CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 208.862 du 9 novembre 2010

A. 196.488/XIII-5582

En cause :

1. **FUENTES MATEOS** Angel,
2. **SCARCEZ** Martine,
3. **WAUTIER** Marie-Thérèse,
4. **LAYON** Jean-Luc,
5. **DEHOGNE** Robert,
6. **RAVET** Marc,
7. **REDAELLI** Vincent,
8. **VANDENBROUCKE** Jacques,
9. **STEENBEEK** Dominique,

ayant tous élu domicile chez
Me Denis BRUSSELMANS, avocat,
rue Ottiamont 9
5140 Sombreffe,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,

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

Partie intervenante :

la Société anonyme MATEXI,

ayant élu domicile chez
Mes Michel DELNOY, Céline GENIN
et Martin LAUWERS, avocats,
rue Simonon 13
4000 Liège.

--

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

Vu la requête unique introduite le 3 mai 2010 par Angel FUENTES MATEOS, Martine SCARCEZ, Marie-Thérèse WAUTIER, Jean-Luc LAYON, Robert DEHOGNE, Marc RAVET, Vincent REDAELLI, Jacques VANDENBROUCKE et Dominique STEENBEEK, en tant qu'ils demandent la suspension du permis de lotir délivré le 19 février 2010 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne à la société anonyme MATEXI, portant notamment la création de 299 lots sur des parcelles situées à Wavre au lieu-dit "Champ Sainte-Anne";

Vu la requête introduite le 4 juin 2010 par laquelle la société anonyme (S.A.) MATEXI 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. DONNAY, 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;

Vu l'ordonnance du 3 septembre 2010 fixant l'affaire à l'audience du 4 octobre 2010 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me D. BRUSSELMANS, avocat, comparaissant pour les requérants, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Mes M. DELNOY et C. GENIN, avocats, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. DONNAY, 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 du recours se présentent comme suit :

1. Le lieu-dit "Champ Sainte-Anne" est situé entre le parc industriel de Wavre-Nord et le centre-ville. Il borde, pour partie, la route nationale 4 et se trouve également à proximité d'un accès à l'autoroute E411.

Au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, ce site figure, à titre principal, en zone d'aménagement communal concerté (ZACC) et en zone d'habitat pour le surplus.

2. A la fin des années nonante, en vue de mettre en œuvre la ZACC du Champ Sainte-Anne en créant des logements pour des personnes à revenus moyens ainsi que des logements sociaux, la ville de Wavre entreprend des démarches afin d'élaborer un plan communal d'aménagement (P.C.A.) et passe une convention de collaboration avec la S.A. MATEXI.

Dans cette perspective, une étude d'incidences est réalisée en 2000.

Le 25 avril 2000, le conseil communal de la ville de Wavre adopte provisoirement un avant-projet de P.C.A.

Le 11 septembre 2000, le Conseil wallon pour l'environnement et le développement durable (CWEDD) donne un avis favorable conditionnel sur cet avant-projet.

Le 12 septembre 2000, la Commission régionale d'aménagement du territoire (CRAT) émet un avis favorable conditionnel.

A la suite de l'enquête publique et des modifications apportées au projet, la CRAT donne, le 4 septembre 2001, un deuxième avis, qui est défavorable; de son côté, le CWEDD émet, le 24 septembre 2001, un deuxième avis, lequel est également défavorable.

Le P.C.A. est adopté le 26 mars 2002 par le conseil communal de la ville de Wavre; il est approuvé par arrêté ministériel le 31 juillet 2003.

Outre le plan de destination proprement dit, cet instrument comporte deux volets : les options urbanistiques et planéologiques, d'une part, et, d'autre part, les prescriptions urbanistiques. Il couvre une superficie de 42 hectares.

3. Le 11 mai 2009, la S.A. MATEXI introduit une demande de permis de lotir des terrains sis au lieu-dit "Champ Sainte-Anne".

Ce projet, phasé en trois temps, consiste en la création de 299 lots en vue d'y construire des habitations et des immeubles de logement pour une superficie totale d'environ 35 hectares; il comprend également l'ouverture de voiries publiques internes, l'aménagement d'accès périphériques, la création de bassins d'orage, etc..

La demande de permis, à laquelle est jointe une étude d'incidences, est introduite sur la base de l'article 127 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) au motif que la fabrique d'église de la paroisse Saint-Jean-Baptiste et le centre public d'action sociale (C.P.A.S.) de Wavre sont propriétaires de parcelles (de faible importance) concernées par ce lotissement; la S.A. MATEXI, propriétaire des autres parcelles couvertes par ce projet, agit en tant que mandataire de ces deux institutions pour les terrains qui leur appartiennent.

Certaines parcelles figurant à l'intérieur du périmètre du projet de lotissement demeurent en dehors du champ de la demande de permis.

4. Par un courrier du 10 juin 2009, le fonctionnaire délégué déclare que le dossier est complet et a été réceptionné le 11 mai 2009.

5. Le 23 juin 2009, la direction des routes du Service public de Wallonie (S.P.W.) émet un avis défavorable quant à la conception du carrefour avec la route nationale 4.

6. Le 6 juillet 2009, le CWEDD donne un avis favorable conditionnel.

7. Le 7 juillet 2009, la CRAT émet, quant à elle, un avis défavorable.

8. Une enquête publique se tient du 9 juillet au 9 septembre 2009. Elle suscite le dépôt de 96 réclamations. Une réunion de concertation est organisée le 15 septembre 2009.

9. Par une délibération du 29 septembre 2009, le conseil communal de la ville de Wavre approuve la création des nouvelles voiries et des aménagements des accès périphériques mentionnés dans la demande de permis de lotir.

10. Par une délibération du 1er octobre 2009, le collège communal de la ville de Wavre émet sur le projet un avis favorable.

11. Par un courrier du 30 octobre 2009, la demanderesse de permis adresse au fonctionnaire délégué des plans modificatifs et une étude d'incidences complémentaire, lesquels ont pour objet principal la réalisation d'un rond-point situé à l'entrée du lotissement, au niveau de la route nationale 4.

Le fonctionnaire délégué accuse réception de ce complément modificatif par un courrier du 3 novembre 2009.

Par un courrier du 18 novembre 2009, le fonctionnaire délégué confirme la bonne réception de ce dépôt complémentaire et indique à cette occasion qu'un renouvellement des mesures particulières de publicité ne s'impose pas nécessairement.

Par un courrier du 26 novembre 2009, le fonctionnaire délégué confirme à nouveau la bonne réception du dépôt mais n'évoque plus l'absence de nécessité de renouveler les mesures particulières de publicité.

12. Le 15 décembre 2009, l'aménagement de ce rond-point est approuvé par le conseil communal de la ville de Wavre; il fait également l'objet d'un avis favorable émis par le collège communal par une délibération du 17 décembre 2009 et, le 18 décembre 2009, d'un avis favorable conditionnel de la part de la direction des routes du S.P.W.

13. Par une décision du 19 février 2010, le fonctionnaire délégué octroie le permis de lotir sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, rédigé notamment comme suit :

" [...]
Considérant que la demande de permis de lotir avec ouverture de voirie publique vise à lotir le bien sis à WAVRE dit «Champ Sainte-Anne» comporte trois phases prenant cours à la délivrance du permis (phase 1), après 2 ans (phase 2) et après 5 ans (phase 3);
Considérant que l'objet de la demande est :
- la création de 299 lots;
- la définition des gabarits de voiries internes et périphériques en conformité avec le plan communal d'aménagement dit du «Champ Sainte-Anne»;

Considérant que la demande complète de permis a été adressée au Fonctionnaire délégué de la Direction du Brabant Wallon de la Direction Générale Opérationnel de l'Aménagement du Territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie, en date du 11/05/2009;
Vu l'article 4 alinéa 1er 2/ et alinéa 3 du C.W.A.T.U.P.;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitat pour partie et en zone d'aménagement communal concerté pour partie au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28/03/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
Considérant que le bien est situé dans le périmètre du plan communal d'aménagement 330PCA32 dit «Champ Sainte-Anne», et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
Considérant que la zone d'aménagement communal concerté a été mise en oeuvre par l'adoption du plan communal d'aménagement;
Considérant que la demande rentre dans le champ d'application de l'article 127 §1er 1/ du C.W.A.T.U.P. (Fabrique d'Eglise et CPAS);
Considérant que la Société MATEXI S.A. dispose de mandats au nom et pour compte de ces deux instances;
Considérant que le délai de traitement de la demande est défini comme suit :
- 130 jours selon l'article 127 du C.W.A.T.U.P.E. (enquête publique);
- + 15 jours car étude d'incidences sur l'environnement;
- + 30 jours délai suspendu entre le 16/07 et le 15/08 (l'enquête publique a commencé le 09/07/2009);
- soit 175 jours à dater du 11/05/2009.

Considérant qu'en application de l'article 127 §7 pour les compléments au dossier, le délai de traitement a été augmenté de 130 jours;
Considérant que le bureau d'études topographiques Gillet a reçu l'agrément d'auteur de projet pour l'élaboration de permis de lotir en date du 29/08/2005;
Considérant que la liste des plans examinés est : n/ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 datés 05/05/2009 et 24 BIS daté du 30/10/2009;
Considérant que le demandeur a souhaité avec mon accord, préciser et compléter le dossier comme le permet l'article 127 §7 du C.W.A.T.U.P.E.;
Considérant que les documents complémentaires reçus sont :
- un plan modificatif portant sur le rond-point carrefour n/ 4 (plan n/ 24 BIS);
- une note complémentaire à l'étude d'incidences analysant les impacts environnementaux et de mobilité du rond-point;

Considérant que ces compléments font suite aux questions posées lors de l'enquête publique et ont été réceptionnés le 30/10/2009;
Considérant que suite à ce dépôt de documents, j'ai considéré que la modification proposée pour l'aménagement du rond-point n'exigeait pas de complément d'étude d'incidences dans la mesure où la création du rond-point était déjà suggérée dans l'étude et que cette modification n'était pas de nature à remettre en cause les résultats de l'enquête publique; qu'il n'y avait donc pas lieu d'en organiser une nouvelle;
Considérant que, sur base de ces documents, j'ai réinterrogé :
- l'Intercommunale du Brabant wallon (pour l'égouttage du site) le 20/11/2009; que cet avis est réputé favorable par défaut dans le délai imparti;
- le Service public de Wallonie - Département du Réseau du Hainaut et du Brabant wallon -Direction des Routes du Brabant wallon (DG01) (pour l'aménagement du rond-point) le 20/11/2009; que cet avis est favorable conditionnel en date du 18/12/2009;

Considérant que la délibération du Collège communal en séance du 17/12/2009 est favorable au principe d'aménager un rond-point sur la chaussée de Bruxelles (RN4) et impose des charges d'urbanisme relatives à ce rond-point (cession, équipement, alignement, etc....);
Considérant que la demande de permis implique l'ouverture de nouvelles voies de communication communales, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement de voies de communication communales

existantes; que la demande de permis a été soumise à l'avis de l'administration régionale; que le Conseil communal, après mesures particulières de publicité, en a délibéré en séance du 29/09/2009 et du 15/12/2009;
Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une étude d'incidences sur l'environnement; que cette étude est complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;
Considérant que cette étude d'incidences a été réalisée pour le motif suivant : opération de lotissement sur plus de 2 hectares (article 70.11.01 de la nomenclature de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 04/07/2002);
Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : articles 128 et 129 du C.W.A.T.U.P.E. pour ouvertures de voiries;
Considérant que 96 réclamations ont été introduites; qu'une réunion de concertation a été organisée le 15/09/2009;
Considérant que les objections formulées lors de l'enquête publique peuvent être synthétisées et qu'il peut y être répondu comme suit :

A. OBJECTIONS SUR L'OPPORTUNITE DE LA MISE EN OEUVRE DE LA ZONE :

- augmentation exagérée de la population de Wavre, pourquoi? La mise en oeuvre [...] d'une ZACC en présence d'un PCA approuvé par le Ministre n'est pas contestable;
- équipements collectifs insuffisants, infrastructures complémentaires possibles si nécessaire.
- impact sur la faune, la flore, impact écologique. Voir réponse 1.
- non-respect de l'article 1 du C.W.A.T.U.P.E. (paysage). Voir réponse 1.
- densité trop importante, création d'un nouveau quartier, la volonté d'augmenter les densités en zone d'habitat est reprise dans la Déclaration de politique régionale 2009-2014 du Gouvernement wallon;
- le projet respecte-t-il la définition de «développement durable». Il appartient aux autorités d'être attentif à cet aspect lors de l'examen des demandes de permis d'urbanisme!;

B. OBJECTIONS SUR LA PROCÉDURE SUIVIE :

- CPAS ET FABRIQUE D'EGLISE dépendent de la Ville de Wavre, conflit d'intérêt entre juge et partie. La procédure de permis de l'article 127 du C.W.A.T.U.P.E. a été adoptée pour éviter ce grief.
- monopole donné par la Ville de Wavre à la S.A. MATEXI. La S.A. MATEXI étant propriétaire de la majeure partie du site est incontournable.
- périmètre du lotissement ne correspond pas à celui de l'EIE. EIE peut étudier un périmètre plus vaste que la propriété à lotir.
- prescriptions urbanistiques visant un front bâti continu et donc une densité d'occupation maximale de logements. Les prescriptions sont conformes à celles du PCA.
- assiette publique ou non de la voirie dite «Chemin du Pauvre Diable». Le statut de cette voirie demeure inchangé.

C. INQUIÉTUDES SUR LES CONSÉQUENCES DE L'AUGMENTATION DE POPULATION :

- impact sur le réseau routier, insécurité routière aggravée, plan de mobilité inexistant, embouteillages déjà actuellement,... insécurité routière aggravée : le réseau des voiries prévues est conforme au PCA. Les caractéristiques du rond-point seront définies lors du permis de réalisation des voiries. Des charges

seront imposées par le Collège communal. Pour le reste, il convient de se référer à l'étude d'incidences;
- nuisances sonores aggravées. Il s'agit d'activités résidentielles traditionnelles;
- qualité de l'air encore aggravée. Il s'agit d'activités résidentielles traditionnelles;
- insécurité physique sur les biens et les personnes due à l'augmentation de logement sociaux. Il s'agit d'un procès d'intention;
- caractéristiques inconnues des logements sociaux, c'est un problème de gestion qui sera abordé ultérieurement;
- définition des mots «espaces communautaires», «espaces verts», «parc». Voir cahier de prescriptions urbanistiques.

D. OBJECTIONS TECHNIQUES :

- conception de l'égouttage, risque d'inondation, réseau existant à améliorer. Le rapport technique de l'Intercommunale du Brabant wallon devra être pris en compte.

E. CRAINTES DE DÉPRÉCIATION DES BIENS ENVIRONNANTS :

- probable dépréciation des propriétés riveraines, élément très difficile à apprécier.

Considérant que le Collège communal répond de façon pertinente aux objections émises lors de l'enquête publique dans sa délibération du 01/10/2009;
Considérant que la délibération du Collège communal du 01/10/2009 est favorable au projet;
Considérant que la construction des logements s'étalera sur plusieurs années et donc que l'impact de la mise en oeuvre de ce lotissement sur la mobilité pourra être évalué graduellement;
Considérant qu'il serait judicieux de développer une complémentarité entre le nouveau quartier et le pôle d'emplois voisin constitué par le zoning nord de Wavre;
Considérant que l'avis du Service public de Wallonie - Département du Réseau du Hainaut et du Brabant wallon - Direction des Routes du Brabant wallon (DG01) du 23/06/2009 était défavorable pour ce qui concerne la conception du carrefour avec la RN4;
Considérant que l'avis de l'Intercommunale du Brabant wallon du 23/10/2009 suggère des améliorations du réseau d'égouttage;
Considérant que l'avis de la Province du Brabant wallon (2 sentiers vicinaux parcourent le site) est favorable sous réserve du respect de la procédure spécifique prévue pour le déplacement des sentiers;
Considérant que l'avis du Conseil Wallon de l'Environnement pour le Développement Durable est favorable sur l'opportunité environnementale du projet sous réserves d'améliorer l'intégration écologique et paysagère du lotissement, de veiller à atténuer le bruit et à améliorer la sécurité routière;
Considérant que l'avis du Service régional d'incendie (rapport de prévention) est favorable sous réserves (réf.: 090615/Edc/164RP) en date du 29/07/2009;
Considérant que l'avis de la Commission Régionale d'Aménagement du Territoire est défavorable au projet de lotissement;
Considérant que l'objet du permis de lotir vise la mise en oeuvre partielle du plan communal dit du «Champ Sainte-Anne» adopté par arrêté ministériel du 31/07/2003;
Considérant que ce plan communal d'aménagement fixe les alignements des voiries, les zones capables de bâtisse, les zones d'espaces verts,...;
Considérant que le lotissement projeté est conforme aux dispositions du plan communal d'aménagement;
Considérant que les délibérations du Conseil communal du 26/03/2009 et du 29/09/2009 sont favorables au projet;
Considérant que des charges d'urbanisme sont induites par la réalisation de chaque phase d'exécution du permis de lotir;

Considérant que l'article 128 §2 du C.W.A.T.U.P. permet d'imposer des charges d'urbanisme;
Considérant que la réalisation du projet postule le déplacement de sentiers existants;
Considérant que les alignements sont fixés par le plan communal d'aménagement et que l'aménagement du rond-point devrait prendre place dans la superficie de voiries prévue au PCA.;
Considérant toutefois que les caractéristiques exactes du rond-point à créer Chaussée de Bruxelles sont encore inconnues; que ces caractéristiques ne seront définitivement arrêtées que lors de la délivrance du permis d'exécution de travaux techniques moyennant avis favorable du Service public de Wallonie - Département du Réseau du Hainaut et du Brabant wallon - Direction des Routes du Brabant wallon (DG01);
Considérant que, par souci de précaution, il est souhaitable de restreindre les zones de bâtisses des lots n/ 1, n/ 6 et n/ 7 pour ne pas hypothéquer la réalisation de ce rond-point (prévu par les charges d'urbanisme en phase 1 de la mise en oeuvre du lotissement);
Considérant que la décision actuelle ne préjuge en rien de la décision de la Province sur la déviation des sentiers;

Le permis de lotir est accordé à la S.A. MATEXI :

Le permis de lotir comporte trois phases, dont la seconde prend cours deux ans après sa délivrance et la troisième, cinq ans après sa délivrance,

Il est accordé sous les réserves suivantes :
1. de respecter les avis des impétrants;
2. respecter le rapport de prévention du Service régional d'incendie;
3. d'obtenir la décision de la Province du Brabant wallon pour la déviation des sentiers avant de vendre ou construire sur les lots concernés par l'assiette actuelle des sentiers;
4. de restreindre les zones capables de bâtisses des lots n/ 1, n/ 6 et n/ 7 en supprimant une surface définie à 10.00m de profondeur parallèlement à l'axe de la Chaussée de Bruxelles pour les lots n/ 1 et 6 et définie par 10.00m de largeur à l'extrémité OUEST de la zone de bâtisses du lot n/ 7;
5. de ne permettre aucun raccordement aux égouts côté Chaussée de Bruxelles tant que la pose du nouveau tronçon n'aura pas été réalisée;
6. de favoriser la percolation des eaux pluviales par l'étude détaillée du réseau d'égouttage comme préconisé par le fax de l'Intercommunale du Brabant wallon du 23/10/2009.
7. respecter les délibérations du Collège communal en séance du 17/12/2009 et du 17/12/2009 bis (avec cahier de charges d'urbanisme Section I - Obligations - Charges...);
8. réaliser les charges d'urbanismes suivantes préalablement à la mise en oeuvre du lotissement : (selon délibérations du Conseil communal du 29/09/2009 et du 15/12/2009) à répartir selon les phases d'exécution concernées :

8.1. Les zones répertoriées A, B, C, D, E, F, G, H et I sur le plan complémentaire n/ 4 daté du 30/10/2009 seront cédées par la S.A. MATEXI à la Ville, dans les conditions reprises dans les documents joints à la présente délibération sous la dénomination «Section 1 - Obligations et Charges du lotisseur découlant de la réalisation de son lotissement».

8.2. Les charges imposées au lotisseur sont :
- exécuter les voiries sur base du profil en travers type aménagé en fonction de la largeur et de la configuration de la voirie;
- équiper les voiries des impétrants nécessaires à la viabilisation des parcelles ainsi que l'éclairage public, les plaques de signalisation, le marquage routier, etc...;

- réaliser les travaux hors périmètre du lotissement, si ceux-ci s'imposent, travaux comprenant le renforcement des équipements existants;
- entretenir les zones repérées, A, B, C, D, E, F, G, H et I sur le plan n/ 4, daté du 30/10/2009, jusqu'à la cession des biens à la commune;
- participer à hauteur de 10% dans les frais de réalisation du nouvel égout à poser dans les Chaussées de Bruxelles et de l'Orangerie;
- d'aménager le sentier n/70 dénommé «Chemin de Borgedael», sur une largeur de 1,65m dans la configuration actuelle et ce à partir de la propriété de la ville de Wavre jusqu'à la jonction avec la rue du Tir. L'aménagement consistera en une réfection revêtement du sentier et l'installation d'un éclairage public. Les travaux devront être préalablement approuvés par les Services Techniques de la ville de Wavre;
- réaliser le rond-point sur la N4 dès la première phase des travaux de voirie;

8.3. Les charges suivantes sont aussi imposées :
- la S.A. MATEXI cédera gratuitement au Service public de Wallonie - Département du Réseau du Hainaut et du Brabant wallon - Direction des Routes du Brabant wallon (DG01), après réalisation des travaux, la partie du rond-point située en dehors du domaine public appartenant actuellement au Service public de Wallonie;
- le rond-point sera entièrement équipé et sécurisé, à savoir :
  - marquage routier;
  - signalisation;
  - éclairage;
  - aménagement du centre du rond-point (qui sera défini, en accord avec la ville de Wavre et le Service public de Wallonie - Département du Réseau du Hainaut et du Brabant wallon - Direction des Routes du Brabant wallon, lors de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme);
- la S.A. MATEXI fera établir un plan délimitant avec précision les limites entre les deux domaines appartenant au Service public de Wallonie et la ville de Wavre. Ce plan servira à permettre l'incorporation des voiries dans les domaines publics du Service public de Wallonie et de la Ville de Wavre et d'instruire la procédure de modification de l'Atlas des voiries vicinales;

9. d'assurer la promotion du lotissement en priorité auprès des personnes employées dans les entreprises implantées dans le Zoning nord de Wavre";

Considérant que, par une requête introduite le 4 juin 2010, la S.A. MATEXI, bénéficiaire du permis attaqué, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant que la partie adverse constate que les parties requérantes n'ont pas déposé leur titre de propriété ou la preuve de leur domiciliation à l'adresse qu'elles renseignent; qu'elle soutient que la vérification de ces éléments est nécessaire pour l'appréciation de l'intérêt de la requête;

Considérant que le cadastre des propriétés déposé au dossier confirme les affirmations des parties requérantes; que la partie adverse ne produit aucun élément de nature à les mettre en doute; qu'il est dès lors superflu d'exiger de chaque partie

requérante la production de son titre de propriété ou d'un document établissant sa domiciliation;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, 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 parties requérantes font valoir que l'environnement immédiat de leurs maisons d'habitation et de leurs jardins sera fondamentalement transformé par le projet dont l'acte attaqué permet la réalisation; qu'elles estiment que si l'affectation planéologique des biens litigieux impliquait que, "tôt ou tard, les parcelles en causes seraient bâties, [...] le type d'immeubles envisagés, leur disposition et leur densité donneront lieu à une perte majeure de jouissance dans le chef des requérants qui auront une vue directe sur le lotissement"; qu'elles affirment que, d'un point de vue esthétique, "l'effet de contraste sera inévitablement désastreux" entre les habitats "en ordre ouvert péri-urbain" existants et le bâti à haute densité envisagé, lequel comporte notamment des habitations mitoyennes et des immeubles à plus grand gabarit; qu'à l'appui de ces affirmations, elles invoquent plusieurs arrêts du Conseil d'Etat et soutiennent que l'ampleur du projet immobilier est telle que le préjudice qui en résulte est grave par nature; qu'elles redoutent aussi une importante augmentation de trafic sur des voiries et par des itinéraires non adaptés mise en exergue tant par le CWEDD que dans les observations détaillées de certains réclamants; que, par ailleurs, à leur estime, le phasage du projet en trois temps "signifie que pendant une durée d'une dizaine d'années, les riverains [...] vont être confrontés à un chantier permanent et tout son cortège de nuisances : bruit, poussières, pollution atmosphérique, trafic, charroi lourd, vibrations, dégradation des voiries et de l'environnement visuel et naturel"; que, selon elles, "le caractère difficilement réparable du préjudice est lié au caractère très aléatoire de la remise en état des lieux, si, au terme d'une procédure en annulation, le permis devait être annulé alors qu'il est hautement probable que les immeubles, ou au moins certains de ceux-ci, seront construits et loués ou vendus";

Considérant que l'article 8, alinéa 1er, 3/, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé dispose que la requête unique 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 tendant à le démontrer; que, pour satisfaire aux

dispositions précitées, le demandeur doit, dans sa requête unique, 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 fait 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 requête unique, 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 qu'en l'espèce, la modification fondamentale du cadre de vie dont font état les parties requérantes trouve sa véritable source dans le plan communal d'aménagement approuvé par arrêté ministériel le 31 juillet 2003; que, certes, le permis de lotir entrepris constitue une des étapes permettant la réalisation d'un complexe immobilier dont la taille ne peut être négligée; que, cependant, à l'instar de ce que soutiennent les parties adverse et intervenante, il y a lieu de constater que la volonté d'urbaniser le "Champ Sainte-Anne" et la façon d'y procéder sont très précisément imputables au plan communal d'aménagement; qu'ainsi, s'agissant du zonage, en ce compris les différents types de zones de résidence (cours et jardins, recul, constructions résidentielles en ordre ouvert, semi-continu, continu bas ou continu élevé), le "plan de lotissement avec zones colorées" n'est que la fidèle reproduction du plan communal d'aménagement; que, de même, il y a concordance entre les prescriptions applicables aux immeubles à bâtir inscrites dans le permis de lotir et celles prévues au plan communal d'aménagement; qu'à cet égard, les parties requérantes restent en défaut de démontrer concrètement que, d'une part, la concentration des habitations prévue dans l'acte entrepris serait excessive et que, d'autre part, elle tire principalement son origine dans les prescriptions de celui-ci et non dans celles contenues au plan communal d'aménagement;

Considérant que la perte d'une vue paysagère sur des terrains qui, du fait de l'existence d'un P.C.A., mais aussi du plan de secteur, ont vocation à être bâtis ne peut être tenue pour grave;

Considérant, par ailleurs, que s'il est certain que la construction de nouveaux immeubles d'habitation va entraîner une augmentation du trafic, encore faut-il relever qu'une telle conséquence est inévitable dans une zone que les instruments de planification destinent à l'habitat et qu'elle demeure dans les limites du raisonnable; qu'en effet, d'une part, l'étude d'incidences met en avant un accroissement du flux de la circulation, quand le projet sera complètement réalisé, soit dans plusieurs années, d'environ 800 véhicules qui entreront et sortiront aux heures de pointe, lesquels se répartiront sur trois accès au lotissement, dont un, le plus important, via un rond-point sur la N4 dont la réalisation est imposée dès la première phase du lotissement; que, d'autre part, comme le relève l'étude d'incidences, le plan de sécurité routière adopté par la ville de Wavre a déjà pris en compte ce lotissement et que des mesures sont en cours de réalisation ou le seront dans un avenir plus ou moins proche (contournement de la ville de Wavre, suppression d'un passage à niveaux, etc.); que l'étude d'incidences observe que le principal enjeu en termes de mobilité au nord de la ville n'est pas le "Champ Sainte-Anne" mais le parc industriel de Wavre-Nord;

Considérant que les nuisances résultant de la mise en oeuvre du chantier sont inhérentes à tout projet de construction; que les parties requérantes n'apportent aucun élément concret tendant à démontrer qu'elles excéderaient en l'espèce les charges normales du voisinage;

Considérant qu'en tant qu'il est lié "au caractère très aléatoire de la remise en état des lieux", le préjudice allégué ne peut être tenu pour difficilement réparable puisque c'est, en réalité, la délivrance des différents permis d'urbanisme mettant en oeuvre l'acte entrepris ainsi que leur exécution matérielle qui auront éventuellement pour effet de rendre plus malaisée cette remise en état;

Considérant qu'il s'ensuit que la démonstration d'un risque de préjudice grave et difficilement réparable occasionné par l'exécution de l'acte entrepris n'est pas rapportée;

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

La requête en intervention introduite par la société anonyme MATEXI est accueillie.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre des référés, le neuf novembre deux mille dix par :

Mmes	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS. S. GUFFENS.