

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 190.769 du 24 février 2009

A. 187.938/XIII-4943

En cause : 1. **QUARMEAU** Philippe,
 2. **DARTEVELLE** Yvette,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me Benoît CAMBIER, avocat,
 avenue Winston Churchill 253
 1180 Bruxelles,

contre :

la Commune de Braine-l'Alleud.

Parties intervenantes :

1. **la Société anonyme ETUDES ET TRAVAUX, (ETRAX),**
2. **la Société anonyme IMMOBILIERE WEYMEERSCH,**

ayant toutes deux élu domicile chez
Mes Michel DELNOY et
Jean-Baptiste LEVAUX, avocats,
rue Simonon 13
4000 Liège.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 21 avril 2008 par Philippe QUARMEAU et Yvette DARTEVELLE, en tant qu'ils demandent la suspension de l'exécution du permis de lotir délivré le 28 janvier 2008 par le collège communal de Braine-l'Alleud à la société anonyme "ETRAX", relatif à un bien sis Grand'Route, cadastré 5^{ème} division, section A, n° 1.V.10, et ayant pour objet la division de ce bien en 23 lots "dont un lot à exclure du lotissement et 22 lots à destination de constructions à un logement pouvant contenir à titre accessoire des locaux à usage de professions libérales, ainsi que la création de deux nouvelles voiries";

Vu l'arrêt n° 186.080 du 5 septembre 2008 accueillant la requête en intervention introduite par la société anonyme ETUDES ET TRAVAUX (ETRAX) et la société anonyme IMMOBILIERE WEYMEERSCH, ordonnant la réouverture des débats et renvoyant l'affaire à la procédure ordinaire;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 26 novembre 2008 fixant l'affaire à l'audience du 16 décembre 2008 à 09.30 heures;

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

Vu la lettre du 16 décembre 2008, adressée aux parties, remettant l'affaire, initialement prévue à l'audience du 16 décembre 2008, à l'audience publique du 6 janvier 2009 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Mes B. CAMBIER et F. HANS, avocats, comparaissant pour les requérants, et Me J.-B. LEVAUX, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M^{me} FRANCK, 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 ont été exposés dans l'arrêt n° 186.080 du 5 septembre 2008; qu'il y a lieu de rappeler les éléments suivants :

1. Le terrain, objet du permis de lotir, est sis entre la Grand'Route et le chemin de fer, et est bordé à gauche par la propriété de la seconde requérante. Celle-ci a érigé un mur de clôture entre sa propriété et le terrain litigieux. Celui-ci présente une double déclivité, l'une vers la parcelle de la seconde requérante et la Grand'Route, et l'autre vers le chemin de fer.

2. Le plan parcellaire indique une zone hachurée comme étant la zone à reprofiler. Celle-ci située dans la partie avant-gauche du lotissement, s'étend du lot 11 au lot 14. Ce plan prévoit aussi un caniveau entre le lot 14 et la propriété de la seconde requérante.

3. Le plan complémentaire déposé le 4 janvier 2006, après l'enquête publique, fournit la coupe-type de la configuration future de la limite séparative entre le lot 14 et la propriété de la seconde requérante et prévoit, outre le caniveau, la construction d'un mur de soutènement. Il fournit également d'autres coupes fournissant les hauteurs des remblais à différents niveaux (plan terrier);

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, les requérants font valoir, dans leur requête, ce qui suit :

" (...) En l'espèce (...), l'acte attaqué remet en cause le bon aménagement notamment en tant qu'il permet la création de lots d'un dimensionnement incompatible avec celui correspondant au cadre bâti dans l'îlot concerné. Cette objection relayée par les avis défavorables de la C.C.A.T. et du Fonctionnaire délégué n'a nullement été prise en compte par l'acte attaqué et induira, pour les requérants, un préjudice grave difficilement réparable en cas de mise à exécution du permis de lotir.

Dès lors et de par les prescriptions urbanistiques qu'il contient, singulièrement en ce qui concerne la concentration des logements et la division parcellaire (petitesse des lots par rapport au cadre bâti), le permis de lotir constituera le fondement juridique pour les permis d'urbanisme à délivrer postérieurement de sorte qu'il existe un lien causal étroit entre l'acte attaqué et le préjudice dont se plaignent les requérants.

Il y va tant du critère de bon aménagement que des problèmes notamment de sécurité liés à une concentration excessive de logements dans le lotissement litigieux.

A défaut d'une suspension, le permis de lotir pourra, par les effets liés à la vente des lots, à la réalisation des charges d'urbanisme et à l'octroi d'éventuels permis d'urbanisme induire un préjudice qui deviendra difficilement réparable de par le poids du fait accompli et des travaux qui auront entre-temps pu être réalisés (travaux de voiries, rehaussement du sol naturel par l'apport de remblais considérables ...).

L'on soulignera que le préjudice grave et difficilement réparable est encore renforcé, en l'espèce, par le fait que le permis de lotir comprend déjà en lui-même une autorisation pour le lotisseur de réaliser des charges d'urbanisme et travaux de voirie

qui, en l'absence de suspension de l'acte querellé causeront un préjudice indéniable pour les requérants.

Enfin et compte tenu du fait que le permis de lotir implique un rehaussement de terres (création d'un remblai d'environ 1 mètre sur environ 50 mètres de profondeur) l'exécution desdits travaux, visés par le permis de lotir lui-même, occasionnera un préjudice grave et difficilement réparable spécialement à l'égard de Madame Yvette Darteville. En effet et ainsi qu'il a été dit, M^{me} Darteville s'est vu imposer, lors de la construction de son immeuble, le respect du niveau naturel du sol. Son bien sera donc en contrebas par rapport au niveau des parcelles du lotissement adjacent ce qui occasionnera de graves nuisances liées aux vues et à l'écoulement des eaux de pluies.

Ces problèmes sont renforcés en raison du caractère marécageux du terrain sur lequel doit s'implanter le lotissement";

Considérant que l'article 8, alinéa 2, 3/ de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 dispose que la demande de suspension doit contenir "un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable auquel sont jointes toutes les pièces de nature à établir le risque de préjudice"; que pour satisfaire aux dispositions précitées, le requérant doit, dans sa demande de suspension, démontrer in concreto que l'exécution de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant, dans les faits, irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal; que cette règle comporte plusieurs corollaires :

- la charge de la preuve incombe au requérant à qui il appartient d'apporter la preuve suffisante de la gravité et du caractère difficilement réparable du préjudice qu'il allègue;
- la demande de suspension doit contenir les éléments de faits précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner;
- le préjudice allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants;
- le Conseil d'Etat ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la demande de suspension, les considérations ajoutées à l'occasion des plaidoiries ou dans des écrits non prévus par la loi ou les règlements de procédure n'ayant, à moins de n'être pas contestées ou d'apparaître comme indiscutablement déterminantes, que valeur de simples renseignements;

Considérant que, d'une part, les requérants reprochent une concentration excessive de logements dans le lotissement litigieux, contraire au bon aménagement des lieux et qui engendrerait des problèmes notamment de sécurité;

Considérant que les requérants restent cependant en défaut de démontrer en quoi, personnellement et concrètement, ils risquent de subir un préjudice grave difficilement réparable du fait de cette concentration; qu'ils restent imprécis sur les problèmes de sécurité dont ils n'exposent pas de quelle manière cela les concernerait;

Considérant, d'autre part, que la seconde requérante invoque le fait que le permis de lotir impliquera un rehaussement de terres (remblai de plus ou moins 1 mètre sur 50 mètres de profondeur), avec pour conséquence que son immeuble sera en contrebas des parcelles du lotissement, ce qui occasionnera de graves nuisances liées aux vues et à l'écoulement des eaux de pluie, aggravées par le caractère marécageux du terrain litigieux;

Considérant que la requête ne contient cependant aucun développement en ce qui concerne le préjudice visuel invoqué par la requérante; qu'elle se contente d'invoquer qu'elle se situera en contrebas; qu'il y a lieu de constater que le terrain litigieux, destiné à la construction d'habitations, est naturellement plus haut que celui de la requérante, en pente descendante vers celui-ci; qu'il apparaît du "plan terrier-coupe P0 à P4" du 4 janvier 2006 qu'à leur point le plus haut, les remblais dont question seront inférieurs au mur de clôture de 12 centimètres au point P1 situé à 4 mètres du bord de la route, dépasseront ce mur de 19 centimètres au point P2 situé à 21,50 mètres du bord de la route, de 25 centimètres au point P3 situé à 37,50 mètres du bord de la route, et de 14 centimètres au point P4 situé à 52 mètres du bord de la route; que ces remblais vont en diminuant vers le mur de clôture, pour rejoindre dans sa partie basse le mur de soutènement dudit mur de clôture et le caniveau projetés; que la seconde requérante ne démontre pas en quoi concrètement ce rehaussement partiel du terrain à lotir lui causera un préjudice grave difficilement réparable; qu'elle ne dépose aucune photographie de la vue qu'elle a actuellement vers ce terrain à partir de son habitation; qu'elle ne se plaint pas en termes de requête d'inconvénients qui surgiraient de la construction à venir sur le lot 14, voisin de sa propriété;

Considérant qu'en ce qui concerne l'écoulement des eaux de pluie, il ressort d'une photographie déposée par la seconde requérante que le terrain, en pente, est marécageux dans sa partie basse, en raison semble-t-il, notamment de la présence

du mur de clôture qui fait barrage aux eaux de ruissellement; que le plan terrier du 4 janvier 2006 montre la réalisation d'un mur de soutènement des terres de remblai et d'un caniveau récoltant les eaux de ruissellement, ce qui devrait supprimer le caractère marécageux du terrain; que ces travaux d'infrastructure devront encore faire l'objet d'un permis d'urbanisme; que la seconde requérante ne soutient pas que ces travaux seraient insuffisants;

Considérant, par conséquent, que le risque de préjudice grave difficilement réparable n'est pas à suffisance établi;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, 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 1^{er}.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-quatre février deux mille neuf par :

M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.