

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R Ê T

n° 198.587 du 4 décembre 2009

A. 142.579/XV-1059

En cause :

la ville de Bruxelles,

ayant élu domicile chez
Me Ph. LEVERT, avocat,
avenue Louise 149 bte 22
1050 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,

ayant élu domicile chez
Me J.-P. LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

Partie intervenante :

la s.a. Immomills Development,

ayant élu domicile chez
Me Fr. MAUSSION, avocat,
rue de Loxum 25
1000 Bruxelles.

Requérante en intervention:

la s.a. Compagnie Immobilière de Lotissement (Lotinvest),

ayant élu domicile chez
Me Fr. MAUSSION, avocat,
rue de Loxum 25
1000 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 10 octobre 2003 par la ville de Bruxelles qui demande l'annulation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003 «accueillant le recours formé par la société anonyme Lotinvest le 7 avril 2003 auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale contre la décision d'octroi du permis de lotir du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles du 20 juillet 2000 pour le bien situé à 1000 Bruxelles, chemin des

Oiseleurs et avenue Casalta» et «délivrant à la société anonyme Lotinvest le permis de lotir pour ledit bien [...]»;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu les requêtes introduites le 15 mars 2004 respectivement par la s.a. Compagnie Immobilière de Lotissement (Lotinvest) et par la s.a. Immomills Development qui demandent à être accueillies en qualité de parties intervenantes dans la procédure;

Vu l'ordonnance du 31 mars 2004 accueillant ces demandes en intervention;

Vu les mémoires en intervention;

Vu le rapport de M. JOASSART, auditeur au Conseil d'État;

Vu la notification du rapport aux parties, le dernier mémoire de la partie adverse et les derniers mémoires et demande de poursuites de la procédure de la requérante en intervention et de la partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 6 octobre 2009, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 24 novembre 2009;

Entendu, en son rapport, M. KOVALOVSKY, conseiller d'État;

Entendu, en leurs observations, Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me G. VANHAMME *loco* Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Fr. MAUSSION, avocat, comparaissant pour la requérante en intervention et la partie intervenante;

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

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit:

En 1991, la s.a. Immomills Development acquiert un terrain situé sur le territoire de la ville de Bruxelles à l'angle de l'avenue du Vivier d'Oie et du chemin des Oiseleurs. Ce terrain est situé entre le chemin des Oiseleurs et l'avenue Casalta.

Le 4 mai 1992, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles accorde à la s.a. Immomills Development un permis d'urbanisme autorisant la démolition d'un ancien manège et la reconstruction, sur ladite parcelle, d'un ensemble de trois immeubles comportant au total 18 appartements et une conciergerie. Un recours en annulation introduit contre ce permis est rejeté par l'arrêt n° 74.153 du 8 juin 1998. Le titulaire du permis décide toutefois de ne construire qu'un seul immeuble de 6 appartements et renonce à édifier les deux autres immeubles autorisés.

Le 29 juin 1999, la s.a. Compagnie Immobilière de Lotissement (en abrégé Lotinvest) introduit auprès de la ville de Bruxelles une demande de permis de lotir relative au «terrain sis à Bruxelles, entre le chemin des Oiseleurs et l'avenue Casalta, cadastré section R, 288/f/6». Le rapport d'incidences précise que le projet «consiste à aménager quatre parcelles pour villas unifamiliales, en lieu et place de deux immeubles d'appartements dont le projet est abandonné».

Par un courrier daté du 19 juillet 1999, l'administration de la ville de Bruxelles fait savoir à la s.a. Lotinvest que le dossier est incomplet. Elle sollicite notamment les informations suivantes:

« Existe-t-il une division pour la parcelle cadastrale 22^e division, section R 288 f 6?

La demande reprend les parcelles section F, n^{os} 259/c/2, 288/v/5 et w/5, partie et l'attestation de propriété est valable pour la parcelle 22^e division, section R n° 288/f/6.

Existe-t-il un accord de passage sur le chemin des Oiseleurs, voirie privée?».

Le 10 août 1999, la s.a. Lotinvest complète le dossier de sa demande. L'administration communale considère toutefois que les informations sollicitées le 19 juillet 1999 ne sont toujours pas apportées. Par un courrier du 29 septembre 1999, la s.a. Lotinvest fait savoir qu'à son sens, le dossier doit être considéré comme complet, qu'il comporte l'ensemble des plans des parcelles concernées par la demande et décrit de façon précise les différents lots qui seront inclus dans le lotissement. Elle poursuit comme suit:

« Nous nous permettons de rappeler qu'un bâtiment a été érigé sur une partie de la parcelle cadastrée section R n° 288/f/6, en exécution du permis de bâtir qui nous a été délivré par la ville le 4 mai 1992.

Cette partie ne constitue pour sa part pas un lot, puisqu'étant déjà bâtie; elle n'est, par définition, pas destinée à la construction d'habitations.

Cette partie de parcelle, dont le périmètre extérieur constitue la limite du terrain pour lequel nous avons introduit une demande de permis de lotir, ne fait donc pas et ne doit pas faire partie dudit lotissement.

En ce qui concerne le chemin des Oiseleurs, celui-ci est inscrit à l'Atlas des chemins vicinaux en sorte que, conformément à la loi du 10 avril 1841, ce chemin est grevé d'une servitude publique et collective de passage ne requérant aucun accord des riverains. Nous vous rappelons en outre qu'en l'espèce le passage n'est, aux endroits considérés, pas limité au passage de piétons».

Par un courrier du 29 octobre 1999, la ville de Bruxelles écrit qu'il conviendrait de régulariser la division de la parcelle cadastrée section R, n° 288/f/6, «soit en incorporant la partie déjà bâtie dans un lot exclu du champ d'application des prescriptions, soit de manière juridiquement plus contestable, par le biais d'une division sur base de l'article 90, le terrain excédentaire restant [la] propriété [de la demanderesse de permis] avec une destination de jardin, l'affectation de logement étant acquise après délivrance du permis de lotir». Elle ajoute ce qui suit:

« Néanmoins, en l'absence de jurisprudence connue relative à l'article 89 de l'OOPU et ne souhaitant pas polémiquer plus avant, nous vous proposons, compte tenu de la nature du projet, de procéder aux corrections mineures de mise en concordance des numéros parcellaires repris sur les formulaires, la correction du plan de lotissement prévoyant l'accès au lot 1 à partir de la rue du Vert Chasseur étant déjà effectuée. L'accusé de réception pourra être délivré après ces corrections».

Le 18 novembre 1999, il est accusé réception de la demande de permis de lotir. Une enquête publique est organisée entre le 13 décembre 1999 et le 5 janvier 2000. Plusieurs réclamations sont déposées.

Le 18 janvier 2000, la demande est examinée par la commission de concertation. Lors de cette réunion, l'Administration de l'Équipement et des Déplacements du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, se fondant sur un avis de la CIBE, indique ce qui suit:

« [...] le projet se situe dans une zone dépourvue de réseau d'égouttage et à l'intérieur d'une zone de protection par galeries et puits par la C. I. B. E.

La Direction de l'Hydrogéologie remet un avis négatif pour ce projet sauf si le lotisseur réalise préalablement un réseau d'égouttage et que toutes les citernes à mazout ou à gaz liquide soient équipées d'un double cuvelage».

Le 1^{er} février 2000, la commission de concertation donne l'avis suivant:

« Favorable, à condition :

- qu'une seule villa ait son accès par l'avenue Casalta et dont le numéro cadastral sera repris dans cette même artère;

- de prévoir une aire de parking imperméable pour maximum 3 voitures dans chaque lot;
- de prévoir par lot un local poubelle discret;
- d'interdire les puits perdus et de prévoir l'égouttage soit vers le Champ du Vert Chasseur soit vers l'avenue du Vivier d'Oie;
- de prendre en charge la reconstruction des égouts du Champ du Vert Chasseur au cas où cette solution serait retenue et de participer à la réfection de la voirie, en application de l'article 97 de l'OOPU;
- de limiter les professions libérales à une seule unité liée au logement et de maximum 80 m²;
- de limiter la hauteur sous corniche à 6 m et de ne prévoir qu'un seul niveau en toiture;
- de limiter, par des plans à 45° maximum sur l'horizontale à partir du sommet du mur des façades, le volume maximum dans lequel doit s'inscrire la toiture;
- que les piscines couvertes éventuelles soient situées dans la zone de bâtisse;
- lors de la construction des maisons, de prévoir exclusivement l'accès du chantier par le Champ du Vert Chasseur;
- de prévoir une limite physique entre le chemin piéton et les parcelles, de manière à éviter tout passage de véhicules qui permette un lien entre l'avenue Casalta et le Champ du Vert Chasseur. Il y a lieu de lui conférer un statut de passage public sur sol privé;
- de ne pas avoir de lien carrossable entre l'avenue Casalta et le Champ du Vert Chasseur;
- de limiter le P/S-net à 0,40, conformément aux dispositions existantes dans le PPAS 30bis de la commune d'Uccle (Article 2.2. concernant les densités dans les zones d'habitat en ordre ouvert secondaire);
- de prévoir un permis d'urbanisme séparé pour toute demande d'affectation ou de modification relative à une profession libérale;
- de tenir compte des remarques CIBE.».

Le 4 mai 2000, le collège des bourgmestre et échevins adopte une résolution par laquelle il approuve la proposition des services administratifs, rédigée comme suit:

- « 1) la proposition du Département: émettre un avis favorable sur le lotissement modifié;
- 2) le remplacement des prescriptions du demandeur par celles du Département Urbanisme;
- 3) l'obligation, au titre de charge d'urbanisme, de réaliser les travaux visant à adapter partiellement le réseau d'égouttage et le réasphaltage au travers du Champ du Vert Chasseur, travaux estimés à 7.000.000,- F;
- 4) l'obligation pour le lotisseur de garantir la ville de toutes actions relatives à l'utilisation de l'assiette du chemin des Oiseleurs comme accès aux parcelles et à la pose de canalisations ou de raccordements traversant le chemin;
- 5) l'obligation de maintenir le chemin courant le long du lotissement entre le chemin des Oiseleurs et l'avenue Casalta sous le statut de passage public sur sol privé et dont l'entretien doit être assuré par le titulaire du permis de lotir, de ses ayants droit et ayants cause;
- 6) l'obligation d'exclure explicitement du lotissement, les parties du bien non concernées par la présente demande».

Le 23 juin 2000, le fonctionnaire délégué donne, sur la demande, un avis favorable motivé de la manière suivante:

- « Considérant la situation urbanistique de la demande et la configuration particulière des lieux;

Considérant le permis d'urbanisme délivré le 4/5/92 à l'Immobilière DE WAELE pour la construction de 3 immeubles de logement à cet endroit;

Considérant la réalisation d'un des immeubles (6 appartements) et le projet de remplacement des 2 autres immeubles (15 appartements) par 3 ou 4 villas unifamiliales (R+1+T) ;

Considérant que ce projet (plans et prescriptions) a été modifié conformément aux conditions émises par la Commission de Concertation du 1^{er} février 2000 ;

Considérant que l'implantation, les gabarits et les matériaux proposés dans la version modifiée s'intègrent au bâti existant, ainsi qu'à la typologie du quartier, sans porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage;».

Le 20 juillet 2000, le collège des bourgmestre et échevins accorde le permis de lotir sollicité aux conditions visées dans son avis du 4 mai 2000. Ce permis est notifié à la s.a. Lotinvest en date du 16 août 2000. Il énumère les obligations particulières suivantes:

« Obligations particulières

Indépendamment des prescriptions urbanistiques, les obligations particulières suivantes pour le lotisseur, ses ayants droit ou ses ayants cause ont été approuvées par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles:

1. adapter partiellement, au titre de charges d'urbanisme, le réseau d'égouttage au travers du Champ du Vert Chasseur pour le tronçon de voirie le long des immeubles n° 22 à 38;

2. assurer, au titre de charges d'urbanisme, le réasphaltage partiel, conformément aux impositions de la ville, des voiries du Champ du Vert Chasseur pour le tronçon de voirie le long des immeubles n° 22 à 38;

3. ne pas utiliser le tronçon de voirie le long des immeubles n° 58 à 71, Champ du Vert Chasseur pour l'évacuation des eaux pluviales et usées sauf à réaménager la voirie aux frais du demandeur;

4. garantir la ville de toutes actions relatives à l'utilisation de l'assiette du chemin des Oiseleurs comme accès aux parcelles et à la pose de canalisations ou de raccordements traversant le chemin;

5. maintenir le chemin courant le long du lotissement entre le chemin des oiseleurs et l'avenue Casalta sous le statut de passage public sur sol privé et dont l'entretien doit être assuré par le titulaire du permis de lotir, de ses ayants droit et ayants cause».

Le 14 septembre 2000, la s.a. Lotinvest introduit un recours à l'encontre de cette décision auprès du collège d'urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale. A défaut d'une décision du collège d'urbanisme dans le délai prescrit, la s.a. Lotinvest introduit, le 7 avril 2003, un recours auprès du Gouvernement.

Les parties sont entendues le 7 avril 2003.

Le 17 juillet 2003, le Gouvernement statue sur le recours dans les termes suivants:

« [...]

Considérant que la requérante fait valoir les arguments suivants à l'appui de son recours:

Que le permis de lotir est affecté d'une illégalité en ce qu'il impose une charge d'urbanisme sans relation directe avec l'équipement du lotissement ou le lotissement lui-même;

Que la voirie litigieuse ne dessert pas, ou en tout cas pas directement, le lotissement (seul un occupant de la villa à construire sur le lot n° 3 serait susceptible d'emprunter le Champ du vert Chasseur);

Qu'à supposer, *quod non*, que les occupants des quatre villas concernées utilisent cette voirie, le montant de la charge est disproportionné par rapport à l'usage qu'ils pourraient en faire sachant que cette voirie n'est pas la seule à permettre l'accès au lotissement et qu'elle dessert également treize villas et un manège;

Que le permis de lotir méconnaît également le principe de proportionnalité en ce que le permis de bâtir délivré à la requérante le 4 mai 1992 pour la construction de trois immeubles de 6 appartements chacun prévoyait l'égouttage d'au moins deux de ces immeubles par le Champ du vert Chasseur, sans charge d'urbanisme; Qu'or, aucun raccordement nouveau n'a été effectué depuis lors;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS;

Considérant que la demande de permis de lotir le terrain concerné en quatre lots pour habitations unifamiliales de haut standing est conforme aux prescriptions légales et réglementaires applicables à cet endroit;

Que, comme l'a relevé le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles, l'implantation, les gabarits et les matériaux proposés s'intègrent au bâti existant, ainsi qu'à la typologie du quartier, sans porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage;

Qu'il y a dès lors lieu de faire droit à la demande de permis de lotir sollicitée;

Considérant, en ce qui concerne les charges d'urbanisme relatives au système d'égouttage et au réasphaltage partiel du Champ du Vert Chasseur imposées par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles, qu'il convient de rappeler que la première priorité du projet de ville annoncée dans le PRD est l'attractivité résidentielle, dont l'un des facteurs est la production de logements;

Qu'il ne saurait dès lors être admis de soumettre à charge d'urbanisme les projets de création de logements;

Que la deuxième obligation particulière du permis de lotir impose, au titre de charge d'urbanisme, le réasphaltage du réseau d'égouttage au travers du Champ du Vert Chasseur pour le tronçon de voirie le long des immeubles n° 22 à 38;

Qu'à cet égard, il échet de constater, à l'instar de la requérante, que seul l'occupant de la villa à construire sur le lot n° 3 serait susceptible d'emprunter cette voirie;

Que les première et troisième obligations particulières du permis de lotir imposent au titre de charge d'urbanisme d'adapter le réseau d'égouttage au travers du Champ du Vert Chasseur pour le tronçon de voirie le long des immeubles n° 22 à 38, et de ne pas utiliser le tronçon du Champ du Vert Chasseur le long des immeubles n° 58 à 71, sauf à réaménager la voirie aux frais du lotisseur;

Qu'en ce qui concerne les obligations particulières 1 et 3 du permis de lotir, il est à noter qu'un permis d'urbanisme relatif à la construction de trois immeubles à appartements a été délivré le 4 mai 1992, notamment sur le terrain concerné par le présent projet ; Que ce permis prévoyait l'égouttage d'au moins deux des trois immeubles par le Champ du Vert Chasseur, ce qui suppose que l'égout existant avait une capacité suffisante pour recueillir les eaux usées de 15 appartements ; Que la requérante soutient que la situation n'a pas évolué depuis lors, ce qui n'a pas été contesté par la ville de Bruxelles lors de l'audition;

Considérant par ailleurs que le règlement régional d'urbanisme en son titre 1^{er}, article 16, impose dans le cas d'une nouvelle construction, la pose d'un système de stockage des eaux pluviales afin notamment d'éviter une surcharge du réseau égouts;

Qu'au vu de ce qui précède, il convient de supprimer les obligations particulières 1, 2 et 3 du permis de lotir;

Considérant que la requérante a demandé à être entendue; que l'audition prévue à l'art. 135 de l'ordonnance du 29 août 1991, organique de planification et de l'urbanisme a eu lieu le 23 juin 2003;

ARRETE

Article 1^{er}.

Le recours introduit auprès du Gouvernement le 7 avril 2003 par la s.a. LOTINVEST contre la décision d'octroi du permis de lotir du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles du 20 juillet 2000 pour le bien situé à 1000 Bruxelles, chemin des Oiseleurs et avenue Casalta est accueilli;

Art. 2.

Le permis de lotir est délivré conformément au plan de lotissement 5C, à l'annexe 1 du permis de lotir AN 1123 et aux conditions particulières et prescriptions urbanistiques du 22 février 2002, étant entendu que les obligations particulières 1, 2 et 3 sont supprimées;

[...] ».

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que la s.a. Immomills Development est propriétaire du bien qui fait l'objet du permis de lotir litigieux; que la s.a. Lotinvest lui a cédé ce permis; que la première citée a donc intérêt à intervenir dans la présente procédure;

Considérant que la s.a. Lotinvest justifie son intérêt à l'intervention de la manière suivante:

« La requérante en intervention était le titulaire initial du permis qui fait l'objet de l'acte attaqué. Ce permis a été cédé à la s.a. Immomills Development, propriétaire du terrain, ayant depuis l'origine, développé le terrain et le lotissement autorisé par l'acte attaqué et s'étant vu délivrer le permis par le Gouvernement la requérante conserve un intérêt manifeste à défendre la validité de ce permis et, partant, à intervenir à la cause»;

Considérant que lorsqu'un permis a été cédé à un autre intervenant qui est par ailleurs propriétaire du terrain concerné par ce permis, le cédant n'a plus d'intérêt à intervenir dans la procédure en annulation, même si son intervention avait été accueillie provisoirement; que la requête en intervention de la s.a. Lotinvest doit être rejetée;

Considérant que la partie requérante prend un moyen unique de «la violation de l'article 97 de l'ordonnance du 29 août 1991 du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale organique de la planification et de l'urbanisme (OOPU), de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle

des actes administratifs, de l'insuffisance, de l'erreur dans les motifs de l'acte, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir»,

en ce que l'acte attaqué accueille le recours formé par la s.a. Lotinvest contre la décision d'octroi du permis de lotir délivré par le collège des bourgmestre et échevins le 20 juillet 2000, et accorde ledit permis en supprimant les obligations particulières 1, 2 et 3;

alors que, première branche, «l'acte attaqué méconnaît l'article 97 de l'ordonnance organique de la planification de l'urbanisme en ce qu'il considère qu'il ne peut être admis de soumettre à charge d'urbanisme les projets de création de logement»;

alors que, deuxième branche, «c'est à tort que l'acte attaqué retient, pour justifier la disproportion entre la charge imposée par le permis de lotir du 20 juillet 2000, étant le "réasphaltage du réseau d'égouttage" au travers du Champ du Vert Chasseur pour le tronçon de voirie le long des immeubles n^{os} 22 à 38, et le permis délivré, que [...] seul l'occupant de la [villa] à construire sur le [lot] n^o 3 serait susceptible d'emprunter cette voirie; que l'appréciation du caractère proportionnel d'une charge d'urbanisme doit s'apprécier par rapport à l'incidence financière de la charge sur l'enjeu financier du projet de lotissement»;

alors que, troisième branche, «c'est encore à tort que l'acte attaqué se réfère au permis d'urbanisme délivré le 4 mai 1992 à la s.a. Immomills-Louis De Waele pour considérer que le réseau d'égouttage au travers du Champ du Vert Chasseur est suffisant et donc pour supprimer, d'une part, la charge de l'adaptation du réseau d'égouttage au travers du Champ du Vert Chasseur sur le tronçon de voirie le long des immeubles n^{os} 22 à 38 et, d'autre part, l'obligation de ne pas utiliser le tronçon du Champ du Vert Chasseur pour l'évacuation des eaux usées et pluviales le long des immeubles n^{os} 58 à 71, sauf à réaménager la voirie aux frais du lotisseur» et «que la référence au Titre 1^{er}, article 16 du RRU est également inadéquate»;

Considérant que dans son mémoire en réponse, la partie adverse fait d'abord observer qu'hormis le cas, étranger à la présente cause, de charges d'urbanisme obligatoires, «l'imposition de charges d'urbanisme relève du pouvoir discrétionnaire de l'autorité délivrante», laquelle peut se fonder sur des lignes de conduite qui lui sont propres, de sorte qu'il appartient à la requérante de démontrer, le cas échéant, que ces lignes de conduite procèdent d'une erreur manifeste d'appréciation; que, selon elle, il résulte de la motivation de l'acte attaqué que la ligne de conduite du Gouvernement ne procède manifestement pas d'une erreur manifeste d'appréciation; que, selon elle, cette ligne de conduite peut être décrite comme suit: d'abord, et d'une façon générale, «il n'y a pas lieu de soumettre à charges d'urbanisme les projets de création de logements compte tenu de ce que la première priorité du projet de ville annoncée dans le P.R.D.

est l'attractivité résidentielle dont l'un des facteurs est la production de logements»; ensuite, ce principe n'empêche pas l'imposition de «charges d'urbanisme qui auraient un lien direct avec la mise en œuvre du lotissement»; enfin, en l'espèce, les charges imposées par la ville n'ont pas de lien direct avec la mise en œuvre du lotissement, qu'il s'agisse du réasphaltage partiel des voiries du Champ du Vert Chasseur le long des immeubles n^{os} 22 à 38, seul l'occupant de la villa à construire sur le lot n° 3 étant susceptible de l'emprunter, ou des charges relatives au réseau d'égouttage, qui ne semblent justifiées ni par rapport à la capacité de celui-ci, ainsi que l'atteste le permis délivré sans condition le 4 mai 1992 sur le terrain concerné par le lotissement, ni par rapport aux obligations découlant de l'article 16, titre 1^{er} du Règlement régional d'urbanisme, lequel impose la réalisation d'un système de stockage des eaux pluviales afin d'éviter une surcharge du réseau d'égout;

qu'à propos de la troisième branche, elle fait valoir qu'il ne peut être soutenu que le permis du 4 mai 1992 n'imposait pas de charges d'urbanisme en raison de son antériorité à l'ordonnance du 29 août 1991, plus particulièrement de son article 86 qui permet d'imposer des charges d'urbanisme lors de la délivrance du permis d'urbanisme, puisque des charges d'urbanisme, et en particulier en équipement de voirie, pouvaient déjà être imposées par l'autorité délivrante, même en l'absence de toute disposition légale expresse, lorsqu'elles étaient directement liées au projet ou rendues nécessaires par ce projet et qu'elles assuraient une meilleure intégration de celui-ci dans son environnement urbain, de sorte que si elle l'avait estimé nécessaire, l'autorité communale aurait pu imposer, lors de la délivrance du permis d'urbanisme du 4 mai 1992, une charge consistant à aménager le réseau d'égouttage du Champ du Vert Chasseur, ce qu'elle n'a pas fait, alors que ce permis autorisait la construction de trois immeubles devant abriter 21 appartements et dont l'égouttage, pour deux des immeubles en tout cas, devait se faire par le Champ du Vert Chasseur et que depuis la délivrance de ce permis, aucun raccordement nouveau n'a été effectué; qu'elle souligne que la partie requérante n'apporte aucun élément concret permettant de conclure à l'insuffisance du réseau d'égouttage existant; qu'elle fait valoir que l'affirmation selon laquelle «le projet se situe dans une zone dépourvue de réseau d'égouttage» est sans rapport avec le projet en cours qui vise au raccordement au réseau d'égout existant Champ du Vert Chasseur et qu'il ne peut en être inféré que le réseau serait insuffisant; que, selon la partie adverse, il en résulte qu'en imposant des charges d'urbanisme «externes», la requérante a entendu bénéficier d'une modification du réseau existant, qui n'était en rien justifiée par le lotissement; qu'elle estime que la requérante est sans intérêt à lui reprocher de ne pas avoir inscrit dans le permis de lotir l'obligation de respecter le prescrit de l'article 16 du titre 1^{er} du R.R.U. puisque cette disposition est directement opposable au lotisseur en vertu de l'article 182, 3°, de l'ordonnance du 29

juillet 1991 et qu'elle s'imposera nécessairement à l'occasion de l'octroi des permis d'urbanisme mettant en oeuvre l'acte attaqué;

Considérant que dans son dernier mémoire, la partie adverse fait valoir que lorsqu'il statue, sur recours, sur une demande de permis de lotir, le Gouvernement dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire plus étendu que celui dont disposent toutes les autorités délivrantes de permis et qu'il peut ainsi se fixer une ligne de conduite, imposer des conditions nouvelles ou supprimer celles qui ont été préalablement imposées, seule l'erreur manifeste d'appréciation permettant de censurer l'exercice d'une telle compétence; qu'elle souligne que si le Gouvernement s'écarte de l'appréciation du collège des bourgmestre et échevins ou du collège d'urbanisme, il doit indiquer dans la motivation de sa décision les raisons, déduites du bon aménagement des lieux, qui l'incitent à se prononcer différemment; qu'elle fait valoir que la motivation du permis délivré par le collège des bourgmestre et échevins ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles des charges d'urbanisme ont été imposées et que la question qui se pose ici «n'est pas tant de savoir pourquoi le Gouvernement [...] n'a pas imposé de charge mais seulement d'acter que le Gouvernement n'a pas estimé nécessaire d'imposer une charge facultative»; qu'elle estime qu'une motivation s'impose lorsque l'autorité décide d'exercer une compétence facultative, mais non lorsque, comme en l'espèce, elle ne fait pas usage d'une simple faculté; qu'à titre surabondant, elle fait valoir que la motivation de l'acte attaqué permet de comprendre pourquoi son auteur a estimé ne pas devoir imposer une charge d'urbanisme pourtant facultative;

qu'en ce qui concerne la troisième branche, elle fait valoir que la motivation de l'acte attaqué doit être analysée en ayant égard à l'argumentation développée dans le recours dont elle était saisie et que lorsqu'elle examine les obligations particulières 1 et 3 du permis de lotir délivré par la requérante le 20 juillet 2000, c'est en vue de répondre aux critiques contenues dans ledit recours, lesquelles avaient trait au caractère disproportionné des charges imposées; qu'elle soutient qu'il ne peut être soutenu que la décision attaquée n'aurait pas été préparée avec soin; qu'à ce propos, elle fait état des éléments suivants:

- elle a tenu compte de ce que la requérante a délivré, le 4 mai 1992, un permis d'urbanisme autorisant la construction de 18 appartements sans imposer des charges particulières relatives à l'égouttage, ce qui implique qu'elle a estimé, à cette occasion, que deux des trois immeubles pouvaient utiliser le réseau d'égouttage du Champ du Vert Chasseur et, partant, qu'elle a jugé ce réseau suffisant pour recueillir les eaux usées de 15 appartements; lors de l'instruction de la demande, la requérante n'a pas contesté que la situation n'avait pas évolué depuis lors; il y a donc une

contradiction manifeste entre les avis considérant que le réseau d'égouttage n'était pas suffisant et la position de la requérante constatant que la situation des parcelles n'avait pas évolué depuis 1992, en sorte que c'est bien la situation actuelle des lieux qui a été prise en considération;

- l'obligation, contenue dans l'article 16 du titre 1^{er} du R.R.U., de réaliser un système de stockage des eaux pluviales pour toutes les nouvelles constructions a permis de considérer qu'il ne fallait imposer aucune obligation particulière au bénéficiaire du permis de lotir; il n'était pas nécessaire d'y faire référence dans l'acte attaqué, dès lors, d'une part, que le R.R.U. est un acte réglementaire qui s'impose à tous les bénéficiaires de permis et, d'autre part, qu'une telle condition est spécifique à la construction des immeubles, de sorte qu'il eût été à tout le moins prématuré de la faire figurer dans un permis de lotir;

Considérant que la partie intervenante expose, à propos de la troisième branche, que, contrairement à ce que soutient la requérante, la référence au permis d'urbanisme du 4 mai 1992 n'est pas «inopérante», que des charges d'urbanisme, et en particulier des charges en équipement de voirie, peuvent être imposées par l'autorité même en l'absence de toute disposition légale expresse lorsqu'elles sont directement liées au projet ou *a fortiori* rendues nécessaires par ce projet et qu'elles assurent une meilleure intégration de celui-ci dans l'environnement bâti et non bâti; qu'elle ajoute que sous l'empire de la loi du 29 mars 1962, d'autres conditions pouvaient assortir un permis de bâtir, notamment afin d'assurer la sécurité et la salubrité publiques, pour autant que ces conditions ne fussent pas de nature à bouleverser le projet pour lequel la demande était introduite; qu'elle en conclut que si telle était sa volonté, la ville de Bruxelles était en mesure d'imposer des charges d'urbanisme portant sur le réseau d'égouttage lors de la délivrance du permis du 4 mai 1992 et que, partant, c'est à bon droit que la partie adverse s'est notamment référée, dans l'acte attaqué, à ce permis pour considérer que le réseau d'égouttage était suffisant; qu'elle fait valoir que lors de l'audition des parties, le Gouvernement s'est assuré que la situation n'avait pas évolué depuis lors, ce qui, comme le souligne expressément l'acte attaqué, n'a pas été contesté par la requérante, de sorte qu'il ne peut être soutenu que le Gouvernement n'aurait pas statué sur le recours en connaissance de cause; qu'elle estime, tout comme la partie adverse, que la référence à l'article 16 du R.R.U. permet également de motiver la décision, sans que l'obligation de réaliser le système de stockage des eaux pluviales soit expressément énoncée dans le permis;

Considérant que dans son dernier mémoire, après avoir exposé une nouvelle fois les raisons pour lesquelles elle estime que lors de la délivrance du permis du 4 mai

1992 la ville de Bruxelles était en mesure d'imposer des conditions portant sur le réseau d'égouttage, la partie intervenante fait valoir qu'à supposer que tel n'ait pas été le cas, celle-ci aurait dû refuser de délivrer ledit permis si elle avait considéré, à l'époque, que le réseau d'égouttage n'était pas suffisant; qu'elle en conclut que c'est à bon droit que la partie adverse s'est référée à ce permis dans l'acte attaqué; qu'elle souligne qu'aucun permis autorisant un projet destiné à être raccordé au même système d'égouttage n'a été accordé entre mai 1992 et juillet 2003, ce qui confirme l'affirmation selon laquelle la situation n'a pas évolué; qu'elle estime qu'il résulte clairement de la motivation de l'acte attaqué que le prescrit de l'article 16 du R.R.U. rend inutile l'obligation particulière n° 3; qu'à titre «très subsidiaire», elle fait valoir que si les moyens devaient être déclarés fondés, l'annulation de l'acte attaqué devrait être partielle, «c'est-à-dire limitée aux seules obligations particulières 1, 2 et 3 relatives à l'imposition de charges d'urbanisme, la régularité des autres dispositions de l'acte attaqué n'étant pas critiquée par la requérante»; qu'elle souligne que cette dernière «ne cherche qu'à obtenir l'annulation des obligations particulières 1, 2 et 3 de l'acte attaqué», lequel est, «pour le surplus, radicalement identique au permis de lotir délivré le 20 juillet 2000 [...]»; qu'elle estime qu'une telle annulation partielle ne constituerait pas de la réformation dès lors, d'une part, que la partie attaquée du permis est aisément dissociable du reste de la décision et, d'autre part, que «l'annulation partielle ne laisserait pas subsister un acte susceptible de donner lieu à une appréciation différente sur le principe de l'autorisation de diviser», puisqu'elle laisserait subsister l'intégralité des prescriptions générales et particulières du permis, lesquelles constituent un ensemble cohérent et susceptible de faire l'objet d'une application autonome; que l'intervenante souligne que la requérante a, dans l'intervalle, délivré elle-même un certain nombre de permis d'urbanisme sur la base du permis de lotir attaqué, alors qu'elle en contestait la légalité et qu'en cas d'annulation de ce permis de lotir, la responsabilité de la requérante pourrait être engagée par les bénéficiaires de permis d'urbanisme; qu'elle fait valoir que le permis de lotir a valeur réglementaire et qu'il produit des effets juridiques équivalents à ceux d'un plan particulier d'aménagement du territoire ou d'affectation du sol et que, s'agissant de tels actes, l'annulation prononcée par le Conseil d'Etat est le plus souvent partielle;

Considérant, sur la troisième branche, que l'auteur de l'acte attaqué motive sa décision de «supprimer» les première et troisième conditions particulières imposées par le permis de lotir délivré par la requérante le 20 juillet 2000, d'une part, en constatant que l'égout existant avait, en mai 1992, une capacité suffisante pour recueillir les eaux usées de 15 appartements et que la situation n'a pas évolué depuis lors, et, d'autre part, en relevant que l'article 16 du titre 1^{er} du R.R.U. impose, dans le

cas d'une nouvelle construction, l'installation d'un système de stockage des eaux pluviales;

Considérant, quant au premier motif, à savoir le caractère suffisant de l'égout existant, que le Gouvernement fonde son appréciation sur la circonstance que le permis d'urbanisme délivré à la requérante le 4 mai 1992 «prévoyait l'égouttage d'au moins deux des trois immeubles par le Champ du Vert Chasseur» ainsi que sur le fait que, lors de l'audition, la requérante «n'a pas contesté» l'affirmation de la demanderesse de permis, selon laquelle «la situation n'avait pas évolué»; qu'à supposer qu'en délivrant, en mai 1992, un permis d'urbanisme autorisant la construction de trois immeubles à appartements sur le terrain concerné par le projet autorisé par l'acte litigieux, la ville de Bruxelles avait considéré que l'égouttage était suffisant puisque ce permis n'était assorti d'aucune condition, cette circonstance ne dispensait pas le Gouvernement d'examiner concrètement la situation dès lors qu'il était saisi d'un recours contre un permis de lotir relatif au même terrain, délivré ultérieurement par la ville de Bruxelles moyennant des conditions relatives à l'égouttage, dont la nécessité était précisément contestée dans ledit recours; que dans ces circonstances, la motivation de l'acte attaqué doit permettre d'identifier les raisons pour lesquelles le Gouvernement a décidé de ne pas imposer les conditions prescrites par la ville; que l'existence ou non d'une motivation à cet égard dans la décision du collège des bourgmestre et échevins est indifférente; que la partie adverse ne pouvait se limiter à se référer à l'appréciation portée naguère par le collège des bourgmestre et échevins et à constater que lors de l'audition, la ville n'aurait pas contesté que la situation «n'avait pas évolué»; qu'à défaut de relation détaillée de toutes les déclarations faites au cours de cette audition, il n'est possible ni d'en déterminer la portée ni, partant, de tirer la moindre conclusion de l'éventuel silence d'une partie à propos de l'une ou l'autre de ces déclarations; qu'il en va d'autant plus ainsi que lors de la séance de la commission de concertation du 18 janvier 2000, le représentant de l'Administration de l'Equipeement et des Déplacements a fait observer que le projet se situait «dans une zone dépourvue de réseau d'égouttage et à l'intérieur d'une zone de protection par galerie et puits par la CIBE» et que la «direction de l'Hydrogéologie remet un avis négatif pour ce projet sauf si le lotisseur réalise préalablement un réseau d'égouttage»;

Considérant, quant au second motif, que l'article 16 du titre 1^{er} du R.R.U. dispose comme suit:

« Les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables sont récoltées et conduites vers une citerne, un terrain d'épandage ou à défaut, vers le réseau d'égouts public. Dans le cas d'une nouvelle construction, la pose d'une citerne est imposée afin notamment d'éviter une surcharge du

réseau d'égouts. Cette citerne a les dimensions minimales de 33 litres par m² de surface de toitures en projection horizontale.»;

que la référence à cette disposition est impuissante à justifier l'appréciation portée par l'autorité quant aux conditions précitées imposées par le permis du 20 juillet 2000; que d'une part, le système de stockage qu'elle impose ne concerne que les eaux pluviales; que d'autre part, il n'en résulte nullement que les eaux stockées ne seraient pas évacuées vers le tronçon de voirie situé le long des immeubles n^{os} 58 à 71 du Champ du Vert Chasseur, hypothèse dans laquelle la décision du collège estimait nécessaire d'exiger le réaménagement de la voirie aux frais du lotisseur;

Considérant que le moyen unique est fondé en sa troisième branche;

Considérant que la décision de l'autorité de soumettre ou non le permis qu'elle délivre à des conditions est la conséquence de l'appréciation portée d'une manière globale sur la demande dont elle est saisie et n'est pas dissociable de la décision prise sur cette demande; qu'il en résulte que, contrairement à ce que demande la partie intervenante «à titre très subsidiaire» dans son dernier mémoire, le Conseil d'Etat ne peut se limiter à n'annuler l'acte attaqué qu'en tant qu'il se prononce sur «les obligations particulières 1, 2 et 3 ayant trait à l'imposition de charges d'urbanisme», le laissant pour le surplus intact, une telle annulation s'apparentant à une réformation; que, l'acte attaqué devant être annulé pour le tout, il n'y a pas lieu d'examiner les autres branches du moyen, qui, à les supposer fondées, ne sont pas de nature à entraîner une annulation aux effets plus étendus,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention de la s.a. Lotinvest n'est pas accueillie.

Article 2.

Est annulé l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003 accueillant le recours formé par la société anonyme Lotinvest le 7 avril 2003 contre la décision d'octroi du permis de lotir du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles du 20 juillet 2000 pour le bien situé chemin des Oiseleurs et avenue Casalta et délivrant à la société anonyme Lotinvest le permis de lotir pour ledit bien.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 425 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 175 euros, à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros et à la charge de la requérante en intervention à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le quatre décembre deux mille neuf par:

M. LEROY,	président de chambre,
M. QUERTAINMONT,	conseiller d'État,
M. KOVALOVSKY,	conseiller d'État,
M. GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

R. GHODS.

M. LEROY.