

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 162.432 du 12 septembre 2006

A.173.330/XIII-4169

En cause : 1. **DRUYLANS** Emile,
 2. **MICHAUX** Brigitte,
 3. **WAUTERS** Hervé,
 ayant tous élu domicile chez
 Me Nicolas DUBOIS, avocat,
 quai aux Huîtres 1/4
 1300 Wavre,

 contre :

 la Commune de Braine-l'Alleud.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 24 mai 2006 par Emile DRUYLANS, Brigitte MICHAUX et Hervé WAUTERS qui demandent l'annulation "du permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Braine-l'Alleud en date du 27 mars 2006 (...) à Monsieur et Madame UYTERHOEVEN-RUYS autorisant ces derniers à construire une maison d'habitation sur un bien situé rue du Cuisinier 172, cadastré 1^{er} Division, section A n° 983P";

Vu la demande introduite simultanément par les mêmes requérants tendant à la suspension de l'exécution de l'acte précité;

Vu le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M. NIKIS, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 8 août 2006, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 5 septembre 2006 à 10 heures;

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

Entendu, en ses observations, Me F. VAN DEN BOSCH, loco Me N. DUBOIS, avocat, comparaissant pour les requérants;

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 de la cause peuvent être résumés comme suit :

1. Les époux UYTTERHOEVEN-RUYS introduisent, le 14 décembre 2005, une demande de permis d'urbanisme en vue de la construction d'une maison d'habitation sur une parcelle sise à Braine-l'Alleud, rue du Cuisinier, 172, cadastrée 1^{ère} division, section A, n° 983p.

2. Le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles.

3. A la demande est jointe une note de l'architecte des demandeurs de permis, rédigée comme suit :

" (...)

Le contexte architectural local est fortement hétérogène tant du point de vue des implantations, des gabarits que des tendances architecturales. Nous avons donc pris le parti de réaliser une architecture sobre et épurée dont la conception a été profondément guidée par les qualités intrinsèques du lieu, par la taille de la parcelle ainsi que par les volontés d'ouvertures et de lumière profondément souhaitées par le demandeur.

Comme vous le constaterez sur les plans, la largeur de la parcelle nous impose de réaliser une habitation moyenne. Le plan traditionnel est ici inversé. Nous avons placé l'espace de vie au premier étage et les chambres au rez-de-chaussée afin de pouvoir ouvrir largement les pièces de vie tout en préservant l'intimité par rapport à l'espace public. Les volumes sont simples et épurés afin d'offrir une grande sobriété au sein de ce contexte peu cohérent.

(...)"

4. Le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Braine-l'Alleud émet, le 23 janvier 2006, un avis favorable conditionnel.

5. Le fonctionnaire délégué émet, le 6 mars 2006, un avis défavorable, libellé comme suit :

" Considérant que ce type de construction ne s'intègre pas à l'environnement bâti existant;

Considérant que le toit plat est de grande superficie et inacceptable du point de vue de la typologie architecturale de l'endroit".

6. Le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Braine-l'Alleud délivre le permis le 13 mars 2006. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé notamment comme suit :

" (...)

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 01.02.2006 en application de l'article 107, § 2, du Code précité; que son avis est défavorable; que son avis est libellé et motivé comme suit :

(...)

Considérant que cet avis ne se fonde sur aucune base légale et que contrairement à ce qui est décrit le projet, de par son architecture différente, s'intègre au bâti hétéroclite de la rue".

7. Le permis est délivré sous les conditions suivantes (article 1^{er} du dispositif) :

" (...)

- obtenir l'accord du voisin pour l'ouverture en mitoyen (lattage ajouré en bois);
- prendre à sa charge tous les frais d'équipement que Sedilec - Seditel (électricité - gaz - télédistribution), l'I.E.C.B.W./SWDE (eau) et Belgacom (téléphonie) jugeront nécessaires à la réalisation du projet;

(...)

- placer une citerne à eau de pluie d'au moins 3.000 litres et un bassin d'orage d'une capacité de 20 l. par m² de toiture et de surface imperméabilisée;

(...)

- introduire des plans modificatifs tenant compte de ces remarques 15 jours avant le début des travaux faute de quoi l'implantation du bâtiment ne pourra pas être délivrée par le Géomètre communal;

(...)".

8. Le conseil des requérants a écrit aux bénéficiaires du permis, le 9 mai 2006, qu'il ne marquait pas son accord sur la condition relative à "l'ouverture en mitoyen";

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 1^{er}, 84, 86 et 108 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), du principe de bonne administration, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de l'excès de pouvoir; que selon eux, les conditions assortissant les permis d'urbanisme doivent être précises, ne peuvent se référer à des événements futurs et incertains ou dont la réalisation dépendrait d'un tiers, ne peuvent laisser au bénéficiaire une liberté telle qu'elle lui permettrait de modifier le projet initial à sa guise, et ne peuvent être complétées par l'obligation de déposer des plans complémentaires sur lesquels l'autorité se réserve un pouvoir d'appréciation;

Considérant que la partie adverse a transmis le dossier administratif, mais n'a pas rédigé de note d'observations; qu'elle n'a pas été représentée à l'audience;

Considérant que l'article 86, § 1^{er}, du CWATUP est rédigé comme suit :

" Le permis d'urbanisme est refusé ou assorti de conditions (...);

Considérant que l'article 123, alinéa 1^{er}, du CWATUP porte ce qui suit :

" Les permis visés aux articles 117, 118, 121, 122 et 127 peuvent être refusés pour les motifs, être assortis de conditions ou consentir les dérogations prévus au présent titre";

Considérant que, si aux termes des articles 86, § 1^{er}, et 123, alinéa 1^{er}, du CWATUP, un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions, celles-ci doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires; qu'elles ne peuvent faire dépendre leur réalisation de l'autorisation d'un tiers et ne peuvent laisser place à une appréciation dans l'exécution du permis ni imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis; que ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut être admise;

Considérant qu'en l'espèce, le permis attaqué est assorti de conditions, reproduites ci-dessus; qu'elles soumettent l'exécution du permis à l'appréciation et l'accord de tiers : les voisins pour "l'ouverture en mitoyen", SEDILEC - SEDITEL pour

l'installation de l'électricité, du gaz et de la télédistribution, l'I.E.C.B.W./S.W.D.E. pour la distribution de l'eau et BELGACOM pour l'installation de la téléphonie; qu'elles imposent en outre la modification des plans sur lesquels la partie adverse a statué, en vue d'y faire figurer les conditions d'exécution du permis (faute de quoi celle-ci ne pourra avoir lieu), ainsi que le bassin d'orage, qui devrait à lui seul faire l'objet d'un permis d'urbanisme en bonne et due forme; que l'acte attaqué viole ainsi manifestement les articles 86, § 1^{er}, et 123, alinéa 1^{er}, du CWATUP; que le premier moyen est manifestement fondé;

Considérant qu'en raison de l'annulation de l'acte attaqué il n'y a plus lieu à statuer sur la demande de suspension de son exécution,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Braine-l'Alleud en date du 27 mars 2006 à Monsieur et Madame UYTERHOEVEN-RUYS autorisant ces derniers à construire une maison d'habitation sur un bien situé rue du Cuisinier 172, cadastré 1^{er} Division, section A n° 983p.

Article 2.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 525 euros, sont mis à charge de la partie adverse

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le douze septembre deux mille six par :

M.	DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle}	WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

Fr. DAOUT.