

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 135.763 du 5 octobre 2004

A.88.894/XIII-1496

En cause : **HEYTENS** Bernard,
ayant élu domicile chez
Mes Dominiek VANDENBULCKE et
Robert PEETERS, avocats,
Duisburgsesteenweg 61
3090 Overijse,

contre :

la Commune de Grez-Doiceau,
ayant élu domicile chez
Mes Francis HAUMONT et
Michel SCHOLASSE, avocats,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité
limitée MARKETING AND INTERNATIONAL
TRADE, en abrégé MARKINTER,**
rue Fonds du Moulin 13
1390 Grez-Doiceau.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 5 janvier 2000 par Bernard HEYTENS qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 19 octobre 1999 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Grez-Doiceau à la société privée à responsabilité limitée MARKETING AND INTERNATIONAL TRADE, en abrégé MARKINTER, en vue de la construction d'une habitation 37, champ de Présenne, sur la parcelle cadastrée 1^{ère} division, section D, n° 10b6;

Vu l'arrêt n° 88.713 du 7 juillet 2000 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 19 juillet 2000 par le requérant;

Vu la requête introduite le 19 septembre 2000 par laquelle la société privée à responsabilité limitée MARKETING AND INTERNATIONAL TRADE, en abrégé MARKINTER, demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 28 septembre 2000 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu l'ordonnance du 13 mai 2003 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 11 septembre 2003, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 9 octobre 2003;

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

Entendu, en leurs observations, Me D. VANDENBULCKE, avocat, comparaisant pour le requérant, Me B. HAVET, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Mes A. RUTTIENS et A. MOYAERTS, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, premier 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 du recours se présentent comme suit :

1. Le 3 juin 1998, la S.P.R.L. MARKETING AND INTERNATIONAL TRADE, en abrégé MARKINTER, introduit une demande de permis "de bâtir" pour la construction d'une habitation comportant des bureaux à Grez-Doiceau, champ de Présenne.

Les bâtiments s'implanteraient dans le périmètre du lotissement du domaine du Bercuit, autorisé le 8 juin 1965 et modifié le 19 septembre 1977, notamment par l'adoption d'un nouveau parcellaire et la révision des prescriptions d'urbanisme. Les constructions litigieuses occuperaient le lot n° 76.

2. Le 14 juillet 1998, le requérant introduit une réclamation auprès de l'administration communale, dans laquelle il s'étonne que les travaux aient déjà commencé en l'absence d'autorisation. Il expose notamment ce qui suit :

" Les autres maisons voisines sont parallèles à la rue tandis que la maison du lot 76 serait perpendiculaire à la rue;

les voisins ont tenu compte du dénivelé naturel du terrain et ont effectué les travaux de terrassements qui s'imposaient pour leur maison autant pour s'intégrer vis-à-vis du golf que des autres habitants;

les voisins ont construit sur un grand plateau tandis que la demande se rapporte à une maison sans plateau. Les murs seraient de plus en plus hauts au fur et à mesure que l'on s'avance sur le terrain;

les voisins ont centré leur maison sur la façade rue : par ex si 60 m de façade et que la maison fait 30 m de façade, il reste 15 m à gauche et 15 m à droite de la maison. Il n'est pas normal qu'ils veulent tant se coller contre la limite d'une parcelle voisine;

vu sa hauteur, la maison surplombe les jardins et les terrasses des voisins, ce qui n'est pas souhaitable ni pour la vie privée des voisins, ni pour la vue du terrain de golf;

quand nous sommes sur le plateau de notre jardin, nous aurions à 4 m de la limite de notre terrain un mur de plus de 11 m de haut sur une longueur de 20 m;

l'aspect massif et le volume de la maison sont disproportionnés par rapport au terrain et aux constructions voisines".

Le cahier des charges du lotissement adopté le 14 octobre 1977 prévoit que les projets doivent être approuvés par une commission d'aménagement. L'article 15.4, alinéa 4, précise ce qui suit :

" Lorsqu'elle est appelée à statuer dans le cadre des attributions qui lui sont reconnues (...), la commission doit rendre sa décision dans un délai de deux mois à dater de la réception de la demande qui lui est adressée. L'auteur de projet ou le propriétaire ayant introduit une telle demande peuvent être appelés à défendre celle-ci et devront répondre à toutes convocations qui leur seront adressées à cette fin".

L'alinéa 6 de la même disposition ajoute que les décisions de la commission sont motivées.

3. Le 4 septembre 1998 a lieu une réunion sur les lieux litigieux. L'architecte conseil de la commune indique dans un rapport manuscrit ce qui suit :

" Réunion sur place le 4/9/98'
+ Sybille + Mr Honoré + Mr Brumagne

-> ne pas remblayer à l'avant
-> reculer le bâtiment vers le bas et la droite (càd une courbe)
-> niv. garage 29,28 —> + 28,50
 inverser entrée des garages
-> récolter eau côté Vandeleen
-> descendre niveau rez de la même valeur 28,20 -> 27,50".

4. Le procès-verbal de la réunion de la commission en date du 22 septembre 1998 mentionne ce qui suit à propos du projet en cause :

" Compte (tenu) de la visite sur place effectuée par Mesdames de COSTER, échevine des travaux publics, et WAUTERS, architecte, pour la commune de Grez-Doiceau, et Messieurs HONOREZ et BRUMAGNE pour la commission d'aménagement, la commission marque accord sur la nouvelle implantation envisagée (descente et glissement du bâtiment vers le lot 78) et sur les conditions annexes (entrée, remblais, évacuation des eaux pluviales).

La commission attend le nouveau plan de situation d'emplacement, et l'impact sur les niveaux du garage et de la maison, pour confirmer son accord par signature sur les plans".

Le document porte aussi une annotation manuscrite selon laquelle "MARKINTER va retirer son projet".

5. La S.P.R.L. MARKINTER introduit une nouvelle demande datée du 21 juin 1999. Le nouveau projet comprend deux bâtiments. L'affectation d'une partie à usage de bureaux n'est plus explicitement mentionnée, les plans se bornant à indiquer que le bâtiment secondaire est destiné au "séjour".

Les nouveaux plans seront transmis à la commission d'aménagement du Bercuit début août 1999 et il sera accusé réception de cette nouvelle demande le 11 octobre 1999.

6. Le 28 juillet 1999, l'architecte conseil de la commune rédige le rapport manuscrit suivant :

" Les remarques faites par nous + Mr Honoré lors du précédent projet ont été respectées

- niveaux de terrain
- entrée garage du côté bas de la rue
- fossé entre Markinter et voisin de droite
- caniveau au bas des rampes d'accès

Egouttage en concertation avec Paul et Claude

- demande 1°) de dessiner la zone d'épandage à 5 m du voisin mais au-delà de la construction voisine (en profondeur)
2°) de créer des puits perdus pour les eaux de pluie

dans le cadre de la demande d'évacuation des eaux

Architecture : les pentes de toiture ont été réduites à 30° et le débordant de toiture = 50 cm. Les pentes réduites donneront satisfaction au voisin du dessus pour la vue. Par contre, il faudrait réduire à 30 cm (gouttière incluse) les débordants des toitures car ils accentuent l'impact d'une pente faible de toiture.

(Rem : une des terrasses de l'étage chambre 1 surplombe les voisins Heytens → ? demander leur avis)".

7. Le 12 octobre 1999, l'architecte conseil rédige un nouveau rapport manuscrit libellé comme suit :

" Mettre dans la délibéré (sic) :
que le projet a été modifié conformément à nos remarques.
Préciser toutefois

- 1°) que le niveau d'implantation de + 28 m pour le corps de logis et de + 28,45 pour l'annexe doivent être respectés;
- 2°) que l'accès à l'habitation doit se faire par le côté sud (côté Vandeleen) en pente douce (5 %) sur les 5 premiers mètres;
- 3°) de réaliser un fossé de 50 cm de profondeur minimum tout le long de la mitoyenneté Vandeleen (en respectant les 50 cm de distance sans modifier le relief). Les eaux récoltées dans ce fossé seront évacuées dans le réseau d'égout.
Idem côté Heytens aux endroits où existe un (illisible) vers ce terrain (courbes 27 et suivante);
- 4°) rentrer un dossier égouttage conforme à la législation en vigueur et en respectant les distances par rapport aux voisins;
- 5°) régulariser les modifications de relief du sol antérieures au permis d'urbanisme;
- 6°) réduire le débordant de toiture à 30 cm gouttière comprise".

8. Après que la S.P.R.L. MARKINTER se fut plainte à trois reprises des lenteurs mises à l'instruction de son dossier par la commission d'aménagement et eut demandé que le requérant s'abstienne d'y siéger, le gérant-secrétaire de la commission lui écrit, le 13 octobre 1999, dans les termes suivants :

" (...) "

Avant toute chose et en prenant en particulière attention les courriers des 13 septembre et 11 octobre que vous avez adressé(s) à Mademoiselle WILLEMS, présidente de la commission, celle-ci tient à situer les délais apportés à l'examen du dossier.

En 1998, vous aviez présenté un premier dossier que la commission avait finalement retenu mais pour lequel, par un courrier du 24 septembre 1998, elle vous avait demandé de lui fournir des plans remaniés en concordance avec les remarques émises. Les plans ainsi amendés auraient alors été signés pour accord.

La commission ne les a jamais reçus.

Au début mai, en tenant compte au moins partiellement des remarques émises en 1998, vous remettez à Madame WAUTERS, architecte de la commune de Grez-Doiceau, de nouveaux plans et un nouveau permis de bâtir.

Vous transmettez ces plans à la commission au début août 1999, donc pendant la période de vacances annuelles (de juillet à août).

Il s'agit bien de nouveaux plans pour une habitation unifamiliale, fondamentalement différents des plans présentés en 1998. On ne peut que considérer qu'il s'agit d'une nouvelle demande de permis de bâtir.

Ces plans sont examinés par la commission le 1^{er} septembre : la commission postpose sa position.

Compte tenu de la correspondance que vous envoyez le 13 septembre à Mademoiselle WILLEMS, celle-ci décide que la prochaine réunion de la commission qui traitera de ce dossier sera composée de telle façon que d'assurer une objectivité et une impartialité totale.

Suite à cette volonté, et compte tenu des absences de divers membres du 19 septembre au 9 octobre, il n'est possible de réunir la réunion (sic) que ce 12 octobre.

Le jeudi 7 octobre le gérant reçoit une communication téléphonique de Madame de COSTER-BAUCHAU, échevine des travaux publics de Grez-Doiceau se plaignant du retard apporté par la commission à l'examen de votre dossier et le 11 octobre vous adressez un nouveau courrier à Mademoiselle WILLEMS, présidente de la commission alors même que Madame de COSTER était informée de la tenue de la réunion et que vous étiez, semble-t-il, dans son bureau lors de l'entretien téléphonique.

On ne peut (que) constater que le dossier est resté à la commune de Grez-Doiceau de mai à août, soit pendant 3 mois, qu'il a été transmis au début août à la commission, soit pendant (la) période de vacances, qu'il a été traité par la commission le 1^{er} septembre pour un premier examen, et que c'est à cause de votre courrier du 13 septembre et en vue de vous assurer, comme vous le demandiez, une objectivité et impartialité aussi parfaite que possible que la réunion a été fixée et s'est tenue ce mardi 12 octobre.

Pour la bonne règle et parfaite information nous adressons copie de la présente lettre aux services des travaux publics de la commune.

La commission d'aménagement avait demandé la participation d'un expert pour accompagner Madame WILLEMS, et d'un autre syndic pour représenter les propriétaires du domaine. Elle a tenu aussi compte des remarques reçues de voisins.

Après échanges de vues contradictoires, et contrôle dans le cahier des charges de la mission fondamentale de la commission, à savoir «permettre et faciliter une harmonieuse coexistence entre tous ceux qui vivent dans le domaine ou y seront propriétaires» la commission a décidé d'accepter votre demande moyennant les améliorations suivantes.

Il est tout d'abord précisé qu'il s'agit bien d'une habitation unifamiliale et que le bâtiment annexe, comportant garage et appartement complet, en fait partie intégrante, ne pouvant ni être loué, ni être vendu séparément du bâtiment principal : cette exigence est valable tant pour le propriétaire actuel que pour les éventuels nouveaux propriétaires, ainsi que pour les locataires éventuels. Madame de COSTER a d'ailleurs verbalement précisé qu'il s'agissait bien d'un immeuble destiné à un ménage, avec une seule adresse postale.

L'ensemble de l'immeuble sera recentré, par un déplacement de 2 mètres à gauche, en regardant de la route, et de 2 mètres en hauteur, vers la route.

Des remblais de terre seront amenés le long de la façade latérale gauche, vers le bas du bâtiment, pour mise à niveau avec le rez-de-chaussée, afin de couper la hauteur (cote 26).

Le jardin sera aménagé, particulièrement au niveau de la rue avec des arbres à longue tige en densité suffisante, et le long de la façade latérale gauche avec des plantations variées en densité suffisante (bouquets et moyennes tiges de 2 à 3 mètres).

Vous nous fournirez des échantillons des tuiles et des briques dont vous envisagez l'achat pour votre construction.

Par ailleurs, sans que ceci ne constitue exigence fondamentale, mais ainsi que la commission l'a déjà invoqué pour d'autres dossiers, dans le but de favoriser la coexistence harmonieuse et le bon voisinage, la commission vous suggère, sur la façade latérale gauche, de baisser le niveau de la toiture à gauche du pignon pour l'aligner sur la hauteur de la toiture à droite du pignon ainsi que d'opérer un léger décrochement de la façade à gauche du pignon, afin de rompre la longueur du mur, comme cela est d'ailleurs fait à droite au niveau des garages et du hall, dans une proportion plus importante.

Pouvez-vous examiner ces suggestions avec votre architecte ?

Nous vous en remercions d'avance.

Nous attendons vos nouveaux plans adaptés en fonction des remarques ci-avant.

Dès leur réception nous vous assurons une suite diligente et vous les renverrons dûment signés dans les plus brefs délais mais bien entendu pour autant que les plans définitifs soient modifiés en fonction des remarques

(...)"

9. Le 19 octobre 1999, le gérant de la S.P.R.L. MARKINTER réagit en écrivant, dans les termes suivants, au collège des bourgmestre et échevins :

" (...)

- 1) Malgré nos divers rappels, et nonobstant les explications unilatérales fournies par la commission, celle-ci a largement dépassé le «délai de deux mois» prévu par le cahier des charges du lotissement du Bercuit (...).
- 2) Selon le même article, les «avis de la commission doivent être motivés», ce qui n'est nullement le cas ici.
- 3) Contrairement à ce qui est affirmé en page 2 du rapport où le paragraphe 2 débute par :
«Après échanges de vues contradictoires, ...», nous n'avons à aucun moment eu l'occasion d'expliquer notre point de vue ni de demander des explications, ni de fournir des contre-arguments. La commission n'a même pas répondu à nos demandes écrites, nous tenant systématiquement à l'écart de tout débat concernant notre propre projet, alors que, à plusieurs reprises, divers intervenants ont pu s'exprimer devant elle.
- 4) L'avis concernant l'implantation de l'immeuble (cf. page 2, paragraphe 4 :
«L'ensemble de l'immeuble sera recentré, par un déplacement de deux mètres à gauche, en regardant de la route (!), et de deux mètres en hauteur (!), vers la route» nous semble en totale contradiction avec les remarques précédemment faites à l'égard du premier projet par Mme WAUTERS, remarques que nous avons pris soin d'intégrer dans le projet actuel (...).

Pour toutes les raisons qui précèdent, et pour ne plus trop retarder le début des travaux, avant la mauvaise saison, nous prions le collège de ne pas tenir compte des avis tardifs, non motivés, et sans débats contradictoires, émis par la commission d'aménagement du Bercuit.

Pour notre part, et afin de montrer notre bonne foi et notre esprit de fair-play jusqu'au bout, nous nous engageons à rencontrer la commission dans les plus brefs délais, à examiner avec elle la pertinence et le bien-fondé des diverses suggestions et, le cas échéant, introduire immédiatement, et pour autant que ce soit vraiment nécessaire, une demande de modification en conséquence.

(...)"

10. Le permis attaqué est délivré le 19 octobre 1999. Il est rédigé comme suit :

" (...)

Considérant que le projet répond aux remarques émises conjointement lors d'une réunion tenue le 04 septembre 1998 sur le terrain en présence des représentants de la commission d'aménagement du Bercuit, de l'architecte conseil et de l'échevine de l'urbanisme (P.V. réunion du 22 septembre 1998);

Attendu que de la (sic) commission d'aménagement du Bercuit n'a pas rendu son rapport dans le délai de deux mois qui lui était imparti à dater du 11 août 1999;

Vu le rapport de l'architecte conseil du 12 octobre 1999;

Considérant la lettre du 19 octobre 1999 émanant de Monsieur Chemsî CHEREF KHAN pour la société S.A. MARKINTER;

Considérant que le premier projet datant du 15 juillet 1998 a été modifié en tenant compte des remarques émises par l'architecte conseil;

Considérant que la future construction s'intégrera harmonieusement dans le cadre résidentiel environnant;

Vu le rapport les remarques (sic) formulées pour le projet précédent ont été respectées;

(...)

Article 1 : le permis est délivré, sous réserve du respect des droits civils des tiers, à la S.A. MARKINTER qui devra :

- 1) se conformer aux prescriptions du permis de lotir précité;
- 2) installer une fosse septique d'un modèle agréé, un dégraisseur et un filtre bactérien, le tout à raccorder via une tranchée dispersante et une citerne à eau de pluie de 3.000 litres minimum. Il est à noter que la création de la tranchée filtrante doit faire l'objet d'une autorisation communale préalable à solliciter à l'administration communale au moyen du formulaire joint à la présente décision et que dès que la voirie sera pourvue d'un réseau d'égout, la construction devra obligatoirement y être raccordée et la tranchée dispersante supprimée;
- 3) prendre à sa charge tous frais de raccordement et d'équipement éventuel en matière d'infrastructures publiques;
- 4) respecter absolument les niveaux d'implantation de + 28 m pour le corps de logis et de + 28 m 15 pour l'annexe;
- 5) aménager l'accès à l'habitation par le côté sud et en pente douce (5 %) sur les 5 premiers mètres;
- 6) réaliser un fossé de 50 cm de profondeur minimum tout le long de la mitoyenneté (côté propriété VANDELEEN) en respectant 50 cm de distance par rapport à la propriété voisine sans modifier le relief;
- 7) réparer l'infraction telle que précisée par le fonctionnaire délégué en date du 28 mai 1999 à savoir la remise en état des lieux des modifications du relief du sol antérieures au permis d'urbanisme;
- 8) réduire le débordant de toiture à 30 cm, gouttière comprise.

En cas de contradiction entre le plan joint à l'autorisation et les prescriptions du lotissement seules ces dernières sont d'application";

Considérant que la partie adverse conteste la recevabilité ratione temporis du recours en se fondant sur une série d'éléments qu'elle qualifie d'"ensemble de présomptions précises et concordantes"; qu'elle indique que le requérant a connu les intentions de l'intervenante dès le début de l'affaire pour avoir déjà formulé des observations contre le premier projet dans une lettre du 14 juillet 1998 et qu'au surplus, il est membre de la commission d'aménagement du Domaine du Bercuit et a eu, à ce titre, connaissance du nouveau projet dès le mois d'août 1999; qu'elle en déduit qu'il est difficilement concevable qu'il n'ait formé son recours que septante-huit jours après la délivrance du permis litigieux;

Considérant que le requérant indique qu'il a appris l'existence du permis litigieux "ultérieurement, par l'intermédiaire de Monsieur Brumagne, Secrétaire de la Commission d'Aménagement";

Considérant qu'il appartient à celui qui soulève l'exception de tardiveté d'en administrer la preuve; que les arguments avancés par la partie adverse ne peuvent suffire à cet égard; que si l'intérêt qu'a montré le requérant pour l'instruction de l'affaire et sa qualité de membre de la commission d'aménagement en ont certes fait un "observateur privilégié", cela ne permet pas d'en déduire, faute d'élément concret, qu'il aurait été immédiatement averti de l'existence de l'acte attaqué; qu'au contraire, le requérant

produit une attestation du secrétaire de la commission d'aménagement qui contient le passage suivant :

" Par carte de transmission datée du samedi 6 novembre [dont une copie est produite par le requérant], Monsieur Paul Roberti de Winghe, conseiller communal, transmettait à Monsieur Brumagne le permis d'urbanisme (...).
Sur la carte de transmission du 6 novembre, Monsieur Roberti de Winghe signalait qu'il avait appris que «le permis d'urbanisme a été envoyé à la société Markinter tout récemment, sans doute le 4 ou 5 novembre».

Ce n'est donc qu'à partir du lundi 8 novembre 1999 que Monsieur Brumagne a pu communiquer aux membres de la Commission d'Aménagement, dont Monsieur Heytens, l'existence d'un permis de bâtir délivré par les autorités communales au nom de la société Markinter. (...)"

Considérant que la circonstance que cette attestation a été rédigée pour les besoins de la cause, comme l'indique la partie adverse, n'a pas nécessairement pour conséquence d'établir que le recours serait tardif; que la partie adverse n'en conteste d'ailleurs pas la teneur; que, pour le surplus, comme le fait observer le requérant, dans son mémoire en réplique, il est peu vraisemblable qu'il ait eu connaissance de l'acte attaqué avant son principal bénéficiaire, lequel en a reçu notification par lettre datée du 8 novembre 1999; que l'exception doit être rejetée;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation de l'article 92 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et des articles 17 et 19 des prescriptions d'urbanisme du lotissement du Bercuit; que, dans une première branche, il fait valoir que l'article 17 des prescriptions d'urbanisme prévoit que les zones de constructions isolées sont réservées à la résidence unifamiliale, alors que le bâtiment qualifié d'annexe constitue une habitation autonome, dotée notamment d'une cuisine et d'un séjour, et pourrait être aménagée en bureaux comme la partie intervenante en avait manifesté l'intention dans son projet initial; qu'en réplique, il estime que le projet autorisé prévoit bien deux logements complètement autonomes comportant chacun une cuisine, un office, un living, un garage et une salle de bain; qu'il ajoute que "le projet comprenant deux entités d'habitation séparées est manifestement contraire au concept même de la «résidence unifamiliale»", et qu'"en plus, un bâtiment de bureaux d'une telle ampleur est sans utilité pour la partie intervenante, étant donné qu'en vertu (de l'article 6.3.) du cahier des charges du domaine du Bercuit souscrit par la partie intervenante, il est interdit d'exercer une profession libérale à l'intérieur du lotissement"; qu'il reproche à la partie adverse d'avoir omis d'interroger la partie intervenante sur ses intentions quant à l'affectation du bâtiment annexe, s'abstenant même de toute analyse quant à la conformité du projet avec le permis de lotir; qu'il fait observer "que les lots situés dans les zones réservées aux habitations groupées se vendent à un prix de 4.000,-FB/m² alors que le lot acheté par la

partie intervenante vaut 1.500,-FB/m²..., d'où un intérêt financier non négligeable dans le chef de la partie intervenante pour réaliser à tout prix deux habitations distinctes"; que, dans une seconde branche, il observe que suivant l'article 19 des prescriptions d'urbanisme, les bâtiments ne peuvent comprendre plus d'un étage sous toiture et qu'en comptant la cave hors sol, qui correspond en réalité au rez-de-chaussée, le bâtiment le plus important comportera trois niveaux au lieu de deux; qu'en réplique, il note que, suivant les dictionnaires courants, une cave se dit d'un niveau enterré et un rez-de-chaussée d'un niveau qui émerge du sol et que, dans la construction en litige, il faut un escalier pour accéder au rez-de-chaussée; qu'il estime que lorsque le terrain présente une déclivité, le bâtisseur a l'obligation de remblayer pour enterrer complètement ce qu'il qualifie de cave et qu'ici encore, l'autorité s'est abstenue d'imposer le respect des conditions du lotissement; que, dans son dernier mémoire, le requérant développe la même argumentation;

Considérant, sur la première branche du premier moyen, qu'il n'est pas contesté que, dans son projet initial, la partie intervenante avait manifesté la volonté d'aménager des bureaux dans une partie des locaux; que les nouveaux plans dressés en 1999, relatifs au second projet, se distinguent totalement de ceux relatifs au premier projet; que le nouveau projet porte en effet sur deux bâtiments : un bâtiment principal, de dimensions importantes (24,90 m sur 15,50 m), comportant notamment salon, salle à manger, coin à manger, cuisine, double garage, 4 chambres, deux salles de bain, et un bâtiment secondaire, de 9,20 m sur 7,30 m, comportant, selon les plans, un séjour-cuisine, une chambre, une salle de bain et un garage; que, compte tenu du standing du lotissement, il ne paraît pas extraordinaire de prévoir un bâtiment annexe destiné à héberger occasionnellement amis ou famille; que, dès lors, l'affectation prétendue de ce bâtiment à une habitation séparée ou à des bureaux participe d'un procès d'intention; qu'en l'absence de volonté contraire, il faut présumer que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas entendu s'écarter des prescriptions du permis de lotir; qu'au reste, les changements d'affectation sont soumis à permis d'urbanisme en vertu de l'article 84, § 1^{er}, 6^o, du CWATUP, et que la méconnaissance des prescriptions réglementaires d'un lotissement est passible de poursuites pénales en application de l'article 154, alinéa 1^{er}, 4^o, du même Code;

Considérant, quant à la seconde branche du premier moyen, que les plans ne permettent pas de considérer que les caves formeraient un niveau hors sol, et ce même si la déclivité naturelle du terrain les laisse apparaître pour une faible partie arrière où une porte donne sur le jardin; que le reste des caves est enterré à plus de 80 p.c.; qu'en l'absence d'autres dispositions, la circonstance que le requérant a choisi de remblayer une partie de son fonds pour aménager le jardin en plateau ne pourrait avoir

pour conséquence de sanctionner un projet qui respecte la pente naturelle; que, sauf précision contraire, la hauteur et le nombre des niveaux des bâtiments doivent se calculer à partir du seuil de l'entrée principale; qu'il s'ensuit que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches;

Considérant que le requérant prend un second 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 "des principes généraux de bonne administration, notamment du principe de fair-play, du principe de cohérence de l'action administrative et du principe de confiance"; qu'il reproche à l'auteur de l'acte attaqué de n'avoir pas tenu compte du second avis de la commission d'aménagement aux motifs, l'un et l'autre contestés, que l'avis aurait été donné tardivement et que le nouveau projet satisferait aux remarques émises lors de la réunion du 4 septembre 1998; que, dans une première branche, le requérant soutient qu'il ne ressort d'aucune pièce du dossier que les nouveaux plans auraient été soumis à la commission dès le 11 août 1999, point de départ du délai de deux mois dans lequel elle aurait dû remettre son avis, du moins dans la thèse de l'auteur de l'acte; que, dans une deuxième branche, il considère que le délai de deux mois fixé par l'article 15.4 du cahier des charges est "purement contractuel" et qu'il ne dispensait pas, par conséquent, la partie adverse de tenir compte de l'avis de la commission; que, dans une troisième branche, il estime que le seul fait, pour les auteurs de l'acte attaqué, d'avoir constaté que le nouveau projet correspondait aux remarques émises le 4 septembre 1998, ne suffit pas à justifier en quoi il n'a pas été tenu compte du dernier avis de la commission d'aménagement; que, dans une quatrième branche, il relève qu'aucun membre de la commission d'aménagement n'était présent sur les lieux le 4 septembre 1998, pour la simple raison qu'ils n'y furent pas conviés; qu'il ajoute que "la commune n'a pu assimiler les quelques remarques verbales émises lors de cette réunion à un avis de la Commission proprement dit";

Considérant que l'article 6.1 du cahier des charges du lotissement prévoit qu'"aucune construction ne pourra être édifiée dans le lotissement du Domaine du Bercuit si elle n'a pas été préalablement approuvée par la Commission d'Aménagement"; qu'en vertu de l'article 92 du CWATUP, "le plan et les prescriptions urbanistiques du permis de lotir ont valeur réglementaire"; que les dispositions qui règlent la composition et le fonctionnement de la commission d'aménagement figurent dans le cahier des charges du lotissement et non dans les prescriptions urbanistiques du permis de lotir; que le cahier des charges n'a dès lors qu'une valeur contractuelle comme cela ressort clairement de son préambule; que la commission d'aménagement est par conséquent le résultat d'une initiative privée; qu'accorder valeur réglementaire à l'article 6.1 précité reviendrait à permettre à la commission de donner des avis conformes s'imposant aux

décisions du collège des bourgmestre et échevins en méconnaissance des règles de compétence fixées par le CWATUP; que, dans cette mesure, les griefs se confondent avec ceux développés dans la cinquième branche du moyen examiné ci-après; qu'il s'ensuit que les quatre premières branches du moyen manquent en droit;

Considérant que, dans le cadre de son second moyen, pris notamment de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, le requérant développe une cinquième branche; qu'il reproche à la partie adverse de n'avoir pas précisé en quoi le nouveau projet satisfaisait aux remarques émises lors de la réunion du 4 septembre 1998 alors que, s'il est vrai que l'implantation a été légèrement revue, les constructions admises par le permis sont d'un gabarit supérieur et se décomposent en deux corps de logis;

Considérant qu'à propos de cette cinquième branche, la partie adverse estime qu'elle n'était, en principe, pas tenue de se conformer au résultat de la réunion du 4 septembre 1998 ou de motiver son acte sur ce point; qu'elle fait observer que le projet n'a pas été soumis à enquête publique et qu'a fortiori, il ne lui appartenait pas de justifier sa position dans le cas d'espèce; qu'elle relève que le requérant a parfaitement suivi l'évolution du dossier à chaque étape de son instruction, en sorte qu'elle n'aperçoit pas ce qu'un surcroît de motivation aurait pu lui apporter; qu'elle souligne qu'en toute hypothèse, le grief manque en fait, les remarques exprimées à la réunion du 4 septembre 1998 trouvant écho, soit dans les plans modifiés, soit dans l'acte, sous la forme de conditions (éviter des remblais, reculer le bâtiment vers le bas et à droite, abaissement du niveau des garages et inversion de leurs entrées, descendre le niveau du rez, création d'un fossé destiné à recueillir les eaux de ruissellement du côté Vandeleen); qu'elle soutient que si les gabarits et la division des bâtiments ne semblent pas avoir été discutés à la réunion du 4 septembre 1998, ces objections figuraient dans le courrier du requérant du 14 juillet 1998 et n'en auraient pas moins été prises en compte par l'autorité; que, selon elle, le considérant de l'acte attaqué suivant lequel "la future construction s'intégrera harmonieusement dans le cadre résidentiel environnant" ne constitue nullement une clause de style mais témoigne, au contraire, d'un examen concret du dossier et "d'une prise en considération des circonstances particulières, à savoir le caractère résidentiel du domaine du Bercuit", que la question des vues plongeantes sur le fonds du requérant est appréciée dans le rapport de l'architecte conseil et que le requérant admet que l'éloignement de la limite mitoyenne est passé de quatre à cinq mètres; qu'enfin, elle estime que l'acte attaqué a également rencontré les remarques émises par la commission dans son avis du 13 octobre 1999, notamment sur le rabaissement du niveau de la toiture, sauf les points qui entraînent en contradiction flagrante avec l'avis antérieur de cette instance du 4 septembre 1998, contradictions

relevées dans le courrier de la partie intervenante daté du 19 octobre 1999; que, dans son dernier mémoire, la partie adverse rappelle que les conditions imposées au permis peuvent servir d'élément de motivation; qu'elle estime que, dès lors, si le requérant ignorait les modifications intervenues avant de prendre connaissance du permis, celles-ci ne pouvaient plus lui échapper à la lecture de celui-ci; qu'elle s'attache ensuite à déterminer les remarques émises le 4 septembre 1998 et à les mettre en relation avec les conditions imposées; qu'elle renvoie ensuite au rapport de l'architecte conseil du 28 juillet 1999, lequel confirme que "les remarques faites (...) ont été respectées"; qu'elle conclut que ces remarques ont été parfaitement rencontrées dans le nouveau projet et énoncées dans le permis et estime que les éléments en possession du Conseil d'Etat permettent de le vérifier;

Considérant, sur la cinquième branche du second moyen, qu'en vertu de la loi du 29 juillet 1991 précitée, l'acte administratif individuel doit indiquer les circonstances de fait et de droit qui lui servent de fondement; que cette motivation, qui doit être adéquate, doit figurer dans l'instrumentum; qu'il ne peut être tenu compte d'autres motifs que ceux-là; que l'absence de motivation formelle ne peut être couverte par des explications fournies dans les écrits de procédure ou par la référence à des pièces du dossier; que si une motivation par référence à d'autres documents, tels des propositions ou avis émis au cours de l'instruction du dossier, peut être admise, le destinataire doit avoir pu prendre connaissance de ces documents, et ces avis ou propositions doivent eux-mêmes être motivés; qu'en l'espèce, compte tenu des circonstances particulières de la cause, les motifs de l'acte attaqué sont trop succincts; que les justifications apportées dans le mémoire en réponse et le dernier mémoire ne peuvent pallier les défauts de l'acte attaqué; que la partie adverse fonde elle-même l'essentiel de son argumentation sur ce que les remarques émises lors de la réunion du 4 septembre 1998 auraient bien été prises en compte par l'autorité, alors qu'il n'est même pas permis de connaître le contenu de ces remarques à la lecture de l'acte attaqué ni le contenu du rapport de l'architecte conseil du 12 octobre 1999 ou du "rapport (assurant que) les remarques formulées pour le projet précédent ont été respectées" (s'agit-il du rapport de l'architecte conseil du 28 juillet 1999 dans lequel il est aussi question d'une terrasse surplombant les voisins ou celui du 12 octobre 1999 visé plus haut ?); que, dès lors, à supposer que les conditions imposées puissent tenir lieu de motivation, le Conseil d'Etat n'est pas en mesure d'en apprécier leur pertinence; que le second moyen est fondé en sa cinquième branche,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 19 octobre 1999 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Grez-Doiceau à la société privée à responsabilité limitée MARKETING AND INTERNATIONAL TRADE, en abrégé MARKINTER, en vue de la construction d'une habitation 37, champ de Présenne, sur la parcelle cadastrée 1^{ère} division, section D, n° 10b6.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 471,01 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 347,06 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 123,95 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le cinq octobre deux mille quatre 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.