CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 74.153 du 8 juin 1998

A.47.466/XIII-316

En cause : 1. **LEYSSENS** Robert Olivier,

2. **CRUYSMANS** Yvan,

3. **GREINDL** Caroline,

4. **MARCHINI-CAMIA** Antonio,

5. **GABAY** Bernard,

ayant tous élu domicile chez
Me Marc UYTTENDAELE, avocat,
rue Capitaine Crespel 2-4
1050 Bruxelles,

contre :

la Ville de Bruxelles,

ayant élu domicile chez
Mes Jacques PUTZEYS, Xavier LEURQUIN
et Tangui VANDENPUT, avocats,
rue Saint-Bernard 98
1060 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme Immobilière Louis DE WAELE, actuellement **Immomills Louis DE WAELE Development**,

ayant élu domicile chez
Me Lucien SIMONT,
avocat à la Cour de cassation,
avenue de Messidor 206
1180 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 1er juillet 1992 par Robert Olivier LEYSSENS, Yvan CRUYSMANS, Caroline GREINDL,

Antonio MARCHINI-CAMIA et Bernard GABAY qui demandent l'annulation du «permis de bâtir délivré par la partie adverse à l'Immobilière DE WAELE, le 4 mai 1992, relatif à un bien sis avenue du Vivier d'Oie, angle Chemin des Oiseleurs (cadastré 22ème division, section R, parcelle 228 b, v, w), et tendant à la démolition d'un ancien manège et la reconstruction d'un ensemble d'immeubles à usage de 19 logements (soit 18 appartements et une conciergerie)»;

Vu l'arrêt n° 40.111 du 17 août 1992 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la requête introduite le 25 septembre 1992 par laquelle la société anonyme Immobilière Louis DE WAELE demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 2 octobre 1992 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. NEURAY, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 22 octobre 1997 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 26 mars 1998, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 30 avril 1998, date à laquelle elle a été remise à l'audience du 28 mai 1998;

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

Entendu, en leurs observations, Me Ph. GERARD, avocat à la Cour de cassation et Me R. WITMEUR, avocat, comparaissant pour les requérants, Me T. VANDENPUT, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me M. von KUEGELGEN, loco Me L. SIMONT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, 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 ont été exposés dans l'arrêt n° 40.111 du 17 août 1992;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 1er et 2 de l'arrêté royal du 28 novembre 1979 arrêtant le plan de secteur de l'agglomération bruxelloise et du point 1.0.1 du cahier des prescriptions urbanistiques littérales dudit plan de secteur, et des articles 3 à 13 de l'arrêté royal du 5 novembre 1979 déterminant, pour la région bruxelloise, les mesures particulières de publicité applicables à certaines demandes de permis de bâtir et de lotir et créant, pour chacune des communes de la région bruxelloise, une commission de concertation en matière d'aménagement local; qu'ils soutiennent en substance que le projet autorisé par l'acte attaqué porte atteinte aux caractéristiques urbanistiques d'un intérieur d'îlot et qu'il comporte une modification des voies de communication à l'intérieur de l'îlot, en particulier la création d'une nouvelle voie débouchant avenue du Vivier d'Oie et l'aménagement de la voirie locale actuelle, caractérisée par une circulation

à faible densité; qu'ils estiment que la durée de l'enquête publique devait de ce fait être de trente jours, en application de l'article 5, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 novembre 1979;

Considérant que le projet a été soumis à enquête publique pendant quinze jours; que telle est la durée normale d'une enquête publique pour un projet qui modifie les caractéristiques d'un intérieur d'îlot; que cette durée est portée à trente jours s'il s'agit d'un projet de création ou de modification de voies de communication;

Considérant que les voies de communication dont le moyen allègue qu'elles seraient créées ou modifiées ne sont en réalité que les allées d'accès aux immeubles à construire, permettant aux véhicules et aux piétons d'accéder aux bâtiments, étant donné que ceux-ci ne sont pas implantés à la limite de la voirie; que, ni par le tracé, ni par leur gabarit, les allées en question ne peuvent être considérées comme des «voies de communication»; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 1er et 2 de l'arrêté royal du 28 novembre 1979 arrêtant le plan de secteur de l'agglomération bruxelloise et du point 7.6.2 du cahier des prescriptions urbanistiques littérales dudit plan de secteur, en ce que l'acte attaqué autorise la construction d'une voie d'accès, d'une «trémie de parking», d'un mur d'enceinte et d'une grille métallique de deux mètres de hauteur entre l'avenue du Vivier d'Oie et l'immeuble nº 1, soit dans la zone de servitude non aedificandi d'une profondeur de soixante mètres autour du bois de la Cambre, «alors que le point 7.6.2 du cahier des prescriptions urbanistiques du plan de secteur prévoit que ces zones non aedificandi s'étendent également au revêtement du sol»; que, dans le mémoire en réplique, ils indiquent que la loi du 29 juillet 1991 relative à la

motivation formelle des actes administratifs n'a pas été respectée, le permis attaqué n'indiquant pas les raisons pour lesquelles une dérogation à ces prescriptions a été accordée;

Considérant que la disposition dont la violation est alléguée est ainsi rédigée :

« 7.6.2. Les zones de servitudes au pourtour des bois.

§ 1er. Ce sont des zones non aedificandi, revêtement du sol compris. Elles s'étendent sur une profondeur de 60 m à partir de la limite du bois.

En raison des conditions locales, cette distance peut être modifiée moyennant des mesures particulières de publicité.

§ 2. L'interdiction de bâtir ne s'applique toutefois pas aux parcelles sur lesquelles des constructions existent au jour de l'entrée en vigueur du plan de secteur.

Cependant, toute transformation ou reconstruction de ces constructions existantes entraînant un accroissement supérieur à 20 % du volume bâti est soumise à des mesures particulières de publicité»;

Considérant que cette disposition n'exclut pas toute possibilité de construction dans la zone de servitude, mais la subordonne à des mesures particulières de publicité; que celles-ci ont, en l'espèce, été respectées; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant qu'en tant que le moyen invoque, dans le mémoire en réplique, la violation de la loi du 29 juillet 1991, qui n'est pas mentionnée dans la requête, il s'analyse en un moyen nouveau qui, n'étant pas d'ordre public, n'est pas recevable;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation de l'article 63 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, en ce que

le permis attaqué contient, en préambule, le visa suivant :

« Vu le certificat d'urbanisme n° 2 du 28/3/91 favorable aux conditions émises le 7/4/92 par le collège des bourgmestre et échevins;»

alors qu'aucun certificat n'a été délivré à cette date et qu'il était, en toute hypothèse, impossible qu'il se réfère à des conditions formulées plus d'un an après sa délivrance;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de la violation de l'article 63 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, en ce que le certificat d'urbanisme sur lequel se fonde l'acte attaqué était périmé depuis le 18 avril 1992 et que la demande de permis de bâtir n'aurait pas été introduite avant cette date;

Considérant, sur ces deux moyens réunis, que l'obtention d'un certificat d'urbanisme ne constitue pas un préalable obligé à la délivrance d'un permis de bâtir; que ni la circonstance que le certificat visé au préambule ait été périmé, ni celle que la référence audit certificat d'urbanisme, qui a été délivré le 18 avril 1991 et non le 28 mars 1991, soit entachée d'une erreur matérielle, ni non plus celle que ce visa soit maladroitement rédigé, n'ont eu d'incidence sur l'appréciation portée par l'autorité qui a délivré le permis; que les irrégularités dénoncées ne consistent pas en la méconnaissance de formes substantielles de nature à entraîner l'annulation de l'acte attaqué; que les moyens ne sont pas fondés;

Considérant que les requérants prennent un cinquième moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des articles 682 à 684, 686 et 1134 du Code civil, de l'erreur dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation, en ce que le permis attaqué prévoit deux

accès carrossables par le Chemin des Oiseleurs vers le Champ du Vert Chasseur en se fondant sur l'existence d'une servitude de passage public, alors que, d'une part, cette servitude a été stipulée par convention entre les propriétaires des biens situés dans le périmètre du Champ du Vert Chasseur et ne peut profiter à des tiers, et que, d'autre part, la circulation sur le Chemin des Oiseleurs était réservée aux piétons avant l'adoption du permis litigieux;

Considérant que le Chemin des Oiseleurs est inscrit à l'atlas des chemins vicinaux; que, quel que soit le propriétaire de son assiette, il est, selon l'article 12 de la loi du 10 avril 1841 sur les chemins vicinaux, imprescriptible aussi longtemps qu'il sert à l'usage public; que des pièces du dossier, et notamment des photographies produites par les requérants à l'appui de leur dernier mémoire, il apparaît que, aux deux endroits où le Chemin des Oiseleurs touche aux deux voies qui constituent le Champ du Vert Chasseur, il est accessible au public avec des véhicules, en dépit d'une différence entre son revêtement (pavés) et celui du Champ du Vert Chasseur (macadam); que les restrictions à la circulation apparaissent clairement de part et d'autre des carrefours, de sorte qu'à l'emplacement même de ceux-ci, l'accès est libre; qu'à ces deux endroits, la partie adverse a pu considérer qu'il était loisible aux nouveaux riverains d'«emprunter» ce chemin - en réalité, de le traverser, mais quand même d'emprunter son assiette -, pour accéder aux nouvelles constructions; que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 23.000 francs, sont mis à charge de chacun des requérants à concurrence de 4.600 francs.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{e} chambre, le huit juin 1900 nonante-huit par :

MM.	HANOTIAU,	président de chambre,
	LEROY,	conseiller d’Etat,
	QUERTAINMONT,	conseiller d’Etat,
M^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.