

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 88.713 du 7 juillet 2000

A.88.894/XIII-1496

En cause : **HEYTENS** Bernard,
ayant élu domicile chez
Mes Dominiek VANDENBULCKE et
Robert PEETERS, avocats,
Duisburgsesteenweg 61
3090 Overijse,

contre :

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

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité
limitée MARKETING AND INTERNATIONAL TRADE**,
en abrégé **MARKINTER**,
rue Dolimont 8
1301 Bierges.

**LE PRESIDENT DE LA VI^e CHAMBRE DES VACATIONS
SIEGEANT EN REFERE,**

Vu la demande introduite le 5 janvier 2000 par
Bernard HEYTENS, tendant à la suspension de l'exécution du
permis d'urbanisme délivré le 19 octobre 1999 par le

collège des bourgmestre et échevins de la commune de Grez-Doiceau à la société privée à responsabilité limitée MARKETING AND INTERNATIONAL TRADE, en abrégé MARKINTER, en vue de la construction d'une habitation 37, champ de Présenne, sur la parcelle cadastrée 1^{ère} division section D, n° 10b6;

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation du permis d'urbanisme précité;

Vu la requête introduite le 27 janvier 2000 par laquelle la société privée à responsabilité limitée MARKETING AND INTERNATIONAL TRADE, en abrégé MARKINTER, demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

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

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

Vu l'ordonnance du 28 juin 2000 fixant l'affaire à l'audience du 6 juillet 2000 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 D. VANDENBULCKE, avocat, comparaissant pour le requérant, Me B. PAQUES, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me A. RUTTIENS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, auditeur;

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

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

Le 3 juin 1998, la S.P.R.L. MARKETING AND INTERNATIONAL TRADE, en abrégé MARKINTER, a introduit une demande de permis "de bâtir" pour la construction d'une habitation comportant des bureaux à Grez-Doiceau, champ de Présenne.

Les bâtiments s'implanteraient dans le périmètre du lotissement du domaine du Bercuit, autorisé le 8 juin 1965 et modifié le 19 septembre 1977, notamment par l'adoption d'un nouveau parcellaire et la révision des prescriptions d'urbanisme. Les constructions litigieuses occuperaient le lot n° 76.

Le 14 juillet 1998, le requérant a introduit une réclamation auprès de l'administration communale, où il s'étonne que les travaux aient déjà commencé en l'absence d'autorisation et expose notamment ce qui suit :

" les autres maisons voisines sont parallèles à la rue tandis que la maison du lot 76 serait perpendiculaire à la rue;

les voisins ont tenu compte du dénivelé naturel du terrain et ont effectué les travaux de terrassements qui s'imposaient pour leur maison autant pour s'intégrer vis-à-vis du golf que des autres habitants;

les voisins ont construit sur un grand plateau tandis que la demande se rapporte à une maison sans plateau. Les murs seraient de plus en plus hauts au fur et à mesure que l'on s'avance sur le terrain;

les voisins ont centré leur maison sur la façade rue : par ex si 60 m de façade et que la maison fait 30 m de façade, il reste 15 m à gauche et 15 m à droite de la maison. Il n'est pas normal qu'ils veulent tant se coller contre la limite d'une parcelle voisine;

vu sa hauteur, la maison surplombe les jardins et les terrasses des voisins, ce qui n'est pas souhaitable ni pour la vie privée des voisins, ni pour la vue du terrain de golf;

quand nous sommes sur le plateau de notre jardin, nous aurions à 4 m de la limite de notre terrain un mur de plus de 11 m de haut sur une longueur de 20 m;

l'aspect massif et le volume de la maison sont disproportionnés par rapport au terrain et aux constructions voisines".

Le cahier des charges du lotissement adopté le 14 octobre 1977 prévoit que les projets doivent être approuvés par une commission d'aménagement. L'article 15.4, alinéa 4, précise que :

" Lorsqu'elle est appelée à statuer dans le cadre des attributions qui lui sont reconnues (...), la commission doit rendre sa décision dans un délai de deux mois à dater de la réception de la demande qui lui est adressée. L'auteur de projet ou le propriétaire ayant introduit une telle demande peuvent être appelés à défendre celle-ci et devront répondre à toutes convocations qui leur seront adressées à cette fin".

L'alinéa 6 de la même disposition ajoute que les décisions de la commission sont motivées.

Le procès-verbal de la réunion de la commission en date du 22 septembre 1998 mentionne ce qui suit à propos du projet en cause :

" Compte (tenu) de la visite sur place effectuée par Mesdames de COSTER, échevine des travaux publics, et WAUTERS, architecte, pour la commune de Grez-Doiceau, et Messieurs HONOREZ et BRUMAGNE pour la commission d'aménagement, la commission marque accord sur la nouvelle implantation envisagée (descente et glissement du bâtiment vers le lot 78) et sur les conditions annexes (entrée, remblais, évacuation des eaux pluviales).

La commission attend le nouveau plan de situation d'emplacement, et l'impact sur les niveaux du garage et de la maison, pour confirmer son accord par signature sur les plans".

Le document porte aussi une annotation manuscrite selon laquelle "MARKINTER va retirer son projet".

Le 21 juin 1999, la S.P.R.L. MARKINTER a introduit une nouvelle demande. Ces documents illustrent un corps de logis principal de dimensions imposantes, de deux ou trois niveaux selon les thèses en présence. Bien que les plans du premier projet n'aient pas été produits, il semble acquis que celui-ci ne comportait qu'un volume et que des bureaux allaient être aménagés dans une aile. Le nouveau projet comprend deux bâtiments. L'affectation d'une partie à usage de bureaux n'est plus explicitement mentionnée, les plans se bornant à indiquer que le bâtiment secondaire est destiné au "séjour".

Le 28 juillet suivant, l'architecte conseil de la commune a rédigé un rapport, selon lequel la plupart des objections encourues par le premier projet auraient été satisfaites dans les nouveaux plans. Le rapport suggère cependant de réduire à trente centimètres le débordant des toitures et de demander l'avis du requérant sur l'aménagement d'une terrasse à hauteur de la chambre n° 1, qui "surplomberait" son fonds.

Après que la S.P.R.L. MARKINTER se fut plainte à trois reprises des lenteurs mises à l'instruction de son dossier par la commission d'aménagement et eut demandé que le requérant s'abstienne d'y siéger, le gérant-secrétaire de la commission lui écrivit, le 13 octobre 1999, dans les termes suivants :

" (...) Avant toute chose et en prenant en particulière attention les courriers des 13 septembre et 11 octobre que vous avez adressé(s) à Mademoiselle WILLEMS, présidente de la commission, celle-ci tient à situer les délais apportés à l'examen du dossier.

En 1998, vous aviez présenté un premier dossier que la commission avait finalement retenu mais pour lequel, par un courrier du 24 septembre 1998, elle vous avait demandé de lui fournir des plans remaniés en concordance avec les remarques émises. Les plans ainsi amendés auraient alors été signés pour accord.

La commission ne les a jamais reçus.

Au début mai, en tenant compte au moins partiellement des remarques émises en 1998, vous remettez à Madame WAUTERS, architecte de la commune de Grez-Doiceau, de nouveaux plans et un nouveau permis de bâtir.

Vous transmettez ces plans à la commission au début août 1999, donc pendant la période de vacances annuelles (de juillet à août).

Il s'agit bien de nouveaux plans pour une habitation unifamiliale, fondamentalement différents des plans présentés en 1998. On ne peut que considérer qu'il s'agit d'une nouvelle demande de permis de bâtir.

Ces plans sont examinés par la commission le 1^{er} septembre : la commission postpose sa position.

Compte tenu de la correspondance que vous envoyez le 13 septembre à Mademoiselle WILLEMS, celle-ci décide que la prochaine réunion de la commission qui traitera de ce dossier sera composée de telle façon que d'assurer une objectivité et une impartialité totale.

Suite à cette volonté, et compte tenu des absences de divers membres du 19 septembre au 9 octobre, il n'est possible de réunir la réunion (sic) que ce 12 octobre.

Le jeudi 7 octobre le gérant reçoit une communication téléphonique de Madame de COSTER-BAUCHAU, échevine des travaux publics de Grez-Doiceau se plaignant du retard apporté par la commission à l'examen de votre dossier et le 11 octobre vous adressez un nouveau courrier à Mademoiselle WILLEMS, présidente de la commission alors même que Madame de COSTER était informée de la tenue de la réunion et que vous étiez, semble-t-il, dans son bureau lors de l'entretien téléphonique.

On ne peut (que) constater que le dossier est resté à la commune de Grez-Doiceau de mai à août, soit pendant 3 mois, qu'il a été transmis au début août à la commission, soit pendant (la) période de vacances, qu'il a été traité par la commission le 1^{er} septembre pour un premier examen, et que c'est à cause de votre courrier du 13 septembre et en vue de vous assurer, comme vous le demandiez, une objectivité et impartialité aussi parfaite que possible que la réunion a été fixée et s'est tenue ce mardi 12 octobre.

Pour la bonne règle et parfaite information nous adressons copie de la présente lettre aux services des travaux publics de la commune.

La commission d'aménagement avait demandé la participation d'un expert pour accompagner Madame WILLEMS, et d'un autre syndic pour représenter les

propriétaires du domaine. Elle a tenu aussi compte des remarques reçues de voisins.

Après échanges de vues contradictoires, et contrôle dans le cahier des charges de la mission fondamentale de la commission, à savoir «permettre et faciliter une harmonieuse coexistence entre tous ceux qui vivent dans le domaine ou y seront propriétaires» la commission a décidé d'accepter votre demande moyennant les améliorations suivantes.

Il est tout d'abord précisé qu'il s'agit bien d'une habitation unifamiliale et que le bâtiment annexe, comportant garage et appartement complet, en fait partie intégrante, ne pouvant ni être loué, ni être vendu séparément du bâtiment principal : cette exigence est valable tant pour le propriétaire actuel que pour les éventuels nouveaux propriétaires, ainsi que pour les locataires éventuels. Madame de COSTER a d'ailleurs verbalement précisé qu'il s'agissait bien d'un immeuble destiné à un ménage, avec une seule adresse postale.

L'ensemble de l'immeuble sera recentré, par un déplacement de 2 mètres à gauche, en regardant de la route, et de 2 mètres en hauteur, vers la route.

Des remblais de terre seront amenés le long de la façade latérale gauche, vers le bas du bâtiment, pour mise à niveau avec rez-de-chaussée, afin de couper la hauteur (cote 26).

Le jardin sera aménagé, particulièrement au niveau de la rue avec des arbres à longue tige en densité suffisante, et le long de la façade latérale gauche avec des plantations variées en densité suffisante (bouquets et moyennes tiges de 2 à 3 mètres).

Vous nous fournirez des échantillons des tuiles et des briques dont vous envisagez l'achat pour votre construction.

Par ailleurs, sans que ceci ne constitue exigence fondamentale, mais ainsi que la commission l'a déjà invoqué pour d'autres dossiers, dans le but de favoriser la coexistence harmonieuse et le bon voisinage, la commission vous suggère, sur la façade latérale gauche, de baisser le niveau de la toiture à gauche du pignon pour l'aligner sur la hauteur de la toiture à droite du pignon ainsi que d'opérer un léger décrochement de la façade à gauche du pignon, afin de rompre la longueur du mur, comme cela est d'ailleurs fait à droite au niveau des garages et du hall, dans une proportion plus importante.

Pouvez-vous examiner ces suggestions avec votre architecte ?

Nous vous en remercions d'avance.

Nous attendons vos nouveaux plans adaptés en fonction des remarques ci-avant.

Dès leur réception nous vous assurons une suite diligente et vous les renverrons dûment signés dans les plus brefs délais mais bien entendu pour autant que les plans définitifs soient modifiés en fonction des remarques" (...).

Le 19 octobre 1999, le gérant de la S.P.R.L. MARKINTER réagit en écrivant, dans les termes suivants, au collège des bourgmestre et échevins :

" (...)

- 1) Malgré nos divers rappels, et nonobstant les explications unilatérales fournies par la commission, celle-ci a largement dépassé le «délai de deux mois» prévu par le cahier des charges du lotissement du Bercuit (...).
- 2) Selon le même article, les «avis de la commission doivent être motivés», ce qui n'est nullement le cas ici.
- 3) Contrairement à ce qui est affirmé en page 2 du rapport où le paragraphe 2 débute par : «Après échanges de vues contradictoires, ...», nous n'avons à aucun moment eu l'occasion d'expliquer notre point de vue ni de demander des explications, ni de fournir des contre-arguments. La commission n'a même pas répondu à nos demandes écrites, nous tenant systématiquement à l'écart de tout débat concernant notre propre projet alors que, à plusieurs reprises, divers intervenants ont pu s'exprimer devant elle.
- 4) L'avis concernant l'implantation de l'immeuble (cf page 2, paragraphe 4 : «L'ensemble de l'immeuble sera recentré, par un déplacement de deux mètres à gauche, en regardant de la route (!), et de deux mètres en hauteur (!), vers la route» nous semble en totale contradiction avec les remarques précédemment faites à l'égard du premier projet par M^{me} WAUTERS remarques que nous avons pris soin d'intégrer dans le projet actuel (...).

Pour toutes les raisons qui précèdent, et pour ne plus trop retarder le début des travaux, avant la mauvaise saison, nous prions le collège de ne pas tenir compte des avis tardifs, non motivés, et sans débats contradictoires, émis par la commission d'aménagement du Bercuit.

Pour notre part, et afin de montrer notre bonne foi et notre esprit de fair-play jusqu'au bout, nous nous engageons à rencontrer la commission dans les plus brefs délais, à examiner avec elle la pertinence et le bien-fondé des diverses suggestions et, le cas échéant, introduire immédiatement, et pour autant que ce soit vraiment nécessaire, une demande de modification en conséquence.

(...)"

L'acte attaqué, qui est aussi daté du 19 octobre 1999, porte les considérations particulières suivantes :

" (...)

Considérant que le projet répond aux remarques émises conjointement lors d'une réunion tenue le 04 septembre 1998 sur le terrain en présence des représentants de la commission d'aménagement du Bercuit, de l'architecte conseil et de l'échevine de l'urbanisme (P.V. réunion du 22 septembre 1998);

Attendu que de la (sic) commission d'aménagement du Bercuit n'a pas rendu son rapport dans le délai de deux mois qui lui était imparti à dater du 11 août 1999;

Vu le rapport de l'architecte conseil du 12 octobre 1999;

Considérant la lettre du 19 octobre 1999 émanant de Monsieur CHEMSI CHEREF KHAN pour la société S.A. MARKINTER;

Considérant que le premier projet datant du 15 juillet 1998 a été modifié en tenant compte des remarques émises par l'architecte conseil;

Considérant que la future construction s'intégrera harmonieusement dans le cadre résidentiel environnant;

Vu le rapport les remarques (sic) formulées pour le projet précédent ont été respectées;

(...)

Article 1 : le permis est délivré, sous réserve du respect des droits civils des tiers, à la S.A. MARKINTER qui devra :

- 1) se conformer aux prescriptions du permis de lotir précité;
- 2) installer une fosse septique d'un modèle agréé, un dégraisseur et un filtre bactérien, le tout à

raccorder via une tranchée dispersante et une citerne à eau de pluie de 3.000 litres minimum. Il est à noter que la création de la tranchée filtrante doit faire l'objet d'une autorisation communale préalable à solliciter à l'administration communale au moyen du formulaire joint à la présente décision et que dès que la voirie sera pourvue d'un réseau d'égout, la construction devra obligatoirement y être raccordée et la tranchée dispersante supprimée;

- 3) prendre à sa charge tous frais de raccordement et d'équipement éventuel en matière d'infrastructures publiques;
- 4) respecter absolument les niveaux d'implantation de + 28 m pour le corps de logis et de + 28 m 15 pour l'annexe;
- 5) aménager l'accès à l'habitation par le côté sud et en pente douce (5 %) sur les 5 premiers mètres;
- 6) réaliser un fossé de 50 cm de profondeur minimum tout le long de la mitoyenneté (côté propriété VANDELEEN) en respectant 50 cm de distance par rapport à la propriété voisine sans modifier le relief;
- 7) réparer l'infraction telle que précisée 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;
- 8) réduire le débordant de toiture à 30 cm, gouttière comprise.

En cas de contradiction entre le plan joint à l'autorisation et les prescriptions du lotissement seules ces dernières sont d'application";

Considérant que, par requête introduite le 27 janvier 2000, la société privée à responsabilité limitée MARKETING AND INTERNATIONAL TRADE, en abrégé MARKINTER, demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que, au titre du préjudice grave et difficilement réparable que risque de lui causer l'exécution immédiate du permis attaqué, le requérant fait valoir que " (...) la réalisation d'un bâtiment aussi vaste avec en surplus un bâtiment annexe occupera toute la largeur de la parcelle et risque ainsi de causer non

seulement un préjudice esthétique important, mais également l'affectation considérable de la qualité de la vie dans tout le quartier, et notamment pour le requérant"; qu'il relève que la distance entre le bâtiment principal et la limite de la propriété, du côté du fonds du requérant, ne serait que de cinq mètres et que "la construction d'un bâtiment énorme de trois étages au-dessus du niveau du sol entraînera une perte de la vue du requérant"; qu'il ajoute que les nouveaux bâtiments domineraient la propriété du requérant, compte tenu de la pente naturelle; que, dans l'exposé des faits, le requérant précise que la construction litigieuse serait érigée sur la cote 28 tandis que sa maison se trouverait nettement en contrebas, au niveau 24,81;

Considérant que l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat précise que la suspension d'un acte administratif ne peut être ordonnée que si, notamment, l'exécution immédiate de l'acte attaqué est susceptible d'occasionner un préjudice grave difficilement réparable; que l'article 8, alinéa 2, 5^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 précité ajoute que la demande de suspension contient "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";

Considérant que l'exposé du risque de préjudice grave et difficilement réparable est sommaire; qu'à cet égard, le requérant ne produit ni dans sa demande de suspension ni en annexe à celle-ci de documents étayant ses dires; que, dès lors, il y a lieu de considérer qu'il reste en défaut de fournir un minimum d'éléments qui rendraient plausible le risque de préjudice grave et difficilement réparable qu'il allègue;

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 requête en intervention introduite par la société privée à responsabilité limitée MARKETING AND INTERNATIONAL TRADE, en abrégé MARKINTER, 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 privée à responsabilité limitée MARKETING AND INTERNATIONAL TRADE, en abrégé MARKINTER, 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 VI^e chambre des vacations siégeant en référé, le sept
juillet deux mille par :

M. HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.