CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 92.670 du 25 janvier 2001

A.60.495/XIII-1485

En cause : **l'Association sans but lucratif MAISON DU SACRE-COEUR DE LINDTHOUT,**
ayant élu domicile chez
Me Dominique LAGASSE, avocat,
chaussée de La Hulpe 187
1170 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

l'Association sans but lucratif APELI, association des professeurs et surveillants-éducateurs du CENTRE SCOLAIRE DU SACRE-COEUR DE LINDTHOUT,
rue de la Cambre 74
1200 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 24 octobre 1994 par l'association sans but lucratif MAISON DU SACRE-COEUR DE LINDTHOUT qui demande l'annulation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 juillet 1994 rejetant le recours introduit le 2 mai 1994 par le notaire DANDOY au nom de la requérante en vue d'un lotissement d'une partie du bien situé boulevard Brand Whitlock, avenue Albert-Elisabeth et avenue Henri

Dietrich, cadastré section D, 161x5, 162l3, 161l5 (parties);

Vu la requête introduite le 14 avril 1995 par laquelle l'association sans but lucratif APELI, association des professeurs et surveillants-éducateurs du Centre scolaire du Sacré-Coeur de Lindthout, demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 3 mai 1995 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^me^ GUFFENS, premier auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 20 janvier 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 5 décembre 2000, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 18 janvier 2001;

Entendu, en son rapport, M. LEROY, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me D. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la requérante, Me G. VAN HOOREBEKE, loco Me Fr. MAUSSION, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^me^ D. JANSS, administrateur, comparaissant pour la partie intervenante;

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 :

La requérante est propriétaire d'un terrain d'une superficie totale de 4 ha 95a 54ca dans l'îlot formé par les avenues Dietrich, des Deux Tilleuls, Albert-Elisabeth et le boulevard Brand Whitlock, à Woluwé-Saint-Lambert.

Ce terrain est situé au plan de secteur en trois zones différentes. Une première, encadrée par l'avenue Dietrich pour partie, l'avenue des Deux Tilleuls, et l'avenue Albert-Elisabeth pour partie, est en zone d'équipement collectif; s'y trouvent des établissements d'enseignement fondamental et secondaire d'environ 1700 élèves. Une seconde qui s'insère dans la zone d'équipement collectif, aboutit au boulevard Brand Whitlock, est en zone d'espace vert. Deux parcelles trapézoïdales, sises à l'angle du boulevard Brand Whitlock et de l'avenue Dietrich, et à l'angle du même boulevard et de l'avenue Albert-Elisabeth, sont en zone d'habitat. En outre, la bande de terrain à front du boulevard Brand Whitlock, située donc pour partie en zone d'habitat et pour partie en zone d'espace vert, fait l'objet d'une Z.I.C.H.E.

Par acte authentique du 12 avril 1989, la requérante a cédé à bail emphytéotique l'intégralité de la zone d'équipement collectif et un tiers du parc classé en zone d'espace vert à l'association sans but lucratif CENTRE SCOLAIRE DU SACRE-COEUR DE LINDTHOUT, qui gère les bâtiments scolaires et assure l'activité d'enseignement. La requérante conserve la jouissance du reste du parc ainsi que des deux parcelles de zone d'habitat, qui n'en sont matériellement pas distinctes. L'association sans but

lucratif CENTRE SCOLAIRE DU SACRE-COEUR DE LINDTHOUT a néanmoins accès à la portion du terrain qui ne fait pas l'objet de l'emphytéose et elle a placé, avec l'accord de la requérante, une cour de récréation dans la zone d'habitat.

Après que trois demandes de permis de lotir n'eurent pas abouti, la requérante introduit le 21 mai 1993 une quatrième demande, qui tend à créer un ensemble de trois lots le long de l'avenue Albert-Elisabeth et un lot le long de l'avenue Henri Dietrich, en vue de la construction d'immeubles à appartements. Ces parcelles sont situées en zone d'habitat au plan de secteur. Les constructions sont prévues sur l'emplacement d'un terrain de tennis désaffecté et d'une cour de récréation pour laquelle une proposition de réimplantation a été présentée à la direction de l'école.

Le 19 octobre 1993, le collège des bourgmestre et échevins «émet un avis défavorable étant donné que le dossier est passé en commission de concertation en date du 12 juin 1992 avec avis défavorable et que le conseil communal en date du 26 avril 1993 a décidé d'élaborer le PPAS nº 63 dénommé "Parc Linthout" pour préserver le parc et modifier la destination de la zone d'habitation longeant les avenues Albert-Elisabeth et Henri Dietrich en zone verte, conformément à l'avis de la commission de concertation». Le collège transmet cet avis au fonctionnaire délégué le 25 octobre 1993. En raison du dépassement des délais pour statuer, un recours est introduit le 4 janvier 1994 devant le collège d'urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale.

A la demande du collège d'urbanisme, la commission de concertation se réunit le 10 juin 1994 et émet l'avis suivant :

« Considérant une volonté éventuelle de classement du Bois de Linthout, la commission de concertation demande

l'avis de la Commission royale des Monuments et Sites en application de l'article 42 de l'ordonnance sur la protection du patrimoine immobilier».

Entre-temps, le 2 mai 1994, en l'absence de décision du collège d'urbanisme, la requérante introduit un recours auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le 14 juillet 1994, par l'arrêté attaqué, le Gouvernement rejette le recours. Cet arrêté porte les motifs suivants :

« Considérant qu'en date du 10 mai 1990 le requérant avait déjà introduit une demande de lotir le même bien; que cette demande avait été jugée contraire au bon aménagement de l'endroit, en raison des gabarits excessifs du projet ne s'intégrant pas aux caractéristiques urbanistiques de l'endroit et mettant en cause la sauvegarde de la zone verte prévue au plan de secteur; qu'en outre, la décision de refus avait insisté sur la nécessité de garantir la sauvegarde des fonctions pédagogiques préconisées par la zone d'équipements au plan de secteur, ainsi que de la zone verte qui lui est associée;

Considérant que le projet qui fait l'objet du présent recours limite certes les gabarits prévus précédemment, mais ne réalise pas pour autant un bon aménagement qui garantisse notamment la sauvegarde de l'infrastructure scolaire et de l'espace vert sur le site; qu'en effet, l'aliénation d'une partie importante de la zone de récréation (située en zone d'habitation au plan de secteur) met en péril le bon fonctionnement de l'outil pédagogique et compromet le maintien du parc qui lui est associé, étant donné l'absence de garanties quant à l'extension de l'infrastructure scolaire dans la zone verte prévue par le plan de secteur;

Considérant au surplus que les prescriptions du permis de lotir permettent un écart trop important par rapport aux caractéristiques urbanistiques locales tant au niveau du parcellaire que celui des gabarits de toiture ou de détails d'aménagement tels que les clôtures ou les balcons;

Considérant que dans ces conditions le projet qui fait l'objet du présent recours n'est pas conforme au bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu de rejeter la requête du 2 mai 1994 introduite par le notaire DANDOY, au nom de l'association sans but lucratif "Maison du Sacré-Coeur de Lindthout"».

Cet arrêté a été notifié à la requérante le 25 août 1994;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et de l'article 138 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale,
en ce que, première branche, la décision attaquée considère que la construction projetée menace l'outil pédagogique en mettant en péril la zone de récréation,
alors que la zone concernée par le projet est bien une zone d'habitat, dont la requérante est par ailleurs propriétaire, tout comme elle est propriétaire de l'établissement scolaire concerné, dont l'extension dépend de sa seule volonté; qu'elle soutient qu'en décidant que le projet litigieux met en péril le bon fonctionnement de l'outil pédagogique, l'acte attaqué n'est pas motivé parce qu'il ne se réfère à aucun élément concret; qu'elle ajoute que l'extension de l'infrastructure scolaire et de l'outil pédagogique est de son seul ressort, et conclut que l'administration commet un excès de pouvoir en s'immisçant dans l'appréciation du bon fonctionnement de l'outil pédagogique,
et en ce que, seconde branche, l'acte attaqué considère que le projet litigieux ne cadre pas avec les caractéristiques urbanistiques locales,
alors que les prescriptions du permis de lotir sont parfaitement conformes aux caractéristiques urbanistiques locales et ont par ailleurs été modifiées, à plusieurs reprises, par la requérante, eu égard aux remarques formulées par les différentes autorités administratives concernées; qu'elle estime que la décision attaquée n'est pas suffisamment motivée, et qu'à la suite des modifications apportées au projet tant au plan du parcellaire qu'au plan des gabarits des toitures, la motivation de

l'acte attaqué portant sur la non-intégration dans les caractéristiques urbanistiques locales est inexacte;

Considérant, sur la première branche, que les plans déposés à l'appui de la demande de permis de lotir et la note du 9 juin 1994 remise à la commission de concertation indiquent que les constructions doivent s'implanter à l'emplacement d'un terrain de tennis désaffecté et d'une cour de récréation «pour laquelle une proposition de réimplantation a été proposée à la direction de l'école»; que, dans l'avis qu'elle avait donné le 16 novembre 1990 sur un des projets précédents, la commission de concertation avait estimé que «tout projet devrait assurer la sauvegarde de la zone d'équipement d'intérêt collectif (respect du projet pédagogique) ainsi que de la zone verte qui lui est associée...»; que ce motif a été repris dans les décisions de refus prises le 11 février 1991 par le fonctionnaire délégué et le 17 mars 1994 par la députation permanente; que l'implantation des constructions, du côté de la parcelle le plus proche des installations scolaires, ne diffère guère de celle des projets précédents;

Considérant que, dans le dernier mémoire, la requérante fait état d'une demande de permis introduite en 1999 pour la construction d'une nouvelle cour de récréation qui n'empiète pas sur la zone verte, ce dont elle déduit que la sauvegarde de l'infrastructure scolaire est parfaitement compatible avec l'affectation de la zone d'habitat au logement; que ce projet, postérieur à l'acte attaqué, indique sans doute qu'il était possible de procéder aux constructions tout en sauvegardant la fonction pédagogique, mais il n'infirme pas la constatation de l'acte attaqué que la cour de récréation devait être supprimée là où elle était située, la partie adverse pouvant d'autant moins préjuger des initiatives que le pouvoir organisateur de l'école pourrait prendre que la

demanderesse de permis, qui est l'actuelle requérante, n'est pas ce pouvoir organisateur;

Considérant qu'en vertu de l'article 3 de l'ordonnance du 29 août 1991, "les autorités administratives s'efforcent de concilier le progrès social et économique et la qualité de la vie en garantissant aux habitants de la Région le respect d'un aménagement harmonieux"; que l'affectation d'un terrain en zone d'habitat ne prive pas l'autorité saisie d'une demande de permis de lotir du pouvoir d'apprécier la compatibilité du projet avec les nécessités du bon aménagement des lieux, telles qu'elles résultent notamment de la situation existante de fait et des affectations des parcelles voisines; qu'en prenant en considération les besoins de l'école, consacrés par l'inscription au plan de secteur d'une zone d'équipement collectif et d'espace vert, la partie adverse n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation; qu'en sa première branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, sur la seconde branche, que le projet autorise, à front de l'avenue Albert-Elisabeth, la construction de six niveaux dont deux engagés dans la toiture, et du côté de l'avenue Dietrich, celle de sept niveaux dont deux dans la toiture; que les documents versés aux débats, et particulièrement le plan que la requérante a joint à son dernier mémoire, indiquent que la majorité des immeubles du quartier comptent moins de quatre niveaux; que la partie adverse a pu raisonnablement considérer que les prescriptions du permis de lotir permettaient un écart trop important par rapport aux caractéristiques urbanistiques locales; qu'en sa seconde branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un second moyen de la violation de l'article 135 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 août 1991, de la

violation des formalités substantielles et prescrites à peine de nullité et de l'excès de pouvoir,
en ce que la requérante n'a pas été entendue,
alors que le notaire DANDOY, mandataire de la requérante, en avait fait la demande et que la formalité prévue est substantielle et prescrite à peine de nullité;
qu'elle indique en réplique que la personne qui a été entendue n'est pas son représentant, mais le promoteur;

Considérant que le dossier ne contient aucune pièce par laquelle le notaire mandaté par la requérante demande à être entendu; qu'il contient par contre une télécopie adressée le 7 juillet 1994 à ce notaire, l'informant de la date et de l'heure de l'audition; qu'il s'en déduit que le mandataire de la requérante a été dûment avisé du moment de l'audition; que son absence à la séance d'audition est due à son seul fait et ne peut vicier la décision prise; 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 7.000 francs, sont mis à charge de la requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{e} chambre, le vingt-cinq janvier deux mille un par :

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

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.