CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 84.389 du 23 décembre 1999

A. 86.915/XIII-1337

En cause : **la Commune de Mont-Saint-Guibert,**

contre :

la Région wallonne, représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

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

Vu la demande introduite le 23 septembre 1999 par la commune de Mont-Saint-Guibert, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 22 juillet 1999 par le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement à la S.A. TECHNIC ET CONSTRUCTION en vue de la construction d'un immeuble de logements et de trois garages sur un bien sis à Mont-Saint-Guibert, rue des Vignes, et cadastré 1ère division, section B, n° 149 d et c;

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

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M. KOVALOVSZKY, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 6 décembre 1999 fixant l'affaire à l'audience du 22 décembre 1999 à 11 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me Fr. JONGEN, avocat, comparaissant pour la requérante et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis concordant, M. KOVALOVSZKY, 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 demande de suspension se présentent comme suit :

Le 29 octobre 1996, A. HENRIS introduit, au nom de la S.A. TECHNIC ET CONSTRUCTION, une demande de permis de bâtir auprès du collège des bourgmestre et échevins de Mont-Saint-Guibert, en vue de la construction d'un immeuble de logements et de bureaux rue des Vignes. Il en est accusé réception le 19 novembre 1996. L'immeuble projeté comporte six appartements et un garage pour trois voitures.

Le 5 décembre 1996, le collège des bourgmestre et échevins de Mont-Saint-Guibert émet un avis favorable avec une réserve relative au garage, qui «devrait être conçu

avec une toiture plate» d'une hauteur d'environ 3,30 mètres. Le 28 mars 1997, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sous réserve :

1. que les portes du garage soient en bois de couleur similaire à la menuiserie du volume principal,

2. que le mur de clôture à rue ait une hauteur de 1 m 50 minimum et soit constitué de matériaux identiques à ceux mis en oeuvre dans le volume principal, et

3. que le pavage de circulation ait une couleur s'harmonisant avec l'ensemble.

Le 15 mai 1997, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis pour les motifs suivants :

« Considérant que le collège des bourgmestre et échevins doit statuer en respectant le bon aménagement des lieux;

Considérant que le projet en lui-même n'est pas contraire aux prescriptions du plan de secteur ou au bon aménagement local (art. 184 § 3 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine);

Considérant que par expérience (autres réalisations du demandeur rue Musette) le collège des bourgmestre et échevins a pu constater la lenteur excessive du demandeur pour terminer ces chantiers;

Considérant dès lors que les travaux découlant de la réalisation du projet seraient de nature à dégrader l'environnement local (dépôts de matériaux divers, grue et autres engins, bâtiments non fermés ...);

Considérant également que le collège des bourgmestre et échevins refuse le principe de l'imposition d'un délai et d`astreintes éventuelles».

Saisie d'un recours introduit le 9 juillet 1997 par la S.A. TECHNIC ET CONSTRUCTION, la députation permanente du conseil provincial du Brabant wallon accorde le permis sollicité, moyennant diverses conditions.

Le l^er^ octobre 1999, la commune de Mont-Saint-Guibert introduit auprès du Gouvernement wallon un recours contre cette décision.

Le 22 juillet 1999, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement prend l'arrêté attaqué, rédigé notamment comme suit :

« Considérant que le bien visé est repris en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodogne-Perwez approuvé par arrêté royal le 28 mars 1979;

Considérant que le projet se situe dans une rue où les bâtiments, d'une architecture assez hétéroclite, sont implantés en ordre discontinu et sans alignement clairement établi;

Considérant que l'immeuble projeté contribuera à restructurer le paysage de cette rue par son implantation sur l'alignement et sa volumétrie proche de celle du bâti des rues environnantes;

Considérant, d'autre part, que le projet aura pour effet d'assainir un terrain vague et de rétablir, en voirie, un muret de soutènement fort dégradé;

Considérant, néanmoins, pour des raisons d'harmonie avec le bâti environnant, qu'il serait préférable d'unifier l'aspect extérieur de cet immeuble par l'emploi d'une même brique de ton brun uni pour l'ensemble de ses parements;

Considérant, pour des raisons d'harmonie entre le volume principal de cet immeuble et le garage, qu'il serait opportun d'abaisser d'un mètre le faîte de la toiture de ce dernier en créant un versant arrière, plus court que le versant avant mais de même pente;

Considérant que l'ensemble des menuiseries de cet immeuble devraient être de ton brun afin de créer une unité architecturale;

Pour les motifs cités ci-avant,

ARRETE :

Article 1.- Le recours du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Mont-Saint-Guibert est REJETE

La décision du 21 avril 1998 de la Députation permanente du conseil provincial du Brabant wallon est ANNULEE.

Article 2.- Le permis d'urbanisme sollicité est OCTROYE moyennant le respect des conditions suivantes :

- l'ensemble des parements et le mur de clôture à rue seront réalisés en brique de ton brun uni;
- le faîte de la toiture du garage sera abaissé d'un mètre en créant un versant arrière plus court que le versant avant mais de même pente;
- l'ensemble des menuiseries sera de ton brun;
- le pavage de circulation sera de ton gris moyen;
- les conditions prescrites par le Service incendie dans son avis du 19 février 1997 seront respectées»;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de l'excès de pouvoir et de la violation de l'article 123, alinéa 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), en ce que la partie adverse a délivré un permis d'urbanisme sans avoir pris l'avis du collège des bourgmestre et échevins, alors que, selon la disposition visée au moyen, il appartient à l'autorité de recours de prendre l'avis du collège des bourgmestre et échevins de la commune concernée si elle demande à la partie demanderesse du permis des plans modificatifs;

Considérant que l'accusé de réception de la demande de permis a été délivré par la commune le 19 novembre 1996; que l'article 12 du décret du 27 novembre 1997 modifiant le CWATUP, entré en vigueur le 1er mars 1998, porte que «la demande de permis de bâtir ou de lotir dont l'accusé de réception est antérieur à la date d'entrée en vigueur du présent décret peut poursuivre la procédure en vigueur avant cette date»; que l'article 123 du CWATUP n'est pas applicable en l'espèce; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de l'excès de pouvoir et de la violation des articles 116, § 1er, alinéa 1er, et 285, 3o, du CWATUP, en ce que la partie adverse a délivré un permis d'urbanisme sur

base d'un dossier incomplet, puisque ce dossier ne comprenait pas les plans des travaux autorisés, mais des plans antérieurs ne correspondant pas aux travaux autorisés, alors que, selon les dispositions visées au moyen, la demande de permis d'urbanisme doit, pour être recevable et donner lieu à délivrance d'un permis, comprendre notamment les plans des travaux, ce qui suppose évidemment des plans conformes aux travaux effectués;

Considérant que, parmi les conditions posées par l'arrêté attaqué au permis, une seule impose une modification des plans déposés précédemment : c'est celle qui concerne le faîte de la toiture de la partie du bâtiment abritant les garages; qu'en indiquant que ce faîte «sera abaissé d'un mètre en créant un versant arrière plus court que le versant avant mais de même pente», l'arrêté attaqué décrit avec une précision suffisante la modification à apporter; qu'il s'agit d'une modification mineure, qui n'a pour objet que de réduire d'un mètre la hauteur de cette partie du bâtiment, tout en respectant son esthétique générale; qu'une telle modification pouvait être apportée par la voie d'une condition à laquelle est subordonné le permis; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que la requérante prend un troisième moyen de la violation des formes substantielles et de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ainsi que du principe général de bonne administration, en ce que l'acte attaqué est insuffisamment motivé, alors que les dispositions et principe visés au moyen prescrivent que l'administré puisse trouver dans l'acte administratif tous les motifs de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à son adoption et notamment que, dans le cadre d'un recours administratif, l'autorité statuant sur le recours réponde à l'ensemble des moyens exposés dans celui-ci;

Considérant que l'autorité administrative, statuant sur recours, n'est pas tenue de rencontrer tous les arguments qui ont été soulevés à l'encontre de la décision contre laquelle le recours est formé; qu'il suffit qu'elle expose les motifs de droit et de fait qui justifient l'adoption de l'acte attaqué; qu'en l'espèce, l'acte attaqué justifie la délivrance du permis d'urbanisme, en tenant compte du bâti environnant, du paysage et de la volumétrie des bâtiments proches; qu'il justifie ensuite la nécessité des conditions auxquelles il soumet le permis d'urbanisme; qu'une telle motivation est adéquate et suffisante; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que la requérante soutient que la construction d'un bâtiment important, en violation du bon aménagement des lieux dont elle est la gardienne naturelle et légitime, constitue pour elle un préjudice grave; qu'elle fait valoir que ce préjudice est d'autant plus grave que l'acte attaqué porte atteinte à l'exercice d'une de ses compétences fondamentales;

Considérant que la partie adverse répond que l'exécution d'un permis d'urbanisme ne cause à la commune requérante aucun dommage difficilement réparable, étant donné qu'en cas d'annulation du permis, elle dispose des moyens pour rétablir le pristin état; qu'elle se fonde sur les articles 155 et suivants nouveaux du CWATUP, et particulièrement sur l'article 155, § 2, rédigé comme suit :

« Outre la pénalité, le tribunal ordonne, à la demande du fonctionnaire délégué ou du collège des bourgmestre et échevins :

1. soit la remise en état des lieux ou la cessation de l'utilisation abusive;
2. soit l'exécution d'ouvrages ou de travaux d'aménagement;

3. soit le paiement d'une somme représentative de la plus-value acquise par le bien, à la suite de l'infraction, pour autant qu'il ne soit ni inscrit sur la liste de sauvegarde ni classé.

(...)»;

qu'elle en conclut que la requérante peut demander, seule, la mesure de réparation qu'elle trouve la plus judicieuse;

Considérant que, quels que soient les moyens de droit mis à la disposition des pouvoirs publics et notamment des communes, la démolition d'une habitation ou, comme en l'espèce, d'un complexe de plusieurs habitations, est toujours une mesure grave, susceptible d'avoir des conséquences importantes non seulement sur le plan financier pour les titulaires de droits sur l'immeuble, mais aussi sur le plan humain pour les personnes qui auront pu acquérir des droits en rapport avec l'immeuble et l'occuper; qu'en raison de cette gravité, des oppositions qu'elle est susceptible de provoquer, de la disproportion qui peut apparaître entre la mesure de démolition et la gravité de l'irrégularité à laquelle elle aurait pour objet de mettre fin et de la responsabilité qui pèserait sur la commune dans l'hypothèse où cette disproportion serait jugée établie, la démolition d'un immeuble d'habitation ne peut être considérée comme facile à décider et à exécuter; qu'il s'ensuit que le préjudice consistant en la construction d'un tel immeuble est difficilement réparable;

Considérant qu'en l'espèce, la commune avait estimé, lorsqu'elle a statué sur la demande de permis, que le projet n'était pas contraire aux prescriptions du plan de secteur ou au bon aménagement local; que la seule différence entre le projet initial et celui qui a été autorisé par l'acte attaqué a trait à la hauteur et à la configuration du toit des garages; qu'il ne peut raisonnablement être soutenu que cette petite différence - que la partie adverse considère comme une amélioration - transformerait en violation du bon aménagement des lieux ce qui y était conforme; qu'en ce qui concerne l'exercice des compétences de la commune, la décision attaquée est régulièrement prise en application d'une procédure de

réformation sur recours qui consiste précisément à transférer de l'autorité communale à la députation permanente d'abord, au Gouvernement régional ensuite, l'exercice d'une compétence qui lui a été attribuée par décret, et sur laquelle la commune ne peut revendiquer aucun monopole de décision; qu'à supposer que la décision attaquée cause un préjudice à la commune, celui-ci ne pourrait être considéré comme grave;

Considérant qu'aucune des conditions requises pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué n'est remplie; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1er.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

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

M. LEROY, conseiller d'Etat, président f.f.,
M^{me} MALCORPS, greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS. M. LEROY.