

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 208.574 du 28 octobre 2010

A. 172.258/XIII-4139

En cause :

1. **MERTENS** Jean-Pierre,
 2. **ARNOULD** Fernand,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Philippe BOUILLARD, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur,

contre :

la Commune de Tubize,
ayant élu domicile chez
Mes Ann Lawrence DURVIAUX et
Claire DOYEN, avocats,
rue Docteur Haibe 10
5002 Saint-Servais.

Partie intervenante :

la Société anonyme DELZELLE,
ayant élu domicile chez
Me Matthieu GUIOT, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 21 avril 2006 par Jean-Pierre MERTENS et Fernand ARNOULD qui demandent l'annulation de "la délibération du 10 février 2006 par laquelle le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Tubize délivre à la S.A. DELZELLE un permis d'urbanisme pour la construction de trois bâtiments isolés comprenant 54 logements sur un bien situé rue de la Paix à Tubize, cadastré Division n° 1, Section B, n°s 152e3 et 152t4 ainsi que l'élargissement et l'aménagement de la voirie";

Vu la requête introduite le 20 juillet 2006 par laquelle la société anonyme (S.A.) DELZELLE demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 26 juillet 2006 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 14 septembre 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 14 octobre 2010 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. BOUILLARD, loco Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaisant pour les requérants, Me Cl. DOYEN, loco Me A. L. DURVIAUX, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me M. GUIOT, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

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

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

Considérant que les éléments utiles à l'examen de la requête peuvent être exposés comme suit :

1. Le 4 février 2005, la S.A. DELZELLE introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la "construction de trois bâtiments isolés" sur un bien sis à Tubize, rue de la Paix, cadastré 1^{ère} division, section B, n^{os} 152e3 et 152t4. Chacun de ces immeubles comporte 18 appartements. Ce bien est repris en zone d'habitat au plan de secteur; il figure en outre dans le champ d'application du plan communal d'aménagement n/ 1, lequel a été approuvé par un arrêté royal du 6 novembre 1956 et

modifié le 27 septembre 1962. Les habitations des requérants se situent respectivement en face et derrière le bien en cause.

2. Une enquête publique se tient du 9 au 24 février 2005 et donne lieu au dépôt de 43 lettres de réclamation.

3. En cours de procédure, des avis ont été émis par plusieurs instances. Ainsi en est-il de l'Intercommunale du Brabant wallon, de l'Intercommunale SEDILEC, du service d'incendie, de la commission communale d'aménagement du territoire, de la direction d'administration de l'infrastructure et du cadre de vie de la province du Brabant wallon, ainsi que de la Société wallonne des eaux.

4. Par une délibération du 2 mai 2005, le conseil communal de la commune de Tubize approuve les travaux d'aménagement et d'élargissement de la voirie de la rue de la Paix envisagés par la demande de permis.

5. En sa séance du 10 février 2006, le collège communal décide d'accorder le permis sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen "de l'excès de pouvoir, par la violation du principe de bonne administration, en raison du défaut de motivation interne et externe adéquate, par la violation de la loi du 29 juillet 1991 et l'erreur manifeste d'appréciation"; qu'en une première branche, les requérants soutiennent que l'acte entrepris contient des erreurs et des contradictions notoires; qu'ils relèvent que les constats opérés par l'auteur de la décision attaquée et le service d'incendie ne sont pas identiques quant à la surface au sol des bâtiments et leur hauteur; qu'ils observent également que, suivant le rapport du service d'incendie, c'est le gaz qui sera utilisé comme combustible de chauffage alors que l'acte litigieux évoque quant à lui un mécanisme de chauffage électrique; qu'ils soutiennent que ces variations ne sont pas négligeables dès lors que, d'une part, la hauteur des bâtiments est un élément déterminant s'agissant de l'intégration du projet avec le voisinage et que, d'autre part, "les contraintes de sécurité doivent nécessairement être appréciées différemment selon le mode de chauffage"; qu'en une seconde branche, les requérants reprochent à l'auteur de l'acte attaqué de considérer les trois immeubles à appartement comme étant de type "rez + 1 + comble" alors que, à leur estime, ce comble est occupé par deux niveaux d'habitation, "ce qui accentue considérablement les dimensions de la toiture et le volume des immeubles"; que, selon eux, cette présentation tronquée tend à minimiser

l'importance des bâtiments en projet et "à dissimuler l'appréciation manifestement inadéquate portée sur l'inscription de bâtiments de ce gabarit dans le bâti existant", lequel serait exclusivement constitué de petites habitations jumelées de deux niveaux (rez + 1); qu'ils signalent en outre que, de leur point de vue, les prescriptions du plan communal d'aménagement sont sibyllines et confuses et que, si elles n'interdisent pas explicitement les immeubles d'un gabarit plus élevé, elles prévoient néanmoins en principe une hauteur de type, "bungalow ou construction à un étage"; qu'enfin, ils soutiennent que "ce n'est pas parce qu'un immeuble collectif est un bâtiment isolé qu'il s'intègre avec des bungalows ou des habitations unifamiliales";

Considérant que la surface du sol de chaque bâtiment en projet telle qu'elle est répertoriée par le service d'incendie est de l'ordre de 522,28 m² tandis que le collège communal renseigne quant à lui des bâtiments présentant chacun une largeur de 30 mètres et une profondeur de 18,40 mètres, soit une surface de 552 m²;

Considérant que peuvent être admises les explications données par l'intervenante selon laquelle la différence "provient du fait que les requérants procèdent au calcul de la superficie totale du bâtiment, c'est-à-dire en y intégrant les murs, alors qu'il a été procédé par le service régional d'incendie à un calcul de la superficie au sol utilisable, c'est-à-dire en excluant les murs"; qu'il s'ensuit qu'aussi bien le service d'incendie que le collège communal ont pu exercer leur compétence en pleine connaissance de cause et que la pertinence des appréciations émises par ces deux autorités n'est en rien ébranlée par cette différence de surface au sol; qu'aucune confusion n'a pu être opérée entre le projet litigieux et le projet initial de la demanderesse du permis, la surface couverte par chacun des bâtiments de ce dernier était de l'ordre de 640 m²;

Considérant, quant à la hauteur de chaque bâtiment en projet, qu'elle est de 8,25 mètres selon le service d'incendie tandis que le collège communal renseigne des bâtiments présentant chacun une hauteur sous corniche de 6,20 mètres et une hauteur au faîte de 12,29 mètres;

Considérant que l'on peut admettre les explications de l'intervenante qui soutient que le service d'incendie a pris en considération "le dernier plancher fini", conformément à l'arrêté royal du 19 décembre 1997 modifiant l'arrêté royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire, tandis que le collège communal a tenu compte de la hauteur "urbanistique" du bâtiment; que cet élément n'a pas pour effet de vicier l'acte entrepris dès lors qu'il n'existe aucun indice sérieux

permettant de penser que les plans soumis au service d'incendie et ceux sur la base desquels le collège communal a statué étaient différents;

Considérant que si le système de chauffage évoqué par le service d'incendie est le gaz tandis que le collège communal indique un mode de chauffage au moyen d'appareils électriques, cet élément n'a toutefois pas pour effet de vicier l'acte entrepris dès lors que, d'une part, il n'est nullement avéré que cette erreur soit déterminante quant à l'adoption de la décision finale ou de ses modalités ou conditions particulières et que, d'autre part, l'auteur de l'acte attaqué a eu pleinement connaissance du fait qu'il s'agissait d'un chauffage électrique; que la première branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la seconde branche, que l'acte attaqué énonce, d'une part, que "chaque immeuble présente un «rez + 1 + comble»" et, d'autre part, que "les combles comportent un seul niveau d'appartement en duplex"; que par ailleurs il résulte de la lecture des plans que le comble s'étend sur deux niveaux;

Considérant qu'en l'espèce, du point de vue de l'aspect extérieur, les appartements en duplex relèvent moins d'un étage supplémentaire que d'une construction pleinement située en toiture; que, dès lors, la qualification "rez + 1 + comble" ne peut être tenue pour une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que du point de vue de l'intégration du projet dans le bâti existant, seul domaine à propos duquel les parties requérantes tirent une conséquence de cette caractéristique, la partie adverse a pu considérer sans erreur manifeste que l'aspect extérieur des bâtiments est tel qu'il ne comporte qu'un seul véritable étage puisque les deux niveaux du comble sont réellement situés dans la toiture des immeubles; que l'auteur de l'acte attaqué a eu une connaissance exacte et précise de la portée du projet; qu'ainsi, s'agissant de la sécurité, le fait que le comble soit situé sur deux niveaux n'est pas sujet à critique dans la mesure où cette particularité a été prise en compte dans l'avis du service d'incendie;

Considérant que l'article 2, IV, a), du plan communal d'aménagement (P.C.A.), applicable aux zones d'habitations dispersées s'énonce comme suit :

" a) hauteur : En principe bungalow ou construction à un étage. Pour une hauteur supérieure, le gabarit doit être inscrit dans une pyramide ayant pour base le terrain et pour faces latérales des plans inclinés à 45° de la base";

Considérant que l'acte attaqué justifie comme suit le respect de cette prescription :

" Considérant que la hauteur sous corniche est de 6.20 m et de 12.29 m au faîte;
 [...]
 Considérant que les constructions projetées s*inscrivent dans la catégorie de «constructions d*habitations isolées» au PPA;
 Considérant que le projet rencontre les prescriptions qui leurs sont applicables; qu'il présente en effet les caractéristiques suivantes :

- la largeur de parcelle à front de voirie est de plus de 12 mètres;
- la distance minimum entre les façades latérales et la limite mitoyenne est de plus de 3 mètres;
- la largeur de la construction est de 30 mètres;
- la surface totale de construction sur la parcelle est inférieure à 1/3 de la superficie de la parcelle (25.5%);
- les constructions sont érigées sur une parcelle ayant un accès direct à la voirie existante;
- les constructions ont plus d'un étage et s*inscrivent donc dans une pyramide ayant pour base le terrain et pour faces latérales des plans inclinés à 45/ sur la base;
- les matériaux répondent à l'esprit de l'immeuble. Un soubassement en pierre bleue est prévu sur une hauteur supérieure à 30 centimètres;

Considérant que la surface bâtie n'est pas de 310% supérieure à ce qui existe à proximité de la parcelle et ne représente que 25.5% de la superficie de la parcelle;
 Considérant que compte tenu de cette densité et des zones latérales de recul par rapport aux parcelles voisines et entre les immeubles, l'ensemble offre un aspect aéré;
 Considérant donc que le projet conformément à l'article 2-IV-a des prescriptions du plan communal d'aménagement applicable à la parcelle s*inscrit dans une pyramide ayant pour base le terrain et pour faces latérales des plans inclinés à 45/ sur la base; que le texte parle bien du terrain et non de parties de terrain au moyen d'une limite imaginaire pour chaque bâtiment, ce qui permettrait toutes les interprétations quant à savoir l'endroit où cette limite devrait être placée;
 Considérant que la base de la pyramide est bien la parcelle objet de la demande;
 Considérant que certains opposants font grief au projet de ne pas présenter la typologie d'un bungalow de plain pied ou à un étage;
 Considérant que l'article 2-IV-a des prescriptions du PPA propose deux alternatives, qu'il a été choisi par le demandeur de permis d*inscrire les bâtiments à réaliser dans une pyramide telle que définie au dit article;
 [...]
 Considérant que les hauteurs de corniches sont similaires aux habitations jumelées situées de l'autre côté de la voirie";

Considérant que l'interprétation du P.C.A. faite par l'auteur de l'acte est ainsi dûment motivée; que les requérants n'établissent pas que l'un ou l'autre des motifs reproduits ci-dessus seraient erronés ou lacunaires; que l'irrégularité de la décision litigieuse au regard du P.C.A. ne peut être retenue;

Considérant que, s'agissant du gabarit de l'immeuble et de son intégration dans le bâti existant, il n'appartient pas au Conseil d'Etat d'intervenir comme arbitre d'appréciations d'aménagement du territoire divergentes, ni de substituer l'appréciation des parties requérantes à celle que la partie adverse a portée sur la demande dont elle était saisie, sauf à censurer une appréciation manifestement déraisonnable;

Considérant qu'outre les motifs reproduits ci-dessus, l'acte attaqué comporte également la motivation suivante :

- " Considérant que le terrain d'implantation se situe à proximité du centre ville;
Considérant que l'option d'urbanisation choisie par le projet est celle tendant à une densification du noyau urbain, telle que le préconise le CWATUP (cfr l'article 1 §1^{er}) ainsi que le Schéma de Structure communal approuvé définitivement par le Conseil communal ce 02 mai 2005 (cfr document intitulé «Synthèse et Options»);
Considérant que la proximité du centre ville justifie cette densification;
Considérant que le projet se développe sur les 165 m restant à urbaniser à front de la rue de la Paix, et regroupe les parcelles nécessaires afin de proposer une version d'aménagement pour toute la zone;
Considérant que l'occupation de la parcelle se subdivise en :
- une zone de recul de 5.00 m, réservée aux accès des immeubles et aux plantations;
 - une zone de bâtisse où sont implantés les immeubles ainsi que les emplacements voiture;
 - une zone de cours et jardins, réservée aux pelouses et plantations;
- [...]
Considérant que le gabarit du bâtiment, s'il est plus important que celui des maisons voisines, ne peut être considéré comme trop imposant;
Considérant en effet que la hauteur au faîte des bâtiments avoisine les 12 mètres alors que celle des bâtiments voisins est d'environ 10 mètres en moyenne;
Considérant que les dégagements proposés par le projet permettent d'éviter tout effet d'écrasement ou de démesure par rapport aux bâtiments voisins, et ce, d'autant que le projet propose trois bâtiments et non un bâtiment au gabarit beaucoup plus imposant;
Considérant que le projet ne présente pas des bâtiments jumelés comme certaines réclamations le laissent entendre; que celui-ci propose la réalisation de trois bâtiments isolés de 30 mètres de large comme le prévoient les prescriptions du PPA applicables;
Considérant en effet que les bâtiments objets de la demande présentent une typologie de bâtiments d'habitation isolés; que chaque bâtiment ne présente qu'une entrée principale, un seul ascenseur, un seul sous-sol, une seule unité fonctionnelle de communs aux divers logements et une autonomie complète de fonctionnement du bâtiment;
Considérant que la typologie des bâtiments décrite ci-avant s'intègre dans le cadre bâti du quartier dans lequel il s'implante;
Considérant que des aires de détente existent dans le projet, celui-ci totalisant 1500 m² de jardins;
Considérant que les aménagements proposés renforcent l'intégration dans le quartier";

Considérant que, certes, le gabarit des immeubles en projet est plus important que celui des habitations voisines mais que, dès le moment où l'auteur de l'acte a expliqué en détail les raisons non sérieusement contestées pour lesquelles, à son estime, le projet s'intégrait dans le quartier et les constructions litigieuses n'apparaissaient pas excessives au regard du bâti environnant, il a pu exercer librement son pouvoir d'appréciation; que les requérants n'apportent pas d'indices suffisants d'une erreur manifeste d'appréciation; que la seconde branche ne peut être accueillie et que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un second moyen de la violation "de l'excès de pouvoir, par la violation du principe de bonne administration, en l'absence de motivation interne adéquate, par la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs"; qu'ayant constaté que l'auteur de l'acte entrepris avait, au titre de conditions, imposé l'installation d'un système d'épuration des eaux usées et de récupération des eaux de pluie, soit une fosse septique et une citerne par immeuble, les requérants lui reprochent de ne pas avoir déterminé l'emplacement précis de ces équipements, laissant selon eux par là au bénéficiaire du permis une totale liberté sur ce point; qu'ils mettent en doute également la condition qui impose au titulaire de l'autorisation de céder gratuitement à la commune la totalité de la voirie de la rue de la Paix alors que celui-ci n'est pas propriétaire de toute la voirie qu'il aménage et que "la teneur de l'accord avec le propriétaire n'étant ni révélée ni a fortiori connue, il n'est pas possible de déterminer si pareille condition est possible ou simplement aléatoire";

Considérant que tel qu'il était applicable en l'espèce, l'article 86 du CWATUP se lisait comme suit :

- " § 1^{er}. Le permis d'urbanisme est refusé ou assorti de conditions, en ce compris les équipements d'épuration des eaux usées, s'il s'agit de bâtir sur un terrain n'ayant pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.
- § 2. Le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement peuvent subordonner la délivrance du permis aux charges qu'ils jugent utiles d'imposer au demandeur dans le respect du principe de proportionnalité, charges limitées, outre la fourniture des garanties financières nécessaires à leur exécution, à la réalisation ou à la rénovation à ses frais de voiries ou d'espaces verts publics.
- En outre, ils peuvent subordonner la délivrance du permis à une déclaration par laquelle le demandeur s'engage, au moment où les travaux sont entamés, à céder à la commune à titre gratuit, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elle, la propriété de voiries ou d'espaces verts publics.
- Le Gouvernement peut arrêter des modalités d'application du présent paragraphe";

Considérant qu'un permis d'urbanisme ou un permis de lotir ne peut être assorti de conditions que si, d'une part, elles sont précises, limitées quant à leur objet et ne portent que sur des éléments secondaires ou accessoires et que si, d'autre part, elles ne laissent pas place à une appréciation dans son exécution ni n'imposent le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis; qu'en effet, ce n'est que sur la base des plans complets, qui ne devront plus être modifiés ou complétés, que l'autorité peut délivrer un permis de lotir ou d'urbanisme; que ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives en sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou l'autre de ces limites, elle ne peut être admise;

Considérant qu'en l'espèce, les requérants critiquent tout d'abord la condition imposant, d'une part, "d'installer un système d'épuration des eaux usées sur la parcelle objet de la demande avec un by-pass et ce, au moyen de 3 fosses septiques avec dégraisseurs (une par immeuble) ayant une capacité de 18 équivalents habitants chacune" et, d'autre part, "de prévoir une citerne à eau de pluie par bâtiment à construire dont la capacité sera calculée à raison de 3.000 litres pour 100 m² de toiture";

Considérant que la description des équipements à installer est suffisamment précise et que ceux-ci peuvent en outre passer pour secondaires au regard de l'ampleur du projet; qu'ils n'appellent pas le dépôt de nouveaux plans dès lors que leur placement est exonéré de permis d'urbanisme en vertu de la version de l'article 262, 4/, g), du CWATUP applicable à l'espèce et dispensant du permis d'urbanisme le placement de citernes à eau ou combustibles enfouies, drains, conduits en sous-sol, avaloirs, filets d'eau, regards, taques et fosses septiques et tout autre système d'épuration individuelle, pour autant que ces dispositifs soient en rapport avec l'infrastructure nécessaire à l'aménagement de la propriété; qu'ainsi la seule appréciation qui échoit au bénéficiaire du permis, à savoir le choix de l'emplacement de ces équipements, résulte directement de l'application de cette disposition et non de la décision attaquée;

Considérant qu'il est devenu sans pertinence de critiquer la condition imposant de céder gratuitement à la commune la totalité de la voirie de la rue de la Paix, en s'interrogeant sur le caractère "purement aléatoire" de cette cession dès le moment où la partie intervenante démontre à suffisance qu'elle est bel et bien intervenue, qui plus est antérieurement à l'adoption de l'acte attaqué, en manière telle que ce grief ne peut être accueilli; que le second moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge des parties requérantes.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre,
le vingt-huit octobre deux mille dix 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.