

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 72.398 du 11 mars 1998

A.77.727/XIII-527

En cause : PIRET Jacques,
ayant élu domicile chez
Me Jean BOURTEMBOURG, avocat,
rue de Suisse 24
1060 Bruxelles.

A.77.728/XIII-528

En cause : PASSELECQ Jean,
ayant élu domicile chez
Me Jean BOURTEMBOURG, avocat,
rue de Suisse 24
1060 Bruxelles,

contre :

1. la Commune de Braine-l'Alleud,

2. la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant toutes deux élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société privée à responsabilité limitée
LION'S CONSTRUCT,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 5 mars 1998 par Jacques PIRET, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis de bâtir délivré le 22 décembre 1997 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Braine-l'Alleud à la société privée à responsabilité limitée LION'S CONSTRUCT relatif à un bien sis à Braine-l'Alleud, rue Longue 41, cadastré 4^e division, section E, n° 1351B et tendant à construire un immeuble de quinze appartements, et de l'avis favorable sous conditions émis par le fonctionnaire délégué sur la demande de permis en date du 18 décembre 1997;

Vu la requête introduite le 9 mars 1998 par le même requérant qui demande l'annulation des actes précités;

Vu la demande introduite le 5 mars 1998 par Jean PASSELECQ, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution des actes susmentionnés;

Vu la requête introduite le 9 mars 1998 par le même requérant qui demande l'annulation des mêmes actes;

Vu les ordonnances des 5 et 6 mars 1998, notifiées aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 10 mars 1998 à 10 heures;

Vu la note d'observations et le dossier administratif des parties adverses;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. BOURTEMBOURG, avocat, comparaisant pour les requérants,

Me S. DEPRE, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour les parties adverses et intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} GUFFENS, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant qu'il y a lieu de joindre les deux affaires en raison de leur connexité;

Considérant qu'à l'audience du 10 mars 1998, l'avocat de la société privée à responsabilité limitée LION'S CONSTRUCT a déposé deux requêtes par lesquelles celle-ci demande à intervenir dans les procédures en référé d'extrême urgence; qu'il y a lieu d'accueillir ces requêtes en intervention;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de l'erreur dans les motifs, du défaut de motivation, de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de la violation de l'article 42 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des principes généraux de bonne administration, spécialement le principe de précaution, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'excès de pouvoir; qu'ils relèvent que "s'il appartenait à l'autorité compétente de délivrer le permis en imposant le respect de ces conditions, il n'empêche que le permis ne pouvait être légalement délivré avant le dépôt des plans modifiés en vue de répondre à ces conditions";

Considérant qu'ils prennent un troisième moyen de l'erreur et de l'insuffisance dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, du défaut de motivation, de la violation de l'article 184 du CWATUP, de la loi du 29

juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du règlement communal sur les bâtisses, spécialement de son article 56, du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation préalable des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, spécialement de son article 6, et de l'excès de pouvoir; qu'ils soutiennent que "l'avis favorable du fonctionnaire délégué ne liait point le collège des bourgmestre et échevins; qu'il appartenait à celui-ci de se prononcer sur la demande en vue de sa propre appréciation du bon aménagement des lieux; qu'on ignore les raisons pour lesquelles le collège des bourgmestre et échevins a estimé que le projet ne compromettrait pas le bon aménagement des lieux; que la motivation du permis constitue une pure clause de style";

Considérant que le permis attaqué est motivé comme suit :

" Vu la demande introduite par LION'S CONSTRUCT S.P.R.L., c/o Monsieur J.-P. LION, demeurant à 1440 Wauthier-Braine, chemin de Scrève 5, relative à un bien sis rue Longue 41 - cadastré 4^e division, section E, n° 1351B et tendant à construire un immeuble à quinze appartements;

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 7 août 1997;

Vu les articles 301 à 304 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, déterminant la forme des décisions en matière de permis de bâtir;

Vu l'article 41 du Code wallon précité;

Vu les articles 232 à 239 et 247 à 253 du Code précité organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis de bâtir;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par l'Exécutif;

Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité prévues par le Code précité; que des réclamations ont été introduites;

Que le Collège en a délibéré;

Vu le règlement communal sur les bâtisses;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué en date du 18 décembre 1997 sous les références F0610/25014/B42/97.130/CHR/rc est libellé comme suit : voir photocopie ci-annexée;

Attendu qu'il ressort de l'examen approfondi du dossier complet introduit compte tenu du dispositif de l'article 1^{er} du Code wallon précité visant à assurer un aménagement conçu notamment du point de vue économique, social et esthétique, que le projet présenté s'intégrerait au bâti existant si les réserves émises à l'annexe 1 jointe au présent permis de bâtir étaient respectées;

Attendu dès lors que le permis de bâtir peut être délivré sous respect des réserves dont question ci-avant";

que l'annexe 1 est rédigée comme suit :

" Le présent permis de bâtir est délivré sous réserve de :

- veiller à ne pas obstruer les avaloirs de la voirie qui doivent être maintenus en parfait état de propreté pendant toute la durée des travaux;
- lorsqu'il s'agit d'immeubles à appartements, le titulaire devra fournir au service de la population (rue Cloquet 60) un croquis reprenant les numéros de boîtes postales correspondant aux différents appartements;
- tenir compte que tout déplacement de conduites, câbles, poteaux, etc. se fera aux frais exclusifs du demandeur, à moins d'apporter la preuve qu'ils se trouvent en domaine privé;
- supprimer les terrasses des appartements à rue, côté n° 43 qui constituent des vues droites au regard du Code civil;
- réaménager la zone de recul à rue en transition de nivellement entre les immeubles de droite et de gauche;
- aménager le nombre d'emplacements de parcage possible pour les visiteurs dans cette zone de recul;
- se soumettre aux impositions éventuelles en matière d'égouttage qui s'avéreraient nécessaires suite à l'étude du bureau-conseil de la commune (possibilité d'imposer un bassin de retenue);

- introduire un plan modificatif tenant compte des remarques ci-avant;
- déplacer le mur de soutènement à rue de façon à ce qu'il se trouve entièrement en domaine privé;
- respecter un recul latéral de 4 mètres minimum par rapport à la propriété voisine de gauche n° 33, les dimensions du bâtiment doivent être réduites si le respect de cette imposition l'exige;
- respecter les dispositions du Code civil en matière de vues;
- prendre à sa charge tous les frais que le projet implique. A cet effet, il y a lieu de solliciter l'avis de SEDILEC-SEDITEL, BELGACOM et l'I.E.C.B.W. avant le début des travaux;
- se conformer à l'avis émis par le service d'incendie;
- se conformer au règlement de taxe sur l'absence d'emplacements de parcage (16 places à prévoir);
- évacuer les terres de déblais au cours de l'avancement des travaux de terrassement;
- tenir compte que le dégraisseur est imposé;
- introduire des plans modificatifs du réseau d'égout 15 jours avant le début des travaux;
- tenir compte que l'égout se situe en voirie, le raccordement devra se faire conformément au croquis qui sera annexé au permis de bâtir en tenant compte des équipements existants;
- limiter le mur de soutènement à la hauteur du terrain naturel du voisin;
- réaliser la partie du mur pignon restée apparente en briques de parement;
- le percement du collecteur s'exécutera mécaniquement pour l'obtention d'une découpe circulaire nette sans éclat, ni bavure d'une section permettant la pose aisée d'un joint de caoutchouc ainsi qu'une pièce de piquage";

Considérant que si un permis de bâtir peut être assorti de conditions, celles-ci doivent être limitées quant à leur objet et précises, et ne porter que sur des éléments secondaires ou accessoires; qu'en aucun cas elles ne peuvent laisser place à une appréciation dans son

exécution ni imposer le dépôt de plans modificatifs postérieurement à la délivrance du permis; qu'en effet, ce n'est que sur la base des plans complets, qui ne devront plus être modifiés ou complétés, que l'autorité peut délivrer un permis de bâtir;

Considérant qu'en l'espèce, le permis attaqué impose le dépôt de plans modificatifs et contient des réserves dont la portée est imprécise;

Considérant, quant à la motivation, qu'il ressort du dossier administratif et des débats à l'audience, qu'en ce qui concerne la réserve ainsi rédigée : "respecter un recul latéral de 4 mètres minimum par rapport à la propriété voisine de gauche n° 33, les dimensions du bâtiment doivent être réduites si le respect de cette imposition l'exige", le recul de 4 mètres était déjà prévu dans les plans joints à la demande de permis;

Considérant que le permis contient la motivation suivante :

" Attendu qu'il ressort de l'examen approfondi du dossier complet introduit compte tenu du dispositif de l'article 1^{er} du Code wallon précité visant à assurer un aménagement conçu notamment du point de vue économique, social et esthétique, que le projet présenté s'intégrerait au bâti existant si les réserves émises à l'annexe 1 jointe au présent permis de bâtir étaient respectées";

Considérant qu'il s'ensuit que, selon la motivation précitée, tel que le projet est présenté, il ne s'intègre pas au bâti existant, sauf à respecter les réserves énoncées dans l'annexe 1, notamment le recul latéral de 4 mètres et la réduction éventuelle des dimensions du bâtiment; que tant le fonctionnaire délégué que le collège des bourgmestre et échevins n'ont ainsi pas tenu compte du fait que ce recul de 4 mètres figurait déjà dans le projet soumis à la demande de permis de bâtir; qu'il apparaît ainsi, d'une part, que "l'examen approfondi du dossier complet" était en réalité superficiel et a

porté sur un dossier incomplet, et d'autre part, que la motivation est imprécise, équivoque, voire même contradictoire;

Considérant que les premier et troisième moyens sont manifestement sérieux;

Considérant, quant au risque de préjudice grave et difficilement réparable résultant de l'exécution immédiate du permis de bâtir, préjudice qui tient à l'importance de l'immeuble projeté, à la rupture avec le bâti existant et à la perte partielle de luminosité, qu'il y a lieu de le tenir pour établi;

Considérant, quant à l'extrême urgence, que s'il est vrai qu'une notification partielle du permis a été faite aux requérants dès le 6 janvier 1998 et que si l'abattage d'arbres et l'établissement d'un plan incliné ont été réalisés à la mi-février 1998, ces travaux ayant eu lieu en vue d'effectuer des sondages, ce n'est que par le début des travaux de terrassement, les 3 et 4 mars 1998, que les requérants ont eu la certitude que le permis de bâtir était mis à exécution, permis qui, tel qu'il avait été délivré, exigeait encore la production de plans modificatifs; que, dans ces circonstances, l'extrême urgence invoquée à l'appui des demandes de suspension est justifiée;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas un acte susceptible d'exécution; que seul le permis de bâtir l'est,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les affaires inscrites sous les n^{os} A.77.727/XIII-527 et A.77.728/XIII-528 sont jointes.

Article 2.

Les requêtes en intervention introduites par la société privée à responsabilité limitée LION'S CONSTRUCT sont accueillies dans les procédures en référé d'extrême urgence.

Article 3.

Est suspendue l'exécution du permis de bâtir délivré le 22 décembre 1997 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Braine-l'Alleud à la société privée à responsabilité limitée LION'S CONSTRUCT relatif à un bien sis à Braine-l'Alleud, rue Longue 41, cadastré 4^e division, section E, n^o 1351B et tendant à construire un immeuble de quinze appartements.

Article 4.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 5.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 6.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique
de la XIII^e chambre des référés, le onze mars 1900 nonante-
huit par :

M. HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M. -Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.