CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 185.422 du 17 juillet 2008

A. 188.121/XIII-4962

En cause : 1. **NOIRHOMME** Yves,

2. **DUTRY** Jean-Pierre,

3. **PONCELET** Etienne,

ayant tous élu domicile chez
Mes Bruno LOMBAERT et
Vanessa RIGODANZO, avocats,
rue de Loxum 25
1000 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

l'Association sans but lucratif
CARITAS INTERNATIONAL,

ayant élu domicile chez
Me Alexis DELLA FAILLE, avocat,
place de l'Hôtel de Ville 15 - 16
1300 Wavre.

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

Vu la requête unique introduite le 9 mai 2008 par Yves NOIRHOMME, Jean-Pierre DUTRY et Etienne PONCELET qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme octroyé le 5 mars 2008 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne à l'association sans but lucratif (A.S.B.L.)

CARITAS INTERNATIONAL, en vue de la transformation d'un couvent en 20 appartements et locaux communautaires, sur un bien sis à Wavre, venelle Notre-Dame des Champs, 70;

Vu la requête introduite le 29 mai 2008 par l'association sans but lucratif CARITAS INTERNATIONAL qui demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

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

Vu le rapport de M. NIKIS, premier auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 20 juin 2008, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 3 juillet 2008 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me V. RIGODANZO, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Y. TOURNAY, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me F. DE LAMINNE, loco Me A. DELLA FAILLE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, premier auditeur;

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

Considérant que les éléments utiles à l'examen de la requête peuvent être exposés comme suit :

1. Le 13 mars 2007, l'A.S.B.L. CARITAS INTERNATIONAL introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de la transformation d'un couvent en 20 appartements et locaux communautaires, sur un bien sis à Wavre, venelle Notre-Dame des Champs, 70. Le projet a pour but d'accueillir des femmes réfugiées arrivant seules

en Belgique avec leurs enfants. Les lieux sont situés en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez.

2. Un accusé de réception confirmant le caractère complet du dossier est envoyé le 7 mai 2007. Toutefois, "au vu de l'émotion soulevée dans la population par le projet", l'A.S.B.L. CARITAS INTERNATIONAL décide, le 19 juin 2007, de retirer la demande de permis.

3. Le 23 août 2007, l'A.S.B.L. CARITAS INTERNATIONAL introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme identique à la précédente.

4. Une enquête publique se déroule sur le territoire de la commune de Wavre du 17 septembre au 3 octobre 2007, en application de l'article 127, § 3, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), le projet dérogeant au plan de secteur. Elle suscite 1.637 oppositions (dont celles des trois requérants), ainsi que 74 courriers et une pétition de 29 signatures en faveur du projet.

5. Une réunion de concertation se tient le 8 octobre 2007.

6. Le 25 octobre 2007, le collège communal de Wavre émet un avis défavorable sur le projet, en raison des problèmes que suscitent les rejets des eaux usées.

7. Le 4 décembre 2007, l'A.S.B.L. CARITAS INTERNATIONAL dépose des documents complémentaires à la demande de permis d'urbanisme. Il s'agit d'un plan d'égouttage, d'une note technique relative au principe du traitement et du rejet des eaux et d'une note relative au fait qu'il n'y a pas lieu d'introduire une demande de permis unique dans le cadre de ce dossier. Dans cette note, l'A.S.B.L. CARITAS INTERNATIONAL déclare adopter l'une des deux solutions préconisées par l'Intercommunale du Brabant wallon (I.B.W.) dans un avis du 22 novembre 2007 en ce qui concerne la question de l'épuration des eaux usées en attendant le raccordement des lieux à un collecteur, à savoir l'installation de deux fosses septiques de type "toutes eaux".

8. Le 7 janvier 2008, l'I.B.W. déclare ne pas avoir d'objection à formuler quant aux dispositions prévues pour l'évacuation des eaux usées, celles-ci respectant les termes de son avis du 22 novembre 2007.

9. Le 10 janvier 2008, le collège communal de Wavre émet un avis défavorable sur le projet, en raison des problèmes que suscitent les rejets des eaux usées.

10. Le 25 janvier 2008, la division de l'eau émet un avis défavorable sur l'installation d'un système d'épuration individuelle. En effet, l'installation d'un tel système prévu dans l'avis de l'I.B.W. n'est pas réglementairement envisageable, car il n'est permis, en zone d'assainissement collectif, que dans le cadre d'une dérogation à l'obligation de raccordement à l'égout. Or, aucune difficulté technique n'existe pour raccorder l'établissement au futur collecteur qui sera posé par l'I.B.W.. La division de l'eau recommande qu'en attendant, les eaux usées soient traitées dans des fosses septiques "by-passable".

11. Le 29 février 2008, le service de la voirie et des cours d'eau non navigables de la province du Brabant wallon émet un avis favorable sur l'installation temporaire d'un système de fosses septiques "by-passable", qui devra être disposé de manière à pouvoir être raccordé ultérieurement au réseau public.

12. Le 5 mars 2008, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, notifié aux requérants par lettres du 20 mars 2008 de la ville de Wavre;

Considérant que par requête introduite le 29 mai 2008, l'A.S.B.L. CARITAS INTERNATIONAL demande à être reçue en qualité de partie intervenante; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande;

Considérant que l'auditeur rapporteur chargé de l'instruction de l'affaire a déposé un rapport rédigé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, tel que remplacé par l'article 55, 2°, de l'arrêté royal du 25 avril 2007; qu'il estime que la première branche du premier moyen ainsi que les premières branches des deuxième et troisième moyens invoqués à l'appui de la requête unique sont fondées et que le recours n'appelle que des débats succincts;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 84, 107 à 109, 127, 274 et 274bis du CWATUP, de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'inexactitude et de "l'impertinence" des motifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation et du revirement d'attitude non justifié;

que dans la première branche du moyen, les requérants soutiennent que le permis d'urbanisme a été délivré par le fonctionnaire délégué, en application de l'article 127 du CWATUP, alors que cette disposition organise une procédure dérogatoire dont les conditions d'application sont d'interprétation restrictive, et que l'acte attaqué n'indique pas les raisons pour lesquelles il y avait lieu de recourir à cette procédure dérogatoire; qu'ils soutiennent que tout au plus, l'intitulé de l'acte attaqué mentionne "personnes de droit public ou actes et travaux d'utilité publique - décision d'octroi du permis d'urbanisme", sans pour autant que l'on sache si le permis d'urbanisme litigieux a été adopté en raison de la qualité du demandeur de permis ou du fait que les travaux envisagés serviraient l'intérêt général; que les requérants citent la jurisprudence du Conseil d'Etat qui considère que lorsque la partie adverse a recours à la procédure dérogatoire visée à l'article 127 du CWATUP en raison du caractère d'intérêt général que recouvrent les actes et travaux envisagés, il faut que "la motivation de l'acte attaqué permette de déterminer en quoi les travaux envisagés serviraient l'intérêt général et pourraient être considérés comme d'utilité publique" et "qu'il appartient à la partie adverse d'exprimer dans l'acte les raisons pour lesquelles elle estime que l'activité de la personne privée ayant sollicité le permis sert l'intérêt général"; qu'ils citent également la jurisprudence du Conseil d'Etat selon laquelle "le seul fait que les travaux autorisés par le permis d'urbanisme soient repris à la liste de l'article 274bis du CWATUP, ne signifie pas qu'ils revêtent d'office un caractère d'utilité publique", mais qu'"il appartient à l'autorité de vérifier si, concrètement et en l'espèce, les actes pour lesquels un permis est sollicité peuvent être reconnus comme ayant ce caractère";

Considérant que la partie adverse répond qu'il ne fait aucun doute, à la lecture du dossier administratif et du permis attaqué, que la demande porte bien sur des travaux d'utilité publique, s'agissant de la transformation d'un couvent en 20 appartements et des locaux communautaires; que selon elle, par ailleurs, la demande est introduite par l'A.S.B.L. CARITAS INTERNATIONAL, dont les statuts versés au dossier administratif montrent d'évidence l'utilité publique du projet;

Considérant que l'intervenante estime qu'en l'espèce on se trouve dans l'hypothèse d'équipements de service public ou communautaires; qu'elle ajoute que lorsque le projet entre dans le champ d'application de l'article 127 du CWATUP, ce qui est le cas en l'espèce, le permis doit être délivré par le fonctionnaire délégué, sans que cela présente un caractère exceptionnel, puisqu'il s'agit de la règle; qu'elle justifie sa position en citant le considérant suivant de l'acte attaqué:

" (...) l'immeuble des Soeurs de la Charité était anciennement occupé par une communauté de 35 religieuses accueillant durant les congés des camps de jeunes;

(...) que le projet actuel vise à réaffecter le couvent sans en modifier fondamentalement le type d'occupation; que l'organisation de camps de jeunes reste prévue";

Considérant que l'article 127, § 1er, 7o, du CWATUP dispose comme suit :

" Par dérogation aux articles 84 et 89, le permis est délivré par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué:
(...)
7o lorsqu'il concerne les constructions et équipements de service public ou communautaires";

Considérant que la procédure prévue à l'article 127, § 1er, du CWATUP est une procédure dérogatoire et qu'il appartient au fonctionnaire délégué de justifier sa compétence en indiquant en quoi le projet pour lequel une demande de permis d'urbanisme lui est soumise, doit être considéré comme une construction ou un équipement de service public ou communautaire;

Considérant qu'en l'espèce, aucune justification ne figure dans l'acte attaqué dont seul l'intitulé porte l'indication suivante: "Personnes de droit public ou actes et travaux d'utilité publique. Décision d'octroi du permis d'urbanisme"; que le caractère de service public ou communautaire d'un projet ou le caractère d'intérêt général des activités poursuivies n'est pas autrement abordé alors qu'il appartient à l'autorité saisie sur pied de l'article 127, § 1er, du CWATUP de justifier sa compétence; que l'acte attaqué ne fournit aucune explication permettant d'aboutir à cette conclusion; que la première branche du premier moyen est, sur ce point, fondée;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner la seconde branche du premier moyen ni les autres moyens de la requête, lesquels, à les supposer fondés, ne pourraient conduire à une annulation aux effets plus étendus;

Considérant qu'il résulte des débats succincts qu'il y a lieu de se rallier aux conclusions du rapport de l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire; qu'en raison de son annulation, il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension de son exécution,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par l'association sans but lucratif CARITAS INTERNATIONAL est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 5 mars 2008 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne à l'association sans but lucratif CARITAS INTERNATIONAL, en vue de la transformation d'un couvent en 20 appartements et locaux communautaires, sur un bien sis à Wavre, venelle Notre-Dame des Champs, 70.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 650 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 525 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le dix-sept juillet deux mille huit par :

M.	F. DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
Mlle	V. WIAME,	greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

V. WIAME. F. DAOUT.