

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 74.429 du 23 juin 1998

A.79.013/XIII-700

En cause : 1. **PASSELECQ** Jean,
 2. **PIRET** Jacques,
 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 élu domicile chez
 Me Pierre LAMBERT, avocat,
 avenue Defré 19
 1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société privée à responsabilité limitée
LION'S CONSTRUCT,
chemin de Scrève 5
1440 Wauthier-Braine.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 19 juin 1998 par Jean PASSELECQ et Jacques PIRET, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 8 juin 1998 par le collège des

bourgmestre et échevins de la commune de Braine-l'Alleud à la société privée à responsabilité limitée LION'S CONSTRUCT et relatif à la construction d'un immeuble de quinze logements sur un bien sis rue Longue 41, cadastré 4^{ème} division, section E, n° 1351B à Braine-l'Alleud, et de l'avis favorable émis sur la demande de permis par le fonctionnaire délégué le 3 juin 1998;

Vu l'ordonnance du 19 juin 1998, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 22 juin 1998 à 10 heures;

Vu le dossier administratif des parties adverses;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. BOURTEMBOURG, avocat, comparaissant pour les requérants, Me N. WEINSTOCK, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour les parties adverses, et M. J.-P. LION, gérant, comparaissant pour la société 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'à l'audience du 22 juin 1998, M. Jean-Paul LION, gérant de la société privée à responsabilité limitée LION'S CONSTRUCT, a déclaré faire acte d'intervention dans la procédure en référé d'extrême urgence; qu'il y a lieu d'accueillir cette demande;

Considérant qu'un permis de bâtir un immeuble sur le bien sis rue Longue 41, à Braine-l'Alleud avait été délivré le 22 décembre 1997 par le collège des bourgmestre

et échevins; que son exécution a été suspendue par l'arrêt n° 72.398 du 11 mars 1998; que, le 23 mars 1998, le collège a retiré ledit permis;

Considérant qu'à la suite d'une nouvelle demande de permis portant sur un immeuble "à 99 % identique" à celui qui avait fait l'objet du permis retiré, le collège délivra le 8 juin 1998 un permis d'urbanisme qui constitue l'acte présentement critiqué;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le second de la demande, "de l'erreur et de l'insuffisance dans les motifs, de la violation du règlement communal sur les bâtisses, des articles 113, 114 et 330 à 340 du C.W.A.T.U.P., de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'excès de pouvoir, en ce que le permis litigieux autorise la construction d'un projet qui prévoit, en façade, la création de balcons-terrasses d'une profondeur d'environ 1,20 mètre et de terrasses d'une profondeur d'environ 4 mètres (et) que des plans modifiés, relatifs à ces balcons et terrasses, ont été introduits en cours d'instruction de la demande mais n'ont point fait l'objet d'une enquête publique, alors que tout acte administratif doit reposer sur des motifs exacts, pertinents et légalement admissibles, lesquels doivent figurer à l'acte lui-même, que le règlement communal sur les bâtisses n'autorise des balcons en façade principale que dans les rues ayant une largeur minimum de 8 mètres mais sur une profondeur maximum de 40 centimètres dans les rues dont la largeur est inférieure à 12 mètres, qu'un permis d'urbanisme ne peut être octroyé en dérogation à (un) règlement communal d'urbanisme qu'à titre exceptionnel et dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural ou l'option urbanistique retenue, que la demande de permis doit au préalable avoir été soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission communale (et) que la

dérogation ne peut être octroyée que par le gouvernement régional ou le fonctionnaire délégué et sur proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins";

Considérant que l'article 56 du règlement communal sur la bâtisse énonce ce qui suit :

" Balcons.

Des balcons peuvent être établis en façade principale, dans les rues de 8 mètres de largeur minimum.

Les balcons ne peuvent avoir plus de 70 cm de saillie dans les rues en dessous de 12 mètres de largeur, et plus de 90 cm dans les rues plus larges, mesures prises entre le nu du mur de face et l'extrême saillie du balcon.

Les balcons doivent être construits en métal (à l'exclusion de la fonte), en pierre de taille ou en béton armé; ils sont encastrés dans la façade sur toute l'épaisseur du mur qui les surmonte et doivent être établis à une hauteur de 3 mètres au moins au-dessus du trottoir, en tout point.

Les consoles ou culs-de-lampe sont encastrés sur toute l'épaisseur du mur qui les surmonte. Ils ne peuvent faire aucune saillie sur l'alignement à moins de 2 m 50 du niveau du trottoir.

L'emploi du béton armé peut être autorisé également pour les consoles, culs-de-lampe, tablette des balcons, à condition que ces ouvrages soient revêtus extérieurement d'un enduit simili-pierre décoratif, d'une adhérence parfaite ou de tout autre mode de revêtement à agréer par le collège.

Les balcons sont obligatoirement surmontés de balustrades en pierre, métal ou matériaux résistants, non gélifs et solidement établis";

Considérant que les articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (C.W.A.T.U.P.) sont rédigés comme suit :

" Art.113. Un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural ou l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions".

" Art. 114. Pour toute demande de permis impliquant l'application des dispositions de la présente section, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut à titre exceptionnel accorder des dérogations, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à l'avis de la commission communale, si elle existe, et qu'elle fasse l'objet d'une proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins";

Considérant que l'article 56 du règlement communal n'établit aucune distinction selon que l'immeuble à construire sera établi à front de rue ou en recul; que, dès lors, à partir du moment où le projet d'immeuble prévoit des balcons d'une profondeur de 1,20 mètre alors que la rue a une largeur d'environ 10 mètres, ce qui n'est pas contesté par la partie adverse, le permis d'urbanisme n'aurait pu être délivré que moyennant dérogation accordée par le fonctionnaire délégué et dans le respect des règles établies par le C.W.A.T.U.P.; qu'en l'espèce, aucune de ces règles n'a été respectée, l'avis du fonctionnaire délégué ne faisant même pas allusion à cet aspect du projet; que le moyen est sérieux;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le premier de la demande, de "l'erreur et de l'insuffisance dans les motifs, de l'erreur manifest(e) d'appréciation, de la violation de l'article 108 du C.W.A.T.U.P., des principes de bonne administration et d'équitable procédure, spécialement le principe de continuité et le principe d'administration raisonnable, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'excès de pouvoir"; qu'ils font valoir que "conformément à l'article 108 du C.W.A.T.U.P., l'avis du fonctionnaire délégué doit être motivé, le fonctionnaire délégué devant indiquer, en raison des circonstances urbanistiques et architecturales locales, en quoi la destination générale de la zone et son caractère architectural sont ou non compromis, que le certificat d'urbanisme précédemment délivré est périmé, que le permis de bâtir octroyé le 22 décembre 1997 était

irrégulier notamment en ce qu'il procédait d'une erreur dans les motifs (et) que s'agissant des réclamations introduites lors de l'enquête publique, le fonctionnaire délégué s'est contenté de s'en référer à l'analyse du collège échevinal sans qu'il apparaisse qu'il se soit lui-même fait une propre opinion sur le bien-fondé ou non desdites réclamations";

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué est rédigé comme suit :

" Vu la situation du bien en zone d'habitat;

Vu le certificat d'urbanisme n° 2 délivré sur cette parcelle le 13 février 1995;

Vu le permis de bâtir délivré au demandeur le 22 décembre 1997;

Vu l'arrêt n° 72.398 du 11 mars 1998 par lequel le Conseil d'Etat suspend l'exécution de ce permis de bâtir;

Considérant que le demandeur a modifié son projet pour tenir compte des réserves formulées lors de la délivrance du permis du 22 décembre 1997;

Considérant que des emplacements de parcage ont été prévus dans la zone de recul avant et que les terrasses des appartements d'about ont été supprimées;

Considérant que le projet a été soumis à enquête publique;

Vu les arguments développés par le collège échevinal dans sa délibération du 18 mai 1998 en réponse aux réclamations formulées;

Considérant que rien ne s'oppose à la délivrance d'un nouveau permis sur base des plans ci-annexés;

AVIS FAVORABLE";

Considérant que cet avis se borne à faire des constatations relatives à un certificat d'urbanisme n° 2 périmé, à des modifications apportées "pour tenir compte des réserves formulées lors de la délivrance du permis du 22 décembre 1997" - entre-temps retiré -, à des emplacements de parcage et à la suppression de certaines

terrasses d'appartements prévues dans le projet; qu'il vise aussi sans plus "les arguments développés par le collège échevinal dans sa délibération du 18 mai 1998 en réponse aux réclamations formulées";

Considérant qu'un tel avis ne contient aucune motivation; qu'il reste en défaut de satisfaire à l'article 108, § 2, du C.W.A.T.U.P. selon lequel "en raison de circonstances urbanistiques et architecturales locales, il précise en quoi la destination générale de la zone et son caractère architectural sont ou ne sont pas compromis"; qu'en outre, un tel avis ne révèle pas que le fonctionnaire délégué a lui-même examiné les réclamations formulées lors de l'enquête publique;

Considérant de plus que, comme il a été dit lors de l'examen du second moyen, le fonctionnaire délégué n'a pas examiné la question du règlement communal relatif à la bâtisse quant aux balcons;

Considérant que le permis d'urbanisme, délivré sur la base d'un pareil avis du fonctionnaire délégué, est lui-même dépourvu, par voie de conséquence, de toute motivation adéquate; qu'en outre, ne constitue pas un motif admissible du permis critiqué, la considération que "fort du premier permis délivré, le promoteur a passé les actes de vente pour 4 appartements" et celle selon laquelle "pour ce qui est des réclamations, il faut relativiser les valeurs des réclamations d'une part pour des raisons d'objectivité (tout le monde sait combien il est facile d'organiser un battage pour influencer, voire obliger les riverains à signer) d'autre part parce qu'elle relève d'un négativisme passionnel non étayé qui fait fi des droits du propriétaire du bien";

Considérant également que ne constitue pas un motif admissible du permis critiqué l'affirmation selon laquelle "compte tenu de l'orientation, l'on peut estimer

que la perte partielle de luminosité soulevée par le Conseil d'Etat peut être considérée comme une servitude normale dans un centre ville appelé à se développer"; qu'en effet, la perte partielle de luminosité invoquée par les requérants à l'appui de leur précédente demande de suspension a été retenue par le Conseil d'Etat dans l'arrêt n° 72.398 du 11 mars 1998 au titre du préjudice grave et difficilement réparable, l'existence de celui-ci constituant une condition indispensable pour qu'une suspension puisse être ordonnée; qu'il s'ensuit que cette perte de luminosité ne peut être considérée comme une "servitude normale" puisqu'elle a été jugée comme étant constitutive d'un risque de préjudice grave et difficilement réparable; que le moyen est sérieux;

Considérant, quant au risque de préjudice grave et difficilement réparable résultant de l'exécution du permis critiqué relatif à un immeuble "à 99 % identique" à celui qui avait fait l'objet du précédent permis, 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 que l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas un acte susceptible d'exécution; que seul le permis d'urbanisme l'est,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande en intervention introduite par la société privée à responsabilité limitée LION'S CONSTRUCT est accueillie dans la procédure en référé d'extrême urgence.

Article 2.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 8 juin 1998 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Braine-l'Alleud à la société privée à responsabilité limitée LION'S CONSTRUCT et relatif à la construction d'un immeuble de quinze logements sur un bien sis rue Longue 41, cadastré 4^{ème} division, section E, n° 1351 B à Braine-l'Alleud.

Article 3.

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 4.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 5.

Les dépens relatifs à l'intervention, liquidés à la somme de 5.000 francs, sont mis à charge de la partie intervenante.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

M. -Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.