

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 177.004 du 22 novembre 2007

A.151.755/XIII-3356

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

contre :

1. **la Commune de Rixensart**,
ayant élu domicile chez
Mes Michel DELNOY et
Anne WILQUET, avocats,
rue Simonon 13
4000 Liège,
2. **la Région wallonne**, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 13 mai 2004 par Francis EVERARD de HARZIR qui demande l'annulation de la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rixensart du 9 février 2004, octroyant à Olivier CARDON de LICHTBUER un permis d'urbanisme en vue de la construction d'une habitation unifamiliale sur un terrain sis rue de la Ferme du Plagniau, 102, à Rixensart;

Vu l'arrêt n° 138.271 du 9 décembre 2004 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 12 janvier 2005 par le requérant;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. NIKIS, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 16 février 2006 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire du requérant;

Vu l'ordonnance du 9 octobre 2007, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 8 novembre 2007;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. van YPERSELE, avocat, comparaissant pour le requérant, Me J.-M. RIGAUX, loco Me A. WILQUET, 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. NIKIS, 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 :

1. Olivier CARDON de LICHTBUER introduit le 18 septembre 2003 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} 564m et 564s2. Il est accusé réception de la demande de permis le 25 septembre 2003.

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. VERLAMMO, alors propriétaire des lots.

Le permis de lotir a été modifié par une décision du 6 janvier 2003 du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rixensart, à la demande d'Olivier CARDON de LICHTBUER, en vue d'agrandir la zone capable de bâtisse du lot n° 1, de 337 m² à 450 m². A la suite d'un recours en annulation introduit par le requérant (A.143.178/XIII-3173), Olivier CARDON de LICHTBUER a renoncé à mettre en oeuvre le permis de lotir modificatif et a introduit une nouvelle demande qui a conduit à la délivrance, le 22 septembre 2003, d'un nouveau permis modificatif, contre lequel un recours en annulation a été introduit par le requérant (A.143.683/XIII-3192).

2. Une enquête publique se déroule du 30 septembre au 14 octobre 2003. Elle recueille 32 oppositions au projet, dont celle du requérant.

3. Le projet recueille les avis suivants :

- C.C.A.T. : avis défavorable;
- Commission royale des monuments, sites et fouilles : avis défavorable.

4. Le collège des bourgmestre et échevins adresse au fonctionnaire délégué une demande de dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir, en ce qui concerne la profondeur des volumes secondaires et le nombre de versants de toiture des volumes secondaires. Le fonctionnaire délégué s'abstient de répondre dans le délai requis.

5. Par décision du 9 février 2004, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est notifié au requérant le 18 mars 2004. Il est motivé notamment de la manière suivante :

" (...)

Considérant que le bien concerne le lot n° 1 dans le périmètre du lotissement n° 239/1997 non périmé autorisé en séance du Collège du 22/07/1998;

(...)

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants : dérogation au permis de lotir pour la profondeur des volumes secondaires ainsi que pour le nombre de versants de toiture des volumes secondaires et application de l'article 330-12° du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Considérant que 32 réclamations ont été introduites;

Considérant qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par le Collège des Bourgmestre et Echevins au Fonctionnaire délégué; qu'une telle proposition est requise;

(...)

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué n'a pas été envoyée au Collège des bourgmestre et Echevins dans les 35 jours de sa demande; que la décision du Fonctionnaire délégué est réputée favorable par défaut conformément à l'article 116, § 5, alinéa 2 du Code précité;

(...)

Vu la modification du permis de lotir délivrée par le Collège en date du 22/09/2003 (n° 113/2003) en vue de modifier la zone capable de bâtisse et augmenter la surface d'occupation au sol de 333 m² à 417 m² pour le lot 1;

Considérant que l'emprise au sol prévue dans la demande (353 m²) est inférieure à la surface d'occupation autorisée par le permis de lotir modificatif du 22/09/2003 (417 m²);

(...)

Considérant que la demande est conforme au RCU (prescription du PL) ainsi qu'au permis de lotir modifié le 22/09/2003 sauf en ce qui concerne la profondeur des volumes secondaires ainsi que le nombre de versants de toiture des volumes secondaires;

Considérant que ces dérogations sont acceptables car elles demeurent compatibles avec la destination générale de la zone considérée et l'option urbanistique visée par les prescriptions auxquelles il est dérogé;

(...)

Considérant que la demande concerne un lot d'un lotissement dûment autorisé le 22/07/1998 le long d'une voirie suffisamment équipée (...);

(...);

Considérant que le requérant prend un moyen, le deuxième de la requête, "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 et 89 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et, à titre subsidiaire, de la violation des prescriptions du permis de lotir du 22 juillet 1998 relatives à la surface bâissable au sol et à la zone

capable de bâtisse"; qu'il expose notamment que l'acte attaqué se fonde sur le permis de lotir du 22 juillet 1998 et sur le permis modificatif du 22 septembre 2003, qui sont tous deux irréguliers et qui doivent être écartés en application de l'article 159 de la Constitution; qu'il renvoie à cet égard à ce qu'il a exposé dans les "premier et second moyens du recours en annulation (A.143.178/XIII-3173) repris en annexe (pièce B1) et censés ici reproduits dans leur intégralité";

Considérant que la première partie adverse répond que "le requérant n'expose pas (...) les motifs pour lesquels les actes sur lesquels se fonde le permis d'urbanisme litigieux seraient irréguliers"; qu'elle soutient que le moyen est donc irrecevable;

Considérant que la seconde partie adverse développe une argumentation identique à celle de la première partie adverse; qu'elle ajoute que s'il est bien fait référence aux moyens développés dans un autre recours, un moyen par simple référence à une autre requête n'est pas recevable;

Considérant que, dans sa requête en annulation, le requérant expose que "l'acte attaqué se fonde sur le permis de lotir du 22 juillet 1998 et le permis de lotir modificatif du 22 septembre 2003, qui sont tous deux irréguliers et qui doivent être écartés sur pied de l'article 159 de la Constitution", et "qu'aucun permis d'urbanisme ne peut être délivré lorsqu'il vise à entériner un lotissement, si les parcelles considérées n'ont pas fait l'objet d'un permis de lotir préalable régulier"; que ce moyen revient à dire que si le permis de lotir servant de fondement au permis d'urbanisme attaqué venait à être déclaré illégal, le permis d'urbanisme serait frappé d'illégalité par voie de conséquence; que l'exception d'irrecevabilité du moyen est liée au fond;

Considérant qu'en l'espèce, le permis d'urbanisme se fonde tant sur le permis de lotir du 22 juillet 1998 que sur le permis de lotir modificatif du 22 septembre 2003;

Considérant que l'illégalité du permis de lotir du 22 juillet 1998 a été établie par un arrêt n° 154.604 du 7 février 2006 pour les motifs suivants :

" 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 urbanisée 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'arrêt n° 155.523 du 23 février 2006 a annulé le permis de lotir du 22 septembre 2003 au motif que celui-ci, qui a pour objet de modifier le permis de lotir du 22 juillet 1998 illégal, est lui-même frappé d'illégalité; que, par voie de conséquence, le permis d'urbanisme attaqué délivré sur la base de ces permis de lotir, dont l'un a été déclaré illégal et l'autre a été annulé, est lui-même illégal; que le deuxième moyen est fondé; que l'exception d'irrecevabilité du moyen ne peut être accueillie;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens de la requête, leur éventuel fondement n'étant pas de nature à entraîner une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Rixensart du 9 février 2004, octroyant à Olivier CARDON de LICHTBUER un permis d'urbanisme en vue de la construction d'une habitation unifamiliale sur un terrain sis rue de la Ferme du Plagniau, 102, à Rixensart.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 175 euros chacune.

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

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.