

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 180.035 du 22 février 2008

G/A.185.236/XIII-4703

En cause :

1. **MINNE** Marc,
 2. **FIGEYS** Monique,
 3. **KEGELAERT** Guy,
 4. **STERCKMANS** Pierre,
- ayant tous élu domicile chez
Mes Jean BOURTEMBOURG et
Nathalie FORTEMPS, avocats,
rue de Suisse 24
1060 Bruxelles,

contre :

la Commune de Braine-L'Alleud,
ayant élu domicile chez
Me Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat,
rue de la Procession 25
1400 Nivelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme ELITE PROPERTIES,
ayant élu domicile chez
Me Stéphane NOPERE, avocat,
avenue Paul Hymans 71
1200 Woluwé-Saint-Lambert.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 20 septembre 2007 par Marc MINNE, Monique FIGEYS, Guy KEGELAERT et Pierre STERCKMANS qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 16 avril 2007 par le collège communal de Braine-l'Alleud à la société anonyme ELITE PROPERTIES ayant pour objet la construction d'une villa de 8 appartements sur un

bien sis rue Joseph Gos, 46, cadastré 4^{ème} division, section E, n/ 1346A à Braine-L'Alleud;

Vu la requête introduite le 15 octobre 2007 par laquelle la société anonyme ELITE PROPERTIES demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et 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 93 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 28 janvier 2008, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 15 février 2008 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. BOURTEMBOURG, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me A. BOURMORCK, loco Me Fr. VAN DEN BOSCH, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me S. TOUSSAINT, loco Me S. NOPERE, avocat, comparaisant 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 éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 29 janvier 2007, la S.A. ELITE PROPERTIES introduit une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'une villa de 8 appartements sur un bien sis rue Joseph Gos, 46, cadastré 4^{ème} division, section E, n/ 1346 A, à Braine l'Alleud.

Ce terrain jouxte la propriété et habitation de Pierre STERCKMANS et se situe en face des habitations de Marc MINNE et Monique FIGEYS et de la propriété de Guy KEGELAERT.

2. Une enquête publique a lieu du 26 janvier 2007 au 9 février 2007. Marc MINNE et Monique FIGEYS introduisent une réclamation.

3. Malgré les avis défavorables de la commission consultative de l'aménagement du territoire (C.C.A.T.) et du fonctionnaire délégué, le collège communal de Braine-l'Alleud délivre le permis d'urbanisme sollicité le 16 avril 2007.

Il s'agit de l'acte attaqué, dont l'article 1^{er} impose notamment les conditions suivantes :

- " (...)
- dans les 6 mois de l'achèvement du gros-oeuvre, établir le trottoir à rue suivant les directives à solliciter au Service de l'Urbanisme;
 - mettre en oeuvre une brique de parement rugueuse de ton rouge à brun à dominante brune et présenter un échantillon accompagné du prospectus en couleur (qui sera annexé au dossier) au Service Urbanisme avant le début des travaux;
 - (...)
 - placer une citerne à eau de pluie d'au moins 3.000 litres et un bassin d'orage d'une capacité de 7.000 litres (20 litres 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";

Considérant que, par requête introduite le 15 octobre 2007, la S.A. ELITE PROPERTIES demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le deuxième de la requête "du défaut de motivation, de la violation de l'article 116, § 6, du CWATUP, et de l'excès de pouvoir"; qu'ils critiquent la condition du permis selon laquelle des plans modificatifs devront être déposés 15 jours avant le début des travaux, "faute de quoi l'implantation du bâtiment ne pourrait être délivrée par le géomètre communal", alors que "les conditions assortissant un permis d'urbanisme doivent être suffisamment précises, ne peuvent se référer à un événement futur et incertain, ne peuvent laisser au titulaire de permis une liberté qui lui permettrait de modifier le projet à sa guise, ni être complété par l'obligation de déposer des plans qui les concrétiseraient et sur lesquels l'autorité se réserverait un pouvoir d'appréciation", et alors que "selon l'article 116, § 6 du CWATUP, c'est préalablement à la décision du collège communal que le demandeur peut, moyennant l'accord de celui-ci, produire des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences, lesquels peuvent être soumis à de nouvelles mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission communale et des services et commissions dont la consultation avait été demandée";

Considérant que la partie adverse estime que les conditions imposées par l'acte attaqué sont suffisamment précises et que celui-ci respecte le prescrit de l'article

116, § 6, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) "dès lors qu'il ne s'agit pas, en l'espèce, d'une modification de la demande de permis d'urbanisme en cours de procédure";

Considérant que, selon la partie intervenante, les requérants "opèrent une confusion (...) entre les obligations mises à charge de la demanderesse en intervention et les conditions affectant l'acte attaqué"; qu'ainsi, à son estime, le dispositif du permis énonce trois catégories d'obligations :

- la première catégorie "porte sur le respect du règlement dit de garantie sur les constructions et de l'avis émis par le Service d'incendie";
 - la deuxième catégorie concerne des modalités de mise en oeuvre du permis (propreté des engins de chantier, fourniture de croquis des boîtes postales, type de vidange des fosses septiques, type de raccordement à l'égout, établissement d'un trottoir suivant les directives à solliciter auprès du service communal de l'urbanisme);
- selon la partie intervenante, aucune de ces deux catégories ne contrevient à l'article 116, § 6, du CWATUP;
- la troisième catégorie énonce des conditions particulières affectant le permis d'urbanisme, à savoir l'imposition d'une couleur pour les briques de parement, l'usage d'une fosse septique by-passable et d'un dégraisseur et la construction d'une citerne à eau de pluie et d'un bassin d'orage; ces conditions sont précises et ne reposent pas sur des éléments aléatoires, de sorte que la disposition visée au moyen ne peut avoir été violée;

Considérant que l'article 116, § 6, du CWATUP dispose comme suit :

- " Préalablement à la décision du collège des bourgmestre et échevins, le demandeur peut, moyennant l'accord de celui-ci, produire des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences ou d'étude d'incidences sauf si les modifications envisagées trouvent leur fondement dans l'étude d'incidences.
- Le cas échéant, le collège des bourgmestre et échevins peut soumettre les plans modificatifs, le complément de notice d'évaluation préalable ou d'étude d'incidences à de nouvelles mesures de publicité et à l'avis de la Commission communale et des services et commissions visées au § 1^{er}. Le collège des bourgmestre et échevins en informe le demandeur";

Considérant que si 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 imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis;

Considérant qu'en l'espèce, le permis attaqué est assorti de conditions, parmi lesquelles :

- " - placer une citerne à eau de pluie d'au moins 3.000 litres et un bassin d'orage d'une capacité de 7.000 litres (20 litres 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";

Considérant que ces conditions imposent la modification des plans sur lesquels la partie adverse a pourtant statué, en vue d'y faire figurer la citerne d'eau de pluie et le bassin d'orage, qui devraient à eux seuls faire l'objet d'un permis d'urbanisme en bonne et due forme;

Considérant que, à l'audience, la partie intervenante soutient que les plans n/ 1, 2, 3, 6 et 9 annexés au permis d'urbanisme, qui ont été approuvés par le collège communal de Braine-L'Alleud à l'occasion de la délivrance du permis, comportent la représentation graphique d'une fosse septique (fosse de décantation) d'une capacité de 8.000 litres by-passée avec dégraisseur et d'un bassin d'orage d'une capacité totale de 10.000 litres avec une réserve d'eau de pluie de 3.000 litres et que ces plans, qui font figurer l'implantation et le dimensionnement de la citerne d'eau de pluie et du bassin d'orage, sont suffisamment précis et détaillés et ne laissent aucune marge d'appréciation au bénéficiaire du permis attaqué pour leur mise en oeuvre;

Considérant que si les plans initiaux se suffisaient à eux-mêmes, l'autorité n'aurait eu nul besoin d'en demander de nouveaux pour s'assurer que le permis allait être correctement exécuté; qu'au surplus, les quantités mentionnées dans le permis délivré (citerne d'eau de pluie d'au moins 3.000 litres et bassin d'orage d'une capacité de 7.000 litres) ne correspondent pas à celles que mentionne la partie intervenante elle-même;

Considérant que l'acte attaqué viole ainsi l'article 116, § 6, du CWATUP, qui n'autorise la modification des plans qu'avant la délivrance du permis d'urbanisme et sous certaines conditions;

Considérant que le deuxième moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme ELITE PROPERTIES est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 16 avril 2007 par le collège communal de Braine-l'Alleud à la société anonyme ELITE PROPERTIES ayant pour objet la construction d'une villa de 8 appartements sur un bien sis rue Joseph Gos, 46, cadastré 4^{ème} division, section E, n° 1346A.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 825 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 700 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-deux février deux mille huit par :

M. HANOTIAU,	président de chambre,
M. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Fr. QUINTIN.

M. HANOTIAU.