

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 187.069 du 14 octobre 2008

A. 189.003/XIII-5037

En cause : **PÂQUES** Patrick,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles,

contre :

la Commune de Rixensart,
ayant élu domicile chez
Me Bernard FRANCIS, avocat,
rue Dejoncker 51 bte 16
1060 Bruxelles.

--

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

Vu la requête unique introduite le 16 juillet 2008 par Patrick PÂQUES, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Rixensart le 19 mai 2008 à la société privée à responsabilité limitée ISO-DELTA, pour l'aménagement d'un show-room et la création d'un logement sur un bien sis à Rixensart, rue Mahiermont, 8, cadastré 2^{ème} division, section C, n/ 643 H;

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

Vu la demande de mesures provisoires, introduite le 6 octobre 2008 par le même requérant, tendant, selon la procédure d'extrême urgence, à faire provisoirement défense à toute personne de poursuivre, directement ou indirectement par le recours à des tiers, les travaux relatifs à la réalisation du show-room et à la création d'un logement, autorisés par le permis d'urbanisme précité;

Vu l'ordonnance du 7 octobre 2008, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 9 octobre 2008 à 11.00 heures;

Vu la note d'observations complémentaire déposée à l'audience du 9 octobre 2008;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour le requérant et Me B. FRANCIS, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

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

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 se présentent comme suit :

1. Le requérant est domicilié à Genval (Rixensart), rue Mahiermont, 8 et est directement voisin du projet autorisé par l'acte attaqué.

2. Le 5 juillet 2007, la S.P.R.L. ISO-DELTA, qui exploite une entreprise de châssis, portes et vérandas, a introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la "transformation d'un atelier avec ajout d'un show-room".

Selon la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, le projet consiste à transformer l'atelier par le déplacement de l'"espace secrétariat", du show-room et des bureaux dans l'entrepôt existant et la "création d'un appartement dans l'espace libéré". Le secrétariat, les bureaux et le show-room sont, jusqu'à présent, situés dans un bâtiment annexé à l'entrepôt et mitoyen de l'habitation du requérant.

Le bien litigieux se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, en zone de centre à caractère rural au schéma de structure communal et sous-aire de Mahiermont 1/23 au règlement communal d'urbanisme.

Les plans annexés à la demande figurent l'emplacement pour une voiture à côté du futur du logement, mais situé sur une parcelle appartenant au requérant.

3. Le 20 août 2007, le collège communal de Rixensart délivre le permis d'urbanisme sollicité, rédigé notamment comme suit :

" (...)

Considérant que le projet n'est pas repris dans l'arrêté-liste des projets soumis à étude d'incidences, que la Commune ne juge pas nécessaire de devoir réaliser une étude d'incidences au regard de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe à la demande ainsi qu'au défaut d'effets divers sur la zone géographique dont question;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

(...)

Considérant que la demande vise la création d'un show-room dans le hangar existant;

Considérant que la réalisation de ce show-room implique la création d'une vitrine sur deux niveaux;

Considérant que cette vitrine permet d'animer la façade du hangar;

Considérant que la demande vise également l'aménagement d'un logement dans la maison existante contiguë au hangar;

Considérant que la création d'un logement dans cette maison existante ainsi que l'aménagement des ses abords consistent en un bon aménagement des lieux;

Considérant que la demande tend à améliorer l'intégration de ces bâtiments dans le quartier de Mahiermont;

(...)

A l'unanimité; DECIDE :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par la sprl ISO-DELTA (représentée par Monsieur Bruno JANSEN) est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

1/ respecter les matériaux suivants : nouvelle couverture: ardoise

2/ respecter l'annexe I faisant partie intégrante du présent permis d'urbanisme.

(...)"

4. A la suite du recours en annulation et en suspension introduit le 11 avril 2008 (A. 187.830/XIII-4932) par le requérant à l'encontre de ce permis, le collège communal retire le 19 mai 2008 le permis d'urbanisme litigieux.

Par décision du même jour, le collège délivre un nouveau permis d'urbanisme rédigé notamment comme suit :

" (...)

Considérant que le projet n'est pas repris dans l'arrêté-liste des projets soumis à étude d'incidences;

Considérant que la demande de permis comprend néanmoins une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement dûment complétée;

(...)

Considérant que le demandeur de permis exerce l'activité suivante : menuisier et vitrier;

Considérant que le site d'implantation se compose actuellement d'un hangar et d'un

petit bâtiment accolé;

Considérant que le hangar abrite un atelier et que le petit bâtiment sert d'espace de show room et de bureaux;

Considérant que la présente demande de permis vise à déplacer le show-room et les bureaux dans le hangar existant et à créer un logement dans l'espace ainsi libéré dans le petit bâtiment;

Considérant que le hangar est présent depuis de longues années dans le quartier;

Considérant qu'en date du 3 juin 2002, un permis d'exploiter de 2ème classe a été renouvelé par le Collège communal à la sprl ISO-DELTA pour l'exercice de l'activité suivante : commerce de détail (menuiserie et atelier de découpe du verre);

Considérant qu'au vu de la notice d'évaluation préalable des incidences relative audit permis délivré et daté de mars 2002, la sprl ISO-DELTA exploitait déjà les lieux depuis 10 années, soit depuis au moins 1992;

Considérant qu'un permis d'urbanisme tendant à transformer un atelier, aménager un show-room et créer un logement a été octroyé par le Collège communal en date du 20 août 2007 à la sprl ISO-DELTA;

Considérant qu'une requête en suspension et en annulation a été introduite devant le Conseil d'Etat par Monsieur Patrick PÂQUES, en date du 14 avril 2008;

Considérant que consécutivement à cette requête et aux griefs qu'elle contenait, le Collège communal a procédé au retrait dudit permis en date du 19 mai 2008;

Considérant que le Collège communal a tenu compte des griefs soulevés;

Considérant que le projet permet de rationaliser les activités professionnelles dans le même volume déjà bâti ;

Considérant que le fait de rassembler le show-room, les bureaux et l'atelier dans un seul et unique volume permet une utilisation plus cohérente et sécurisante du parking situé face à celui-ci;

Considérant que le show-room, c'est à dire l'espace de vente, inséré dans le hangar, ne sera que de 53 m², le reste du rez demeurant affecté à l'atelier de menuiserie et de vitrerie et à la zone de stockage, lesquels sont interdits au public;

Considérant dès lors qu'aucune enquête publique fondée sur l'article 330 3/ CWATUP ne se justifie;

Considérant que le déplacement du show-room implique la création d'une vitrine sur deux niveaux; que cette vitrine permet d'animer et d'améliorer la façade du hangar au regard du cadre bâti environnant, qu'elle s'en trouve embellie;

Considérant que seule la vitrine précitée (51m³) modifie sensiblement la volumétrie du bâti existant et en améliore son aspect, s'agissant d'un volume en verre saillant;

Considérant qu'au surplus, la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement et les plans indicés P-1/P-2 datés du 03 juillet 2007 confirment que le projet ne modifie pas ses activités, qu'il les rationalise dans un réaménagement d'un espace intérieur déjà affecté à cette activité;

Considérant que le logement envisagé dans un volume existant permet de requalifier ce bâti en une véritable habitation conforme à la destination principale de la zone considérée;

Considérant que les aménagements extérieurs (terrasse, plantations) recadrent la maison et la séparent du hangar;

Considérant toutefois que le logement envisagé se situe dans un volume comprenant, au rez, une chambre à haute tension gérée par l'intercommunale SEDILEC, qu'en tout état de cause, il est préférable, dans le respect du principe de précaution, de mettre en oeuvre un blindage l'isolant contre le possible rayonnement électromagnétique;

Considérant qu'un des griefs de la requête en suspension et annulation susvisée relève que la parcelle cadastrée 643F, propriété du requérant, serait reprise dans les plans accompagnant la demande de permis;

Considérant que le Collège a donc d'autorité revu les limites de propriété du projet telles qu'elles sont erronément reprises aux plans P-1 et P-2;

Considérant que le demandeur de permis a confirmé, par courrier du 18 avril 2008, qu'il n'était pas dans ses intentions d'aménager la parcelle cadastrée 643 F, ne lui appartenant pas;

Considérant que toute création d'emplacement de parking autorisée le sera à l'exclusion formelle du périmètre de la parcelle cadastrée 643 F et de toute autre parcelle ne relevant pas de la propriété du demandeur de permis;

Considérant que les exigences de bon aménagement des lieux justifient que cet emplacement de parking soit physiquement proche du logement qu'il dessert;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'établir une étude d'incidences compte tenu du caractère inchangé de l'activité qui s'exerce dans les lieux depuis 1992 ainsi qu'au caractère suffisamment étayé des informations qui sont données par le demandeur de permis dans la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement;

Qu'en effet, le caractère inchangé de l'activité est confirmé dans la notice d'évaluation préalable des incidences de l'environnement comme suit :

« Mention des modalités d'opération ou d'exploitation (procédés de fabrication, ateliers, stockage, ...) : Stockage de châssis bois/PVC/aluminium + vitrage - assemblage de certains profils + découpe vitrage »;

(...)

« Compatibilité du projet avec le voisinage (...) : inchangé »

(...)

« L'occupation et le fonctionnement de l'atelier est inchangé »

Que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement informe à suffisance le Collège communal, notamment sur :

- le maintien de containers à verre,
- l'absence de rejets autres que ceux qui ont trait à l'élimination des eaux pluviales et domestiques,
- l'absence de nuisances sonores pour le voisinage : «l'activité de production et d'assemblage tend à se réduire au minimum. Les châssis sont en général livrés assemblés. Ceci limite l'activité sur le site et donc les nuisances (bruit, déchets, ...)»;

Considérant que de surcroît, la disposition des lieux implique de facto que leur réaménagement n'aura pas d'implication sur les riverains du projet;

Qu'en effet il s'agit essentiellement de réaménagement d'espaces intérieurs;

Que la seule vitrine en saillie donne directement sur le parking du demandeur de permis, lequel borde lui-même la voirie;

Que les seuls accès au logement à créer donneront sur la propriété du demandeur de permis sans qu'aucune servitude quelconque ne soit imposée aux riverains ni aucune perte d'intimité et ce, de par la configuration des lieux;

Considérant qu'aucun charroi supplémentaire n'est à craindre du fait du show room puisque ce show room préexistait à la demande de permis et qu'il n'est question que de le déplacer et de le doter d'une vitrine;

Considérant que même à considérer que le projet créerait un surcroît de circulation, les lieux disposent d'un vaste parking capable de l'absorber;

Considérant encore que les visiteurs useront désormais de l'espace de parking situé devant la vitrine d'accès à créer et non plus de l'espace antérieurement utilisé, situé devant le petit bâtiment, lequel était considérablement plus proche des habitations voisines;

Considérant qu'au vu de ce qui précède et de l'amélioration apportée à la façade du hangar comme la création de baies et la mise en oeuvre d'une nouvelle couverture de toiture sur le volume destiné au logement, le projet dans son ensemble améliore l'intégration de ces bâtiments de type industriel dans le quartier du Mahiermont;

Considérant qu'au vu des caractéristiques précitées du projet (embellissement de la façade, nouvelle couverture de toit du petit bâtiment, rationalisation de l'espace affecté aux activités existantes sans accroissement de cette activité ni changement de ses propriétés, création d'un logement en lieu et place de bureaux et d'espace de vente de manière à rendre de l'espace « habitat » dans la zone qui y est principalement affectée, limitation voire réduction des nuisances pour le voisinage, ...), le Collège communal observe que le projet ne met pas en péril la destination principale de la zone et reste compatible avec le voisinage, notamment grâce à sa situation en bordure de voirie équipée et à la mise à disposition de la clientèle d'un parking aisé;

Considérant qu'en ce qui concerne le projet et notamment compte tenu de la préexistence d'un trottoir à la demande de permis, il y a lieu de respecter les points 2, 3 et 12b) de l'annexe I jointe à la notification du permis d'urbanisme;

(...)

A l'unanimité; DECIDE :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme tendant à transformer un atelier avec aménagement d'un show-room et créer un logement, sollicité par la sprl ISO-DELTA, sise rue Mahiermont, 8 à 1332 Genval, est accordé. Le bénéficiaire du permis devra :

- procéder au blindage isolant le logement à créer du risque de rayonnement électromagnétique
 - aménager l'espace de parking comme suit :
 - * créer un emplacement de 3m x 5,50 m exclusivement réservé à l'occupant du logement devant ledit logement et dans les limites strictes de propriété de la parcelle 643 H
 - * créer, sur un revêtement perméable, 10 emplacements de parking dont un réservé aux personnes à mobilité réduite sur l'espace situé devant le show room à créer
 - réaliser les plantations à front de voirie telles que prévues au plan dans le respect du point 14 de l'annexe I jointe au permis d'urbanisme
 - respecter les points 2, 3 et 12b) de l'annexe I jointe au permis d'urbanisme.
- (...)"

5. Le requérant a introduit un recours en annulation et en suspension contre ce permis d'urbanisme le 16 juillet 2008.

6. Les travaux ont commencé le 6 octobre 2008;

Considérant que l'article 27 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat dispose que "dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, le président peut décider que la demande de mesures provisoires sera instruite et jugée avec la demande de suspension"; qu'étant donné que la demande de mesures provisoires est introduite selon la procédure d'extrême urgence et que la demande de suspension doit être traitée simultanément ou préalablement à la demande de mesures provisoires qui en est l'accessoire, l'intérêt d'une bonne justice implique que, conformément à l'article 27 précité, la demande de suspension soit traitée selon la procédure d'extrême urgence en même temps que la demande de mesures provisoires, l'extrême urgence n'étant pas contestée ni contestable;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation de l'article 26 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du territoire (CWATUP) et de la violation des articles 290 et suivants du CWATUP; que, dans une première branche, le requérant observe que la commune reconnaît avoir été induite en erreur au moment de

la délivrance du permis et précise dans le permis qu'elle a revu les limites de propriété du projet telles qu'elles sont erronément reprises aux plans P1 et P2, alors que les plans indiquent l'emplacement du parking sur sa propriété; qu'il y voit une contradiction dans les motifs de l'acte, celui-ci n'autorisant pas d'emplacement sur la parcelle 643 F alors que les plans prévoient un emplacement à cet endroit; qu'il soutient que la partie adverse aurait dû inviter le demandeur de permis à réintroduire un dossier complet de demande; qu'il en déduit une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la commune; qu'en outre, selon lui, l'examen des plans à la commune révèle que la cour est reprise pour y réaliser une terrasse attenante au logement à créer alors que le permis est muet à cet égard; qu'il conclut que la motivation de l'acte est insuffisante et montre que l'autorité administrative n'a pas statué en connaissance de cause, se contentant d'une réfection "cosmétique" du permis; que, dans une seconde branche, le requérant critique les motifs de l'acte quant au respect de l'article 26 du CWATUP; que, selon lui, les motifs selon lesquels cette disposition est respectée notamment grâce à la situation du projet en bordure d'une voirie équipée et à la mise à disposition de la clientèle d'un parking aisé, sont inexacts : la rue est étroite et n'est pas équipée, les camions qui viennent livrer du matériel causent des embarras de circulation, le parking est situé dans un tournant; qu'il y voit une violation de l'article 26 du CWATUP;

Considérant, quant à la première branche, à propos de la contradiction dans les motifs de l'acte relatifs à l'emplacement de parking sur la parcelle du requérant, que, s'il est vrai qu'il eût été préférable de solliciter du demandeur un plan modificatif, il y a lieu de constater que c'est de manière claire que la partie adverse interdit l'utilisation de la parcelle du requérant pour y créer un parking; qu'au même titre que les prescriptions littérales d'un plan l'emportent sur les prescriptions graphiques, l'interdiction claire et précise, ne laissant aucune marge d'appréciation au bénéficiaire du permis, et contenue dans le permis attaqué, l'emporte sur la représentation graphique des plans annexés au permis;

Considérant, par ailleurs, que, contrairement à ce que soutient le requérant, aucune terrasse attenante au logement à créer sur la cour du requérant, n'est autorisée par l'acte attaqué, les plans ne mentionnant qu'une seule fenêtre donnant de la salle de bain vers la dite cour; que le moyen, en sa première branche, n'est pas sérieux;

Considérant, quant à la seconde branche, que l'article 26 du CWATUP dispose que "la zone d'habitat est principalement réservée à la résidence", mais que, notamment, "les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie" "peuvent également y être autorisé(e)s pour autant qu'(elles) ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'(elles) soient compatibles

avec le voisinage"; qu'il en résulte que lorsque l'autorité administrative autorise de telles activités en zone d'habitat, elle doit vérifier ces deux conditions; qu'en vertu de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle, cet examen doit apparaître dans les motifs de l'acte;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué expose que le projet a pour objet essentiellement de réaménager les espaces intérieurs, l'activité existant depuis 1992, restant inchangée, que la seule vitrine en saillie donne directement sur le parking du demandeur de permis, lequel borde lui-même la voirie, qu'aucun charroi supplémentaire n'est à craindre du fait du show-room lequel préexistait, que même à considérer que le projet créerait un surcroît de circulation, les lieux disposent d'un vaste parking capable de l'absorber, que le parking réservé aux visiteurs sera moins proche des habitations voisines qu'auparavant et que le projet dans son ensemble améliore l'intégration des bâtiments de type industriel dans le quartier du Mahiermont; que l'acte attaqué conclut comme suit :

" Considérant qu'au vu des caractéristiques précitées du projet (embellissement de la façade, nouvelle couverture de toit du petit bâtiment, rationalisation de l'espace affecté aux activités existantes sans accroissement de cette activité ni changement de ses propriétés, création d'un logement en lieu et place de bureaux et d'espace de vente de manière à rendre de l'espace « habitat » dans la zone qui y est principalement affectée, limitation voire réduction des nuisances pour le voisinage, ...), le Collège communal observe que le projet ne met pas en péril la destination principale de la zone et reste compatible avec le voisinage, notamment grâce à sa situation en bordure de voirie équipée et à la mise à disposition de la clientèle d'un parking aisé";

Considérant qu'il ressort de l'ensemble de cette motivation que la partie adverse a examiné de manière concrète la non mise en péril de la destination principale de la zone et sa compatibilité avec le voisinage pour en conclure que, dans l'ensemble, le projet améliorerait la situation existante, même si le show-room pourrait générer plus de visiteurs; qu'il n'apparaît pas, au vu du type de produits vendus par l'entreprise (châssis), que cette appréciation soit manifestement déraisonnable; que la circonstance que la voirie est étroite, ce qui rendraient difficiles les manoeuvres des camions de livraison, n'a pas pour effet de rendre cette appréciation manifestement déraisonnable; qu'en effet, l'activité demeurant inchangée, une augmentation substantielle des livraisons n'est pas établie; que le moyen, dans sa seconde branche, n'est pas sérieux;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation des articles D.66 et D.68 du livre 1^{er} du Code de l'environnement; qu'il reproche à la partie adverse de s'être bornée à préciser que le projet n'est pas repris dans l'arrêté-liste des projets soumis à étude d'incidences et qu'elle ne juge pas nécessaire de devoir réaliser

une étude d'incidences au regard de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, ainsi qu'à défaut d'effets sur la zone géographique dont question, sans en indiquer les raisons, alors que le projet vise la création d'un show-room qui générera indubitablement un charroi important dans le quartier; qu'à titre subsidiaire, il estime que si l'on devait considérer que la partie adverse a suffisamment été éclairée par la notice, elle n'explique pas, dans l'acte attaqué, en quoi les mentions de cette notice lui auraient permis de se forger une appréciation concrète et précise de la situation des lieux et des incidences du projet sur l'environnement; qu'ainsi, il constate que la notice considère que la circulation restera identique alors que pour l'instant, il s'agit d'un entrepôt fermé où il y a très peu de visites; que, de même, il s'interroge sur la manière dont la partie adverse a pu, au vu de la notice muette sur ce point, apprécier concrètement les incidences potentielles de la cabine à haute tension sur le logement qui doit s'accoler à cette dernière; qu'il ajoute qu'il en est encore ainsi de la compatibilité avec le voisinage que la notice déclare inchangée alors que le hangar existant va être transformé en show-room d'exposition et de vente, du nombre d'emplacements de parking inchangé alors qu'il n'y a pas de trottoir et que la rue est étroite sans possibilité de stationnement; qu'il en conclut que les insuffisances et les erreurs de la notice ont été de nature à induire en erreur la partie adverse et ne lui ont certainement pas permis d'apprécier concrètement et sérieusement la nécessité d'une étude d'incidences sur l'environnement; qu'il note enfin, que l'emplacement de parking est une nouvelle fois décrite sur sa parcelle;

Considérant que l'article D.66, § 1^{er}, du livre 1^{er} du Code de l'environnement dispose que lorsqu'une demande de permis relative à un projet ne figure pas dans la liste des projets soumis à étude d'incidences et qu'elle n'est pas accompagnée d'une étude d'incidences, "l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet ou recevable du dossier de demande examine, au vu notamment de la notice et en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement". Le § 2 dispose notamment que l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet ou recevable du dossier de demande envoie sa décision au demandeur de permis et, en bref, qu'à défaut de l'avoir fait, l'autorité compétente doit, dans sa décision d'octroi ou de refus de permis, statuer explicitement, à peine de nullité, sur la nécessité qu'il y avait ou non de réaliser une étude d'incidences;

Considérant qu'en l'espèce, si le premier permis délivré le 20 août 2007 mais retiré le 19 mai 2008 ne comportait à cet égard qu'une clause de style, le second permis, présentement attaqué, est pourvu d'une motivation concrète; qu'en effet, l'acte attaqué expose qu'il n'y a pas lieu d'établir une étude d'incidences compte tenu du

caractère inchangé de l'activité qui s'exerce dans les lieux depuis 1992 ainsi que du caractère suffisamment étayé des informations contenues dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, ce que la partie adverse explique; qu'elle précise, entre autres, que la disposition des lieux implique de facto que leur réaménagement n'aura pas d'implication sur les riverains du projet, qu'aucun charroi supplémentaire n'est à craindre et que si le projet crée un surcroît de circulation, le vaste parking sera capable de l'absorber; que de tels motifs, outre ceux déjà exposés lors de l'examen du premier moyen, sont suffisants pour justifier qu'il ne soit pas recouru à une étude d'incidences;

Considérant, par ailleurs, que le requérant n'établit pas que les informations contenues dans la notice d'évaluation des incidences seraient erronées ou insuffisantes, au point d'avoir induit la partie adverse en erreur; que l'acte attaqué révèle au contraire que la partie adverse a motivé de manière adéquate et pertinente la non nécessité de recourir à une étude d'incidences; que le deuxième moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation des articles 128 et 129 et de l'article 330, 9/, du CWATUP; qu'en substance, il soutient qu'aucun trottoir n'existe à l'endroit du projet; qu'il constate que le premier permis d'urbanisme avait été délivré moyennant le respect de deux conditions reprises à l'annexe 1 du permis, à savoir notamment, au point 12a de l'annexe, de faire exécuter, en même temps que les travaux, un trottoir couvrant toute la partie du terrain comprise entre la bordure et la limite de propriété en klinkers de teinte grise et sur fondations conformes aux normes en la matière; qu'il observe que le conseil communal n'avait pas délibéré sur les questions de voirie avant que le collège communal ne statue sur la délivrance du permis; qu'il affirme que le nouveau permis ôte soudainement et sans motivation cette condition pour échapper à l'application des articles 128 et 129 du CWATUP alors que le projet implique bien des travaux de voirie, comme le montreraient les photos qu'il dépose;

Considérant que l'annexe 1 du permis dispose comme suit en son article 12 :

- " 12. a) faire exécuter, en même temps que les travaux de construction, de rénovation, d'extension ou de transformation, de quelque sorte que ce soit, un trottoir couvrant toute la partie du terrain comprise entre la bordure et la limite de propriété en klinkers de teinte grise et sur fondations conformes aux normes en la matière (...). Il est bien entendu que dans les rues où un trottoir continu existe en produits bitumeux, le nouveau trottoir ne pourra être constitué d'une autre matière (décision du conseil communal du 03/10/1963 (...)). Afin de garantir cette réalisation (...) ainsi que le maintien en bon état de la voirie face au bâtiment, une somme de 50 € par

m² nous sera versée à titre de caution; (...)

- b) dans le cas d'un trottoir déjà aménagé, la même garantie bancaire sera exigée tant pour celui-ci que pour la voirie dans le but de les maintenir dans l'état où ils se trouvent avant les travaux. (...)

Dans le cas où la bordure du trottoir doit être aménagée pour accéder à l'entrée carrossable, les travaux à charge du demandeur devront être réalisés par un entrepreneur agréé, contrôlé par le service technique communal, et ce, dans les deux ans qui suivent le début des travaux";

Considérant que la décision du conseil communal du 3 octobre 1963 dont question à l'annexe 1 est rédigée comme suit :

- " Vu le règlement communal, approuvé par les autorités supérieures, concernant les créations d'avenues nouvelles et les constructions;
Considérant que les efforts de notre Administration tendent à donner à la commune un caractère touristique, attrayant et de parfaite propreté;
Considérant que pour un projet de lotissement de propriété privée avec création de nouveaux chemins, l'Administration de l'Urbanisme a exigé du lotisseur l'obligation d'insérer dans les actes de vente de terrain une clause spéciale prévoyant "les riverains ont l'obligation d'établir, le long de la bordure et sur toute la longueur de la façade, un trottoir en dalles de ciment 30/30/5 d'au moins 1m, 30 de largeur et posées sur une fondation de béton en briquaillons de 10 cm. d'épaisseur"
Considérant que pareille obligation donne au chemin nouveau un caractère nouveau et de propreté constante;
Attendu que notre Administration espère dans l'avenir pouvoir aménager les trottoirs de tous les chemins de la commune, lorsque la situation financière le permettra; qu'à ce moment il sera certainement établi une taxe sur la construction de trottoir à charge des propriétaires riverains, qu'en imposant pareille obligation aux constructeurs d'immeubles il y aurait commencement d'exécution
DECIDE par 6 voix et 3 abstentions
dès approbation et publication de la présente, les constructeurs d'immeuble seront obligatoirement tenus de faire figurer aux plans de constructions un trottoir couvrant toute la partie de la rue comprise entre la bordure et la limite de leur propriété, en dalles de ciment 30/30/5 posées sur béton de briquaillons de 10 cms. Il reste entendu que dans les rues où un trottoir continu existe en produits bitumeux uniquement, le trottoir nouveau ne pourra être constitué d'une autre matière";

Considérant qu'il en résulte que, même en cas de réalisation d'un nouveau trottoir imposée par l'article 12.a) de l'annexe 1 au permis d'urbanisme, aucune délibération du conseil communal n'est encore nécessaire, celui-ci ayant déjà délibéré de manière générale sur la question des trottoirs; que le moyen étant pris de la violation des articles 128 et 129 du CWATUP, et donc de l'absence de délibération du conseil communal, il manque en fait;

Considérant, pour le surplus, que la notion de trottoir est une notion de fait; qu'il s'agit certes, selon la définition du Grand Robert, d'un chemin surélevé réservé à la circulation des piétons; que, selon l'arrêté royal du 1^{er} décembre 1975 portant règlement général sur la police de la circulation routière et de l'usage de la voie

publique, il s'agit d'une voie publique en saillie ou non par rapport à la chaussée, qui est spécifiquement aménagée pour la circulation des piétons, revêtue de matériaux en dur et dont la séparation avec les autres parties de la voie publique est clairement identifiable par tous les usagers; qu'en l'espèce, les photographies déposées au dossier montrent un espace bitumeux, d'environ un mètre de large, séparé de la voirie par un filet d'eau; que cet espace court de part d'autre le long de la rue; qu'il y a dès lors lieu de considérer qu'il s'agit d'un trottoir, dont le revêtement bitumeux est d'ailleurs spécifiquement visé par la délibération du conseil communal, et non d'un espace destiné à se garer;

Considérant que le troisième moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le requérant prend un quatrième moyen de la violation de l'article 330, 3/, du CWATUP, en ce que l'acte attaqué autorise la modification de la destination d'un entrepôt en show-room dont la surface nette de vente est supérieure à 400 m², alors que le projet n'a pas fait l'objet d'une enquête publique;

Considérant que l'article 330, 3/ du CWATUP soumet à enquête publique "la construction, la reconstruction d'un magasin ou la modification de la destination d'un bâtiment en magasin dont la surface nette de vente est supérieure à 400 m², la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions";

Considérant qu'en l'espèce, il ressort des plans que le projet comporte au rez-de chaussée un show-room d'environ 46 m², 53 m² selon l'acte attaqué, soit, de toute façon largement moins que la surface visée à l'article 330, 3/ du CWATUP; qu'il ne ressort d'aucune pièce du dossier que le reste du bâtiment, destiné principalement au stockage, est accessible au public; que le quatrième moyen n'est pas sérieux;

Considérant qu'une des conditions pour que puisse être ordonnée la suspension de l'exécution de l'acte attaqué n'est pas remplie;

Considérant que la demande de mesures provisoires avec astreinte étant l'accessoire de la demande de suspension, ne peut dès lors pas être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et la demande de mesures provisoires d'extrême urgence avec astreinte sont rejetées.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

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

M ^{mes} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

S. GUFFENS.