui des bâtiments établis dans le voisinage immédiat (plusieurs blocs voisins présentent une densité supérieure à celle du projet litigieux; le gabarit n'est pas anormal du point de vue de la hauteur, le terrain est particulièrement profond et fortement boisé); qu'elle relève que ces éléments ont été soulignés à de nombreuses reprises tout au long de l'examen de la demande de permis; qu'elle considère que la compatibilité avec le voisinage doit être appréciée non seulement par rapport aux constructions existantes, mais également par rapport à celles qui se développent, comme par exemple, le bâtiment SMITH KLINE situé à 400 mètres qui est en voie d'agrandissement; que la première partie adverse soutient ensuite que l'analyse fouillée effectuée par son service d'urbanisme, l'avis du fonctionnaire délégué qui les reprend à son compte - avis qui fait partie intégrante du permis de bâtir - et le permis proprement dit, qui mentionne les conditions liées à ces considérations, établissent à suffisance la motivation de l'acte attaqué; qu'enfin, elle considère qu'une décision administrative assortie de conditions comme en l'espèce, comporte par elle-même les motifs formels de sa décision; qu'elle conclut que le permis est suffisamment motivé compte tenu de la compatibilité totale du projet avec le bon aménagement des lieux et l'absence d'opposition au projet;

Considérant que la seconde partie adverse développe des arguments similaires; qu'elle rappelle par ailleurs que le projet est parfaitement compatible avec la zone d'habitat puisqu'il a pour objet la construction d'une maison d'habitation et que la construction n'occupera qu'un peu plus de 900 m² d'une parcelle qui en comporte plus de 5000; qu'elle relève enfin que l'avis du collège des bourgmestre et échevins du 31 décembre 1993 établit la présence dans l'environnement immédiat de la parcelle litigieuse d'un ensemble de bâtiments d'un gabarit identique à celui qui fait l'objet du projet critiqué; que, dans son dernier mémoire, la seconde partie adverse, qui reconnaît que les motifs de l'acte attaqué ne sont "pas particulièrement abondants", répète que les conditions imposées indiquent que le collège a manifesté quelle était sa propre conception du bon aménagement des lieux;

Considérant que la partie intervenante, qui développe des arguments similaires à ceux des parties adverses, prétend que les avis préalables du collège des bourgmestre et échevins et du fonctionnaire délégué, qu'elle estime motivés, sont

reproduits intégralement dans l'acte attaqué et qu'ils constituent la motivation formelle requise par la loi du 29 juillet 1991; qu'elle rappelle que des contacts, intervenus entre elle et le collège de juin à septembre 1993, ont permis la mise au point d'un projet correspondant aux desiderata de ce dernier et que l'avis du 31 décembre 1993 définit les derniers éléments de cette mise au point; qu'elle soutient ensuite que cet avis préalable répond bien au prescrit de la loi précitée; que, selon elle, il ressort en effet de celui-ci que l'autorité y a systématiquement et concrètement apprécié les caractéristiques du projet eu égard à son environnement immédiat et a imposé les prescriptions qui permettaient son intégration parfaite; que, de même, elle fait valoir que l'avis du fonctionnaire délégué montre que celui-ci a concrètement examiné et même mis au point avec elle, par des "accords pris antérieurement avec son administration", les caractéristiques d'une construction parfaitement intégrée avec son environnement immédiat; qu'elle soutient que le gabarit de la construction projetée étant similaire à celui formé par des constructions voisines, il n'appartenait pas au collège de motiver une rupture d'équilibre de voisinage inexistante en fait;

Considérant que le permis de bâtir doit énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux, soit par des motifs propres, soit en se référant à l'avis du fonctionnaire délégué; que la motivation par référence est admissible pour autant que ce à quoi il est référé soit connu des administrés et que les avis auxquels il est référé soient eux-mêmes motivés;

Considérant qu'il ressort du dossier administratif, et notamment de l'avis motivé du collège des bourgmestre et échevins du 31 décembre 1993, que le collège a concrètement apprécié les caractéristiques du projet par rapport à son environnement immédiat et a estimé, eu égard à sa conception du bon aménagement des lieux et du bâti existant, que le permis de bâtir pouvait être accordé;

Considérant que, cependant, ni l'avis du fonctionnaire délégué, reproduit dans l'acte attaqué, ni le permis de bâtir ne reprennent les considérations émises par le collège dans son avis préalable; qu'ils ne fournissent aucune explication quant aux accords qui auraient été passés avec le fonctionnaire délégué; que l'absence d'enquête publique a pour effet que le requérant, ignorant jusqu'à l'existence du projet, n'a pu faire valoir aucune objection et est resté totalement étranger à de tels accords; que seules les conditions énumérées dans cet avis sont reproduites dans le permis et non les motifs de cet avis; que ces conditions, étant relatives à la rampe d'accès à la propriété, aux emplacements de parkings et au maintien de la végétation qui borde la propriété, ne

déterminent pas à suffisance la conception qu'a le collège des bourgmestre et échevins du bon aménagement de lieux et ne sauraient suffire à motiver l'acte attaqué;

Considérant que le premier moyen est par conséquent fondé,

**D E C I D E :**

**Article 1er.**

Est annulé l'arrêté du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rixensart du 21 mars 1994 octroyant à l'association sans but lucratif LES FRERES MARISTES DE BELGIQUE un permis de bâtir une maison pour une communauté religieuse au nº 62 de la rue Joseph Desmet à Genval-Rixensart.

**Article 2.**

Les dépens, liquidés à la somme de 7.000 francs, sont mis à charge de la partie adverse à concurrence de 4.000 francs et à charge de la partie intervenante à concurrence de 3.000 francs.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt-cinq septembre deux mille un par :

| | | |
|---|---|---|
| MM. | HANOTIAU, | président de chambre, |
| | LEROY, | président de chambre, |
| Mmes | GUFFENS, | conseiller d'Etat, |
| | MALCORPS, | greffier. |

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.