

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 214.321 du 30 juin 2011

A. 172.731/XIII-4156

En cause : **HEYTENS Bernard**,
ayant élu domicile chez
Mes Dominiek VANDENBULCKE
et Robert PEETERS, avocats,
Brusselsesteenweg 506
3090 Overijse,

contre :

la Commune de Grez-Doiceau,
ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies.

Partie intervenante :

la Société privée à responsabilité limitée MARKINTER,
ayant élu domicile
Champ de Présenne 37
1390 Grez-Doiceau.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 8 mai 2006 par Bernard HEYTENS qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 19 décembre 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Grez-Doiceau à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) MARKINTER, représentée par Chemsî CHEREF KHAN, relatif à la régularisation d'une habitation sur un terrain sis à Grez-Doiceau, Champ de Présenne, 37, et cadastré 1^{ère} division, section D, n° 10 b6;

Vu la requête introduite le 25 août 2006 par laquelle la société privée à responsabilité limitée MARKINTER demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 18 septembre 2006 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} MARTOU, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 1^{er} mars 2011, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 7 avril 2011 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me D. VANDENBULCKE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me V. PAUWELS, loco Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis contraire, M^{me} MARTOU, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. La parcelle, cadastrée 1^{ère} division, section D, n° 10 b6, sur laquelle est projetée la construction de la maison d'habitation constitue le lot n° 76 d'un permis de lotir autorisé par le collège des bourgmestre et échevins le 5 juin 1965 et modifié le 19 septembre 1977, non périmé, couvrant le Domaine du Bercuit.

Les prescriptions d'urbanisme du permis de lotir stipulent, au chapitre IV reprenant les dispositions particulières aux zones de constructions isolées, en son article 17, que la zone est réservée "à la résidence unifamiliale".

L'article 19 précise, quant à lui, que "tous les bâtiments auront au maximum un étage plus locaux sous toiture".

Le cahier des charges précise par ailleurs, en son article 6.1., qu'"aucune construction ne pourra être édifiée dans le lotissement du Domaine du Bercuit, si elle n'a pas été préalablement approuvée par la commission d'aménagement".

L'article 15.4. du cahier des charges stipule quant à lui que "la commission doit rendre sa décision dans un délai de deux mois à dater de la réception de la demande qui lui est adressée".

2. Réceptionnée le 15 juillet 1998, une première demande de permis d'urbanisme datée du 3 juin 1998 est introduite par la S.P.R.L. MARKINTER auprès de l'administration communale de Grez-Doiceau et vise la construction d'une habitation avec des bureaux sur la parcelle n° 10 b6.

Par un courrier du 14 juillet 1998, le requérant faisait part de ses observations détaillées sur le projet. A la suite des observations émises lors d'une réunion informelle du 4 septembre 1998, le projet ne donne pas lieu à permis d'urbanisme à ce stade.

3. Le 21 juin 1999, une nouvelle demande de permis est déposée. Le 11 octobre 1999, la partie adverse en accuse réception.

4. Le 13 octobre 1999, la commission d'aménagement du Domaine du Bercuit formule ses observations sur cette nouvelle demande.

5. Le 19 octobre 1999, le demandeur de permis accuse réception de l'avis de la commission et indique en quoi il estime que l'avis de la commission est tardif et non motivé.

6. Le même jour, le permis sollicité est délivré par le collège des bourgmestre et échevins.

7. Le 5 janvier 2000, un recours en annulation est introduit par Bernard HEYTENS contre la décision du collège des bourgmestre et échevins du 19 octobre 1999 octroyant le permis sollicité. Par un arrêt n° 135.763 du 5 octobre 2004, le Conseil d'Etat annule le permis délivré le 19 octobre 1999 pour des raisons liées au défaut de motivation de ladite décision.

8. Le 6 avril 2005, une nouvelle demande de permis d'urbanisme est déposée auprès de l'administration communale de Grez-Doiceau.

9. Consultée par la commune dans le cadre de l'instruction de la demande de permis, la commission d'aménagement du Domaine de Bercuit donne un premier avis le 25 mai 2005 et un second avis le 9 novembre 2005.

10. Le 19 décembre 2005, le collège des bourgmestre et échevins délivre un permis d'urbanisme (référence n° 2005.5088) à la S.P.R.L. MARKINTER, représentée par Chemsî CHEREF KHAN, tendant à la régularisation d'une maison d'habitation unifamiliale sise à Grez-Doiceau, Champ de Présenne, 37, cadastrée 1^{ère} division, section D, n° 10 b6.

Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé ainsi qu'il suit :

" (...)

Considérant que la Commission d'Aménagement du Domaine de Bercuit a été consultée, la parcelle étant inscrite dans ledit lotissement;

Considérant qu'un premier avis défavorable de ladite commission a été rendu en date du 25 mai 2005, rejetant donc la demande de permis de bâtir et libellé comme suit : «Il faut considérer, à la lecture des plans déposés et du courrier du demandeur, qu'il s'agit en fait d'une nouvelle demande de permis de bâtir, le permis délivré en octobre 1999 par les autorités communales ayant été annulé par le Conseil d'Etat, suivant affirmation écrite du demandeur. Cette nouvelle demande n'apporte que de légères modifications aux plans du permis de 1999 que la commission n'avait pas approuvés. La Commission émet les remarques suivantes : - il convient de déplacer l'immeuble principal de 2 mètres en hauteur et de 2 mètres supplémentaires par rapport au lot voisin (n° 74) - demande d'obtention du plan d'aménagement du jardin et surtout de plantations d'arbres de qualité, - l'utilité du bâtiment annexe. La commission rejette donc la demande de permis de bâtir.»

Vu le nouveau rapport de l'architecte-conseil du 17 octobre 2005;

Considérant que de nouveaux plans corrigés en fonction des remarques ont été soumis à l'avis de la commission d'aménagement en date du 20 octobre 2005; que ladite commission a émis un avis favorable en date du 09/11/2005 et libellé comme suit : «Une demande de régularisation du dossier avait été examinée lors de la réunion du 25 mai de la commission; celle-ci avait maintenu son avis négatif antérieur, aucune modification d'emplacement n'ayant été effectuée, comme demandé antérieurement. Le dossier est représenté par les autorités communales. La présente demande est justifiée par une modification des châssis, par rapport à la demande traitée le 25 mai 2005. Au vu de l'annulation du permis par le Conseil d'Etat et du stade d'achèvement de la construction, la commission prend bonne note de la volonté de la commune de voir le dossier permis de bâtir régularisé.»

Considérant que cette construction s'inscrit parfaitement dans le contexte bâti résidentiel existant;

Considérant, en effet, que le bâtiment présente une typologie traditionnelle; que son gabarit est rez + 1 étage + toiture; que les matériaux de parement sont la terre cuite de ton rouge brun et de ton rouge nuancé; que les châssis sont en bois peints en blanc et les seuils en petit granit; que l'ensemble des matériaux utilisés sont des matériaux traditionnels;

Considérant que le gabarit du bâtiment constitue un gabarit se rapprochant des gabarits des bâtiments situés dans le voisinage;

Considérant que l'implantation du bâtiment a été étudiée pour tenir compte au maximum du relief du terrain en forte déclivité à cet endroit;

Considérant que le parti architectural retenu privilégie le plein par rapport au vide, ce qui constitue également une caractéristique de l'architecture traditionnelle;

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du permis de lotir dans lequel la parcelle se situe;

Considérant, en ce qui concerne l'impact que le projet peut avoir sur l'environnement, qu'il s'agit d'une maison unifamiliale;

Considérant que s'agissant d'autoriser un bâtiment existant, en raison de l'annulation d'un précédent permis, il y a lieu de constater que l'impétrant a fait installer une fosse septique d'un modèle agréé, un dégraisseur et un filtre bactérien; que le tout a été raccordé à une tranchée dispersante ce qui constitue un équipement tout à fait suffisant pour éviter un impact négatif du projet sur l'environnement;

Considérant qu'une citerne à eau de pluie de 3.000 litres a été implantée sur le terrain;

Considérant que le projet respecte les niveaux d'implantation de + 28 mètres pour le corps de logis et de + 28,15 mètres pour l'annexe; que l'accès à l'habitation a été aménagé par le côté sud en pente douce de 5 % sur les 5 premiers mètres;

Considérant qu'un fossé de 50 centimètres de profondeur minimum a été réalisé tout au long de la mitoyenneté (côté propriété VANDELEEN), en respectant 50 centimètres de distance par rapport à la propriété voisine sans modifier le relief;

Considérant enfin que l'impétrant a également réparé l'infraction telle que précisé par le fonctionnaire délégué, en date du 28 mai 1999, à savoir la remise en état des lieux des modifications du relief du sol antérieures au permis d'urbanisme;

Considérant que les débordants de toiture ont été réduits à 30 centimètres afin de rendre le projet plus conforme au bon aménagement des lieux;

Considérant que le projet s'intègre, pour les raisons qui précèdent, dans le cadre bâti et que son impact pour l'environnement ne peut être considéré comme significatif;

Considérant que le projet respecte les normes en vigueur en ce compris les prescriptions du permis de lotir;

Considérant que le bâtiment devrait être affecté à usage unique de logement unifamilial sans affectation professionnelle; qu'il convient d'imposer le respect de ce prescrit à titre de condition du permis";

Considérant que le requérant prend un moyen unique de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des principes généraux de bonne administration, notamment du principe de fair-play, du principe de cohérence de l'action administrative et du principe de confiance;

qu'à propos de l'affirmation dans l'acte attaqué selon laquelle "de nouveaux plans corrigés en fonction des remarques ont été soumis à l'avis de la commission d'aménagement en date du 20 octobre 2005; que ladite commission a émis un avis favorable en date du 9/11/2005", il souligne, dans une première branche, qu'il ne serait pas exact que le demandeur de permis ait soumis des plans modifiés à la suite des remarques émises par la commission dans son avis du 25 mai 2005, qui porte essentiellement sur l'implantation du bâtiment puisqu'il ressort de l'avis du 9 novembre 2005 que les modifications ne portent que sur les châssis; que dans une seconde branche, il ajoute qu'on ne peut considérer l'avis du 9 novembre 2005 comme un avis favorable étant donné que dans celui-ci, la commission d'aménagement se borne à prendre acte de ce que la commune souhaite que ce dossier soit régularisé mais ne modifie pas son avis du 25 mai 2005; qu'il considère que la partie adverse n'a tenu compte ni de ses remarques, ni de celles de la commission d'aménagement, alors que l'obligation de motivation prescrite par la loi du 29 juillet 1991 imposait de le faire;

Considérant qu'en réplique, le requérant estime que la partie adverse aurait dû tenir compte de l'avis de la commission d'aménagement et que cet avis était bel et bien négatif, ce qu'il détaille; qu'à propos de l'argument de la partie adverse selon lequel cette commission est une instance de droit privé, il souligne son caractère contradictoire étant donné que, soit la partie adverse juge que cette commission d'aménagement est sans pouvoir et dans ce cas, elle pouvait octroyer le permis sans faire aucune référence à son avis, soit elle attribue une valeur consultative à l'avis de la commission et elle devait dès lors en tenir compte; qu'il relève qu'en l'espèce, il ressort de la motivation de l'acte attaqué que la partie adverse a reconnu la valeur consultative de l'avis de la commission d'aménagement en considérant qu'elle avait donné un avis favorable sur le projet de la partie intervenante alors qu'en réalité, l'avis est défavorable et réitère l'avis négatif du 25 mai 2005, après avoir constaté que le même dossier est représenté aux autorités communales et que la nouvelle demande n'est justifiée que par une modification de châssis et qu'aucune modification d'emplacement n'a été effectuée;

Considérant, quant à la motivation de l'acte attaqué en rapport avec l'avis de la commission d'aménagement du lotissement, commission créée par voie purement contractuelle, que celle-ci a émis le 9 novembre 2005, l'avis suivant :

" Remarques particulières :

Une demande de régularisation du dossier avait été examinée lors de la réunion du 25 mai de la Commission; celle-ci avait maintenu son avis négatif antérieur, aucune modification d'emplacement n'ayant été effectuée, comme demandé antérieurement.

Le dossier est représenté par les autorités communales. La présente demande est justifiée par une modification des châssis, par rapport à la demande traitée le 25 mai 2005.

Au vu de l'annulation du permis par le Conseil d'Etat et du stade d'achèvement de la construction, la Commission prend bonne note de la volonté de la commune de voir le dossier permis de bâtir régularisé (voir lettre 2005.3030/TP/BV du 20.10.2005).";

que ce nouvel avis n'en est pas un; qu'il rappelle un précédent avis sans pour autant réitérer les observations qui y étaient formulées, se bornant à prendre "bonne note de la volonté de la commune de voir le dossier permis de bâtir régularisé"; qu'à cet égard, l'avis du 9 novembre 2005, le dernier donné sur le projet, n'appelait aucune motivation particulière du permis; que si cet avis est de manière assez péremptoire qualifié de favorable dans l'acte attaqué, il ne pourrait en tout cas pas être considéré comme défavorable;

Considérant que des nouveaux plans ont été soumis mais qu'ils ont trait à la modification des châssis; que la motivation de l'acte attaqué le relève expressément à bon droit;

Considérant que le permis est motivé notamment en référence à une visite sur place de l'architecte-conseil le 25 août 2005 et à un nouveau rapport dudit architecte-conseil du 17 octobre 2005; que c'est après cette visite et ce rapport qu'a été donné l'avis précité de la commission d'aménagement le 9 novembre 2005;

Considérant, par ailleurs, que le requérant n'expose ni dans sa requête ni dans son mémoire en réplique en quoi les observations formulées au cours de la procédure de délivrance du permis n'auraient pas été examinées par la partie adverse;

Considérant que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le trente juin deux mille onze par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M.	QUERTAINMONT,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.