CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 83.100 du 25 octobre 1999

A.85.910/XIII-1263

En cause : **PILAWSKI** Ceslaw,

ayant élu domicile chez
Me Jean-Luc BRANDENBERG, avocat,
rue Louvrex 55-57
4000 Liège,

contre :

1. **la Ville de Visé,**
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 anonyme VISIMMO,

ayant élu domicile chez
Mes Francis HAUMONT,
Michel SCHOLASSE et
Bernard PAQUES, avocats,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 4 août 1999 par Ceslaw PILAWSKI, tendant à la suspension de l'exécution du permis

de bâtir que le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Visé à accordé le 9 février 1998 à la société anonyme VISIMMO en vue de la construction de deux immeubles à appartements sur un bien sis à Visé, rue de Dalhem, cadastré section C, nº 707c;

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation du même acte;

Vu la requête introduite le 24 août 1999 par laquelle la société anonyme VISIMMO demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 30 septembre 1999 fixant l'affaire à l'audience du 12 octobre 1999 à 9.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me C. WESTHOF, loco Me J.-L. BRANDENBERG, avocat, comparaissant pour le requérant, Me C. COLLARD, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me L. DEHIN, loco Mes Fr. HAUMONT, M. SCHOLASSE et B. PAQUES, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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 demande de suspension s'établissent comme suit :

1. Ceslaw PILAWSKI est propriétaire d'une maison d'habitation à Visé, rue du Roua, 11, dans laquelle il réside. Il a acheté le terrain le 3 juin 1994 qui fait partie d'un lotissement pour lequel le permis a été accordé le 3 janvier 1993 par le collège des bourgmestre et échevins de Visé à la société anonyme IMMO BASSE MEUSE. L'immeuble a été construit en 1997.

2. Le 17 avril 1996, la société anonyme AUBEL ELAN introduit auprès de l'administration communale de Visé une demande de permis de bâtir ayant pour objet la construction de deux immeubles à appartements sur un terrain sis à Visé, rue de Dalhem et cadastré section C, n° 707c.

Le terrain est inscrit en zone d'habitat au plan de secteur de Liège approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987.

3. Le 17 juillet 1996, le fonctionnaire délégué écrit à la ville de Visé que le dossier de la demande n'est pas complet et que, conformément à l'article 50, alinéa 4, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) l'accusé de réception doit être considéré comme nul et non avenu.

Le 1er août 1996, les documents manquants, à savoir les vues en élévation et la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement dûment complétée, sont envoyés au fonctionnaire délégué.

4. Le 9 août 1996, la direction générale des autoroutes et des routes du Ministère wallon de l'Equipement et des Transports émet un avis défavorable sur le permis de bâtir. Cet avis défavorable sera répété le 7 octobre 1996.

5. Le 20 septembre 1996, le fonctionnaire délégué émet aussi un avis défavorable à la demande de permis; il se réfère à l'avis du Ministère de l'Equipement et des Transports.

6. Le 28 octobre 1996, la ville de Visé transmet au fonctionnaire délégué des plans modifiés.

7. Le 9 janvier 1997, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel.

8. Le 4 juillet 1997, la S.A. AUBEL ELAN vend la parcelle litigieuse à la S.A. VISIMMO.

9. En sa séance du 9 février 1998, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Visé délivre à la S.A. VISIMMO le permis de bâtir qui avait initialement été sollicité par la S.A. AUBEL ELAN. Ce permis, objet de la demande de suspension est rédigé comme suit :

" Le collège des bourgmestre et échevins :

Vu la demande introduite par la S.A. AUBEL ELAN, rue Kierberg, 8 à Aubel, relative à un bien sis à Visé, rue de Dalhem, cadastré section C, n° 707c et tendant à la construction d'un immeuble à appartements;

Attendu que la S.A. VISIMMO, rue des Augustins, 47 à Liège a acheté le bien susvisé et que la S.A. VISIMMO a l'intention d'y bâtir l'immeuble prévu dans le respect des plans qui ont (été) présentés par la S.A. AUBEL ELAN;

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 17.04.96;

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 90, 8°, de la loi communale, tel qu'il est modifié par l'article 71 de la susdite loi;

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

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

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

(3) Vu les règlements généraux sur les bâtisses;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

AVIS FAVORABLE : CONDITIONNEL n° 360.308 PW/RV du 09.01.97.

La parcelle en cause est reprise en zone d'habitat, au plan de secteur de Liège, approuvé par A.E.R.W. du 26.11.87. Elle se situe également le long d'une route de la région n° 604.

Le projet est conforme aux dispositions de l'art. 170 du CWATUP.
Vu l'avis du C.B.E. émis en date du 07.06.96.
Vu les indications reprises dans la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement.
Vu les plans immatriculés en mes services en date du 04.11.96 et 28.11.96.

Le projet est compatible avec le bon aménagement local.
L'impétrant est tenu de se conformer aux prescriptions qui sont fixées par l'administration des routes nonobstant toute disposition contraire à ces prescriptions.
Les briques de parement seront de teinte brun rouge foncé non nuancé.
La parcelle devra avoir accès à une voie suffisamment équipée conformément à l'article 47 du CWATUP.

ARRETE :

Art. 1er - Le permis est délivré à la S.A. VISIMMO qui devra :

1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;

2° construire dans les 6 mois qui suivent la première occupation d'un appartement, un trottoir en

produit hydrocarboné de 1,20 m minimum sur toute la longueur de la parcelle;

3° procéder à l'épuration des eaux usées en réalisant une installation d'épuration individuelle avant d'introduire sa demande de raccordement à l'égout public afin de respecter scrupuleusement les dispositions réglementaires de l'arrêté du Gouvernement wallon du 08.12.94 portant réglementation sur la collecte des eaux usées urbaines résiduaires tel que paru au Moniteur belge du 29.03.95.

De plus, lorsque l'assainissement individuel sera réalisé, le demandeur sera tenu de prendre contact avec les services communaux afin de faire constater par le contrôleur agréé que l'installation est conforme aux dispositions requises.

Cela signifie que les tranchées ne pourront être remblayées aussi longtemps que le contrôle précité ne sera pas effectué.

Enfin, l'autorisation de raccorder l'installation à l'égout public ne sera accordée qu'après l'agréation de celle-ci".

10. Le 1er février 1999, le collège des bourgmestre et échevins proroge le permis pour une période d'un an à la demande de la S.A. VISIMMO.

11. Le 28 mai 1999, la S.A. VISIMMO avise le collège des bourgmestre et échevins que les travaux commenceront le 31 mai.

Le 7 juin 1999, le collège autorise la S.A. VISIMMO à accéder au chantier par le chemin vicinal n° 16;

Considérant que, par requête introduite le 24 août 1999, la société anonyme VISIMMO demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité de la demande de suspension; qu'elle fait valoir qu'un panneau publicitaire annonçant la construction imminente de l'immeuble ayant été placé en janvier 1999 sur le site en bordure de la rue de Dalhem,

le requérant ne pouvait dès lors ignorer qu'un projet de construction existait; qu'elle ajoute que le requérant a fait preuve d'un manque de diligence à s'informer en attendant le début des travaux; qu'elle affirme en conséquence que le recours est tardif;

Considérant qu'il incombe à celui qui soutient que le recours est tardif d'en apporter la preuve;

Considérant qu'en l'espèce, la partie intervenante n'établit pas qu'un avis renseignant la délivrance du permis attaqué aurait été affiché sur le terrain conformément à l'article 51, § 4, du CWATUP plus de soixante jours avant l'introduction du recours en suspension; que l'affichage d'un panneau publicitaire tendant à promouvoir la vente des appartements aménagés dans les deux immeubles litigieux n'est pas à soi seul de nature à faire présumer que le requérant connaissait ou aurait dû connaître l'existence du permis;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation de l'article 247 ancien du CWATUP en ce que la demande n'a pas été soumise à l'enquête publique alors que les bâtiments à construire sont de six niveaux et que les abords comprennent essentiellement des habitations individuelles; qu'il soutient qu'il n'est pas exigé que les habitations individuelles soient déjà construites au moment de l'introduction de la demande de permis de bâtir s'il apparaît que les terrains contigus ont pour vocation de recevoir des habitations individuelles;

Considérant que la partie intervenante allègue qu'au moment du dépôt de la demande de permis, il n'existait qu'une seule habitation individuelle, hormis un immeuble à appartements de huit étages; qu'elle estime que, si l'on suivait la thèse du demandeur en suspension, tout projet relatif à un immeuble à appartements de cinq niveaux et plus devrait faire l'objet d'une enquête

publique étant donné que les abords sont destinés à l'habitat; qu'elle soutient que le demandeur en suspension n'a pas intérêt à invoquer la violation de l'article 247 du CWATUP dès lors qu'il n'occupait pas les lieux au moment de la demande de permis;

Considérant que l'article 247, 1°, du CWATUP, tel qu'il était en vigueur au moment des faits, précise que doivent être soumises à publicité dans les formes prévues aux articles 249, 250 et 251, les demandes de permis de bâtir relatives aux actes et travaux suivants :

" la construction ou la reconstruction de bâtiments de cinq niveaux et plus, alors que les abords comportent essentiellement des habitations individuelles, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions";

Considérant que l'emploi du pluriel implique que, pour que l'enquête publique soit obligatoire, les abords comprennent plus d'une habitation individuelle; que l'expression "comporter des habitations individuelles", qui renvoie à une situation de fait, suppose que les maisons soient effectivement construites et non qu'il s'agisse de terrain à bâtir se trouvant dans une zone où des maisons individuelles peuvent être implantées;

Considérant que, selon le sens usuel des mots, il faut comprendre par "abords" d'un lieu ce qui l'entoure; que, replacé dans le contexte de l'article 247, 1°, du CWATUP, ce terme se réfère aux habitations implantées sur les parcelles qui entourent l'immeuble en projet;

Considérant qu'il découle des articles 248 à 253 du CWATUP que c'est au moment de l'introduction de la demande de permis que l'administration communale apprécie si la condition est réalisée ou non;

Considérant qu'en l'espèce, l'accusé de réception a été délivré le 17 avril 1996; que le fonctionnaire

délégué a estimé, le 17 juillet 1996, que le dossier n'était pas complet; que, le 1er août 1996, l'administration communale a transmis les nouveaux plans et la notice complétée au fonctionnaire délégué qui a émis un avis défavorable le 20 septembre 1996; qu'il n'est pas établi qu'au mois d'août 1996, sur les parcelles entourant celle qui doit recevoir les immeubles litigieux, se trouvait plus d'une maison unifamiliale; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le requérant prend un second moyen qu'il présente comme suit :

" Etant tenu de soulever tous les moyens d'annulation mais n'ayant pu consulter l'entièreté du dossier administratif, la partie requérante souhaite soulever, à toutes fins, les arguments suivants :

1. Violation de l'article 247, 1°, du CWATUP prévoyant la composition et la communication du dossier de demande de permis de bâtir.

   La partie requérante émet les plus vives réserves concernant la façon dont la demande de permis a été rédigée, le nombre d'exemplaires qui a été adressé à la partie adverse.

   Il apparaît de plus que le dossier était loin d'être complet.

2. Violation de l'article 50 du CWATUP qui prévoit la remise d'un accusé de réception si le dossier est complet. Manifestement, la partie adverse a accusé réception en date du 17/7/96 alors que le dossier n'était pas complet. La Région wallonne a confirmé que cet accusé de réception était nul et qu'il fallait recommencer la procédure. Il ne semble pas que cette nouvelle procédure ait été suivie.

3. Violation du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidents sur l'environnement. La partie requérante ignore si, conformément à l'arrêté de l'Exécutif du 31 octobre 91, la notice d'évaluation préalable a le contenu précis exigé et si, sur base de celui-ci, l'autorité n'était pas tenue de réaliser une étude d'incidence. La partie requérante ignore également si cette notice d'évaluation ne serait pas lacunaire, ce qui entraînerait l'irrégularité du permis de bâtir.

Il faut notamment tenir compte que, comme le reconnaît elle-même la partie adverse, il existe dans le sous-sol du radon qui est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium.

Cette pollution aurait manifestement dû être invoquée dans la notice d'évaluation afin de permettre au fonctionnaire délégué de prendre position sur la compatibilité du projet avec le bon aménagement local";

Considérant que la partie intervenante soulève l'exception obscuri libelli à l'encontre du second moyen;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que, notamment, si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués; que l'article 8, alinéa 2, 4o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat exige que la demande de suspension contienne "un exposé des faits et des moyens de nature à justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué"; que le moyen peut être considéré comme sérieux lorsqu'il fait peser des doutes importants sur la validité de l'acte attaqué et révèle une apparence de fondement au terme d'un premier examen des éléments dont dispose le Conseil d'Etat au moment de la procédure en suspension; que ne peut revêtir ce caractère le moyen hypothétique;

Considérant qu'en l'espèce, en tant qu'il est soulevé "à toutes fins" parce que le requérant serait tenu d'énoncer tous les moyens d'annulation et en tant qu'il se borne à émettre "les plus vives réserves", le moyen est hypothétique et ne permet pas aux parties adverses et intervenante de le réfuter ni au Conseil d'Etat d'en examiner le sérieux; qu'il s'ensuit que l'exception est fondée;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées pour

que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la société anonyme VISIMMO dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société anonyme VISIMMO, liquidés à la somme de 5.000 francs, sont mis à charge de cette dernière.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{e} chambre des référés, le vingt-cinq octobre 1900 nonante-neuf par :

MM. HANOTIAU, président de chambre,
SCOHY, greffier assumé.

Le Greffier ass., Le Président,

G. SCOHY. M. HANOTIAU.