CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 226.393 du 12 février 2014

A. 209.367/XIII-6667

En cause : 1. **l'Association des copropriétaires de la résidence LA CLOSERIE,**

2. **DESCHAUMES** Michel,

ayant tous deux élu domicile chez
Mes Nathalie VAN DAMME et
Fabian CULOT, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société coopérative à responsabilité limitée LA JOIE DU FOYER,

ayant élu domicile chez
Me Ann-Lawrence DURVIAUX, avocat,
rue de Bèze en Bourgogne 62
5000 Namur.

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

Vu la requête unique introduite le 8 juillet 2013 par l'association des copropriétaires de la résidence LA CLOSERIE et Michel DESCHAUMES en ce qu'elle contient une demande de suspension de l'exécution de :

- " la décision d'octroi d'un permis d'urbanisme délivré par Monsieur le fonctionnaire délégué de la Province de Namur le 16 avril 2013 au bénéfice de la société LA JOIE DU FOYER, et relative à un bien sis à Eghezée, paraissant cadastré section B numéro 98 Y 5, ayant pour objet la construction de 24 appartements, [...]" et de

- " la décision du Ministre DI ANTONIO du 4 janvier 2013 octroyant une autorisation de modification de la voirie dite «Butimmo» et refusant la demande d'ouverture de trois voiries d'accès en qualité de voiries publiques communales, [...]";

Vu la requête introduite le 25 juillet 2013 par laquelle la société coopérative à responsabilité limitée (S.C.R.L.) LA JOIE DU FOYER, 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. JOASSART, premier 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 20 décembre 2013 fixant l'affaire à l'audience du 22 janvier 2014 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me F. CULOT, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me N. DIERCKX, loco Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me A.-L. DURVIAUX, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. JOASSART, premier 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 se présentent comme suit :

1. La société coopérative à responsabilité limitée (S.C.R.L.) LA JOIE DU FOYER est une société de logement de service public essentiellement active dans la région de Namur et d'Eghezée.

2. Le 7 juillet 2011, la S.C.R.L. LA JOIE DU FOYER introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de vingt-quatre appartements, sur un bien situé à Eghezée, au Sud de la Route d'Andenne, cadastré section B, n° 98y5.

Ces vingt-quatre appartements sont répartis en trois immeubles distincts de huit appartements. Le projet nécessite notamment la création de trois petites voiries perpendiculaires à la voirie existante, destinées à l'accès aux immeubles visés par le permis.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Namur du 14 mai 1986.

3. Des documents complémentaires sont sollicités par la commune les 4 août et 29 septembre 2011. La demanderesse de permis fait suite à ces demandes respectivement les 29 août 2011 et le 29 septembre 2011.

4. L'enquête publique se déroule du 20 octobre 2011 au 4 novembre 2011. Elle donne lieu à soixante-huit réclamations.

5. Le 6 septembre 2011, la direction des routes de la Région wallonne donne un avis favorable conditionnel.

6. Le 28 octobre 2011, le service régional d'incendie d'Eghezée dépose son rapport.

7. Le 19 décembre 2011, le conseil communal d'Eghezée marque son accord sur l'ouverture d'une voirie communale et ses aménagements (parkings, trottoirs et voiries d'accès).

8. Le 10 janvier 2012, le collège communal d'Eghezée donne un avis favorable conditionnel sur la demande de permis d'urbanisme.

9. Le 25 mai 2012, le permis d'urbanisme est accordé par le fonctionnaire délégué.

10. Le 27 juin 2012, le collège communal d'Eghezée introduit un recours contre ce permis auprès du Gouvernement wallon.

11. Le 20 septembre 2012, le Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité prend la décision suivante :

" Suite à l'instruction du dossier de recours que vous avez établi à l'encontre de la décision du fonctionnaire délégué du 25 mai 2012, il m'importe de vous informer du caractère irrecevable de votre recours, de la non-validité de la décision prise par le fonctionnaire délégué et enfin de vous inviter à procéder à l'affichage de la décision prise par le conseil communal et relative à l'ouverture de voirie.

En effet, indépendamment des questions environnementales, de conformité du projet au plan de secteur et au règlement régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ou d'opportunité urbanistique ou architecturale, il y a lieu de relever que la décision du fonctionnaire délégué du 25 mai 2012 est prématurée.

Le projet implique l'ouverture de voies de communication communales innomées et l'ajout d'un trottoir à la voirie existante. Il a été fait application, dans le cadre de la procédure en première instance, de l'article 129bis du Code. Le conseil communal a, en séance du 19 décembre 2011, marqué son accord sur le nouveau tracé des voiries. Cette décision n'a toutefois pas été affichée, au mépris de l'article 129 bis, § 2, 2° du Code. Elle n'est donc pas définitive au sens de l'article 129quater du Code, la notion de «décision définitive relative à la voirie communale» devant s'entendre au sens de la décision qui n'est plus susceptible de faire l'objet d'un recours administratif sur base de l'article 129bis dudit Code.

Il en résulte que la décision du fonctionnaire délégué est prématurée, dans la mesure où ce dernier n'a pas, à ce jour, récupéré sa compétence pour statuer sur la demande, la procédure étant toujours interrompue en application de l'article 129quater, 3ème alinéa du Code, selon lequel «les délais d'instruction de la demande de permis sont prorogés du délai utilisé pour l'obtention de l'accord définitif relatif à la voirie communale».

Cette décision prématurée du fonctionnaire délégué, irrégulière, ne peut sortir aucun effet juridique".

12. Le 19 octobre 2012, le conseil communal d'Eghezée publie par voie d'affichage un avis relatif à la décision du 19 octobre 2011 autorisant l'ouverture de la voirie.

13. Le 5 novembre 2012, la première requérante introduit un recours contre cette décision.

14. Le 4 janvier 2013, le Ministre des Travaux publics, de l'Agriculture, de la Ruralité, de la Nature, de la Forêt et du Patrimoine, statuant sur recours, accepte la modification de la voirie dite "Butimmo" mais refuse la demande d'ouverture des trois voiries d'accès en qualité de voiries publiques (communales) pour les motifs suivants :

" […]

Considérant, sur le fond, que le projet, en ce qu'il porte sur la modification d'une voirie communale, est conforme à la destination de la zone d'habitat à caractère rural prévue au plan de secteur;

Considérant qu'en ce qui concerne l'ouverture des voiries n° 1, 2 et 3, celles-ci ont pour finalité de permettre l'accès aux véhicules du service régional d'incendie aux façades latérales du bâtiment, ainsi que de permettre l'accès depuis le trottoir aux entrées des immeubles et la création de deux aires de parking desservant les logements; qu'autrement dit, les parkings à créer seront réservés à une catégorie déterminée d'usagers; qu'à notre estime, ces fonctions ne justifient pas de conférer à ces 3 voiries en projet un caractère public, d'autant que ces trois accès ne s'inscrivent nullement dans le maillage du réseau de voiries communales; que ces nouvelles voiries ne sont pas destinées à assurer les besoins de la circulation publique et doivent garder leur caractère privé (copropriété), ce qui devra être

matérialisé par une signalisation adéquate; qu'il s'agit donc bien de voiries privées destinées tout simplement à donner accès aux propriétés riveraines et à en permettre l'exploitation; qu'en conséquence, il n'y a pas lieu de se prononcer sur ces 3 nouvelles voiries dans le cadre du présent recours car celles-ci ne rentrent pas dans le champ d'application de l'article 129bis du Code;

Considérant que, de toute façon, concernant spécifiquement la voirie n° 3 qui est éventuellement susceptible de donner accès à un futur lotissement, le dossier ne comporte pas suffisamment d'informations relatives audit futur lotissement; qu'il ne permet dès lors pas d'évaluer la pertinence d'une ouverture de voirie en termes de maillage mais aussi en termes de propreté, de sûreté, de tranquillité, de convivialité et de commodité;

Considérant, pour répondre aux arguments formulés lors de l'enquête publique lesquels sont repris par la requérante dans son recours, qu'il y a d'abord lieu d'estimer que tous les arguments relatifs aux 3 voiries d'accès qui ne rentrent pas dans le champ d'application de la présente demande, sont sans pertinence; qu'en effet, seul l'élargissement de la voirie «Butimmo» nécessaire à la création d'un trottoir relève du champ d'application de la présente demande;

Considérant qu'en outre, il y a lieu de préciser que l'élargissement de la voirie dite «Butimmo» par l'ajout d'un trottoir contribue à sécuriser le passage des piétons et améliore la convivialité des lieux; que le trottoir présente une largeur variant de 160 à 190 cm, ce qui, en milieu rural peu fréquenté, est raisonnable et permet une circulation et un croisement confortable des piétons ainsi que des personnes à mobilité réduite; que la largeur de la chaussée existante, de 5,50 mètres, est suffisante pour permettre le croisement de deux véhicules à vitesse réduite (2,75 mètres par bande de circulation non fréquentée par les bus); que cette largeur semble adéquate dans la mesure où elle favorise une diminution de la vitesse des véhicules; que, par ailleurs, concernant l'accès des services d'incendie, rappelons que le Centre régional d'incendie d'Eghezée a émis un rapport favorable conditionnel en date du 28 octobre 2011;

Considérant qu'ensuite, quant au statut de la voirie «Butimmo» qui est l'unique accès des nouvelles voiries privées, il y a lieu de rappeler que le Conseil communal, en date du 21 février 2003, a marqué son accord, sur la base de l'article 129 du Code, sur la création de cette voirie communale dans le cadre de la construction de 4 immeubles situés Route d'Andenne; que, dans les faits, force est de constater que ta voirie «Butimmo» est ouverte à la circulation du public; que, contrairement à ce qui est affirmé dans le recours, son statut de voirie publique ne peut être remis en cause par le seul fait que son assiette appartient toujours à un privé et n'a pas encore été cédée à la commune;

Considérant, quant au manque d'aménagement de la voirie «Butimmo» (éclairage public, passage pour piétons, ...), qu'il y a lieu de rappeler que ce sujet sort du champ d'application des articles 129 et suivants du Code;

Considérant, par ailleurs, que le dossier de demande doit en principe comprendre, outre le schéma général du réseau des voiries, la justification de la demande eu égard aux compétences dévolues à la commune en matière de propreté, de salubrité, de sûreté, de tranquillité, de convivialité et de commodité du passage dans les espaces publics; qu'à ce sujet, il y a lieu de constater que le dossier de demande ne comprend pas de document spécifique de justification répondant aux critères précités mais que les éléments de réponse peuvent se déduire d'éléments disséminés dans le dossier (dont la description des travaux de voiries joint à la demande), ce qui a permis à l'autorité compétente de statuer, malgré tout, en pleine connaissance de cause sur le dossier;

Considérant que, concernant particulièrement le relief du sol, la présente autorisation n'ayant pour objet que la réalisation d'un trottoir le long d'une voirie existante, les remarques relatives au manque d'information à ce sujet ne sont pas pertinentes; qu'en effet, le profil du trottoir suivra en toute logique le profil de la voirie existante;

Considérant, enfin, que l'ajout du trottoir ne change en rien les caractéristiques inhérentes à la voirie existante (voirie Butimmo) en matière de propreté, tranquillité, convivialité, sûreté et commodité du passage dans les espaces publics, si ce n'est qu'il les renforce notamment en sécurisant le passage des piétons et en améliorant ainsi la convivialité des lieux.

[…]".

Il s'agit du second acte attaqué.

15. Le 23 janvier 2013, le collège communal d'Eghezée prononce à nouveau un avis favorable conditionnel sur la demande de permis d'urbanisme.

16. Le 16 avril 2013, le fonctionnaire délégué octroie à nouveau le permis d'urbanisme sollicité pour les motifs suivants :

" [...]

Considérant que La JOIE DU FOYER représentée par Jean-Pol BLAMPAIN, demeurant Chaussée de Perwez 156 à 5002 Saint-Servais, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Eghezée paraissant cadastré section B, n° 98y5, et ayant pour objet la construction de 24 appartements;

Considérant que la demande complète de permis a été réceptionnée par le fonctionnaire délégué de la direction de Namur de la direction générale de l'Aménagement du territoire, du Logement et du Patrimoine, en date du 07/07/2011; que des compléments notamment en ce qui concerne les voiries ont été réceptionnés en date du 30/09/2011; que des précisions notamment en ce qui concerne le stationnement ont été sollicitées en date du 07/03/2012 et réceptionnés en date du 21/03/2012;

Vu le rapport sur les actes et travaux projetés, joint au dossier;

Situation : Le terrain envisagé pour la construction des immeubles se situe en plein centre de la commune d'Eghezée. Le site est implanté au Sud de la Route d'Andenne. La totalité du terrain se trouve en «zone rouge-blanc» au plan de secteur, c'est-à-dire en zone d'habitat à caractère rural. En périphérie du site, on trouve essentiellement de l'habitat et quelques services (commerces, écoles, etc...). Le terrain est donc idéalement situé dans un noyau d'habitat, équipé de services de proximité et idéalement desservi par les nationales N91 et N943 vers Bruxelles, Namur et Andenne. L'échangeur entre les autoroutes E42 et E411 est également très proche. Des zones de parc se trouvent à proximité. Le site envisagé pour la construction des 24 logements constitue l'entrée d'une zone beaucoup plus vaste située au Sud de celui-ci. Ce grand terrain est destiné à recevoir dans l'avenir de futurs logements. Il est également connecté à l'Ouest, sur la chaussée de Namur, par une parcelle entre deux constructions. A l'Ouest du terrain concernant l'objet du présent cahier des charges, se trouvent de nouveaux immeubles d'appartements répartis en petits blocs composés d'un rez + 2 + combles et implantés perpendiculaires les uns aux autres. Ceux-ci sont desservis par une voirie disposée juste au droit de la limite mitoyenne entre les deux terrains. Cette implantation

voisine a pour avantages de générer un petit espace libre à front de rue, de varier les perspectives grâce aux orientations des bâtiments et de générer un fond d'écran lorsque l'on emprunte la voirie interne de desserte. Au niveau topologique, le terrain présente une légère pente montant depuis la Route d'Andenne vers l'arrière du site.
Programme : Le programme souhaité par le maître d'ouvrage est le suivant : Construction de 24 appartements sans garage : 12 appartements de 2 chambres + 10 appartements de 1 chambre + 1 appartement de 1 chambre pour PMR + 1 appartement de 2 chambres pour PMR. Afin de ne pas générer un long volume monotone de 24 logements, nous avons décidé de distribuer les appartements sous forme de trois entités distinctes contenant 8 logements chacune. Après plusieurs esquisses, nous sommes arrivés à un immeuble type compact et bien distribué, dont l'entièreté du volume est utilisée (même les espaces sous combles) et dont les surfaces de distributions (horizontales et verticales) sont minimisées. Si les étages de chacune des entités sont identiques, les rez-de-chaussée sont différents. Le premier volume reçoit deux appartements une chambre. Le deuxième volume reçoit un appartement une chambre et un appartement une chambre pour PMR. Le troisième volume reçoit un appartement une chambre et tin appartement deux chambres pour PMR. La surface restante du rez-de-chaussée reçoit bien évidemment le sas d'entrée et les locaux techniques nécessaires : local compteurs, local poubelles et local pour le personnel d'entretien. Suivant chaque configuration, des locaux supplémentaires sont ajoutés tels que : local pour le matériel d'entretien extérieur et local pour les vélos et scooters. Le premier étage reçoit un appartement de deux chambres et deux appartements d'une chambre. Le deuxième étage reçoit un appartement de deux chambres et deux séjours de deux appartements de deux chambres. Celles-ci sont situées au troisième étage, sous la toiture.
Implantation : L'ensemble des 24 logements est scindé en trois ensembles identiques de huit logements, et ce pour plusieurs raisons. Premièrement, et suivant le programme du maître d'ouvrage, nous pouvons obtenir trois entités similaires regroupant chacune 8 appartements. Deuxièmement, ces trois «modules» vont se rapprocher des bâtiments voisins, que ce soit pour les dimensions au sol et les gabarits, évitant ainsi un volume monolithique imposant. Troisièmement, cette division en trois entités va permettre de disposer les immeubles en s'adaptant aux courbes de niveau du terrain, et donc à sa topographie. Quatrièmement, cette disposition permet d'obtenir des percées visuelles depuis la voirie de desserte entre les immeubles. L'ensemble de la construction des 24 logements sociaux entre donc en plein dialogue avec les immeubles voisins tout en tirant le plus de potentialités possibles du site. L'implantation des immeubles vise à une intégration au contexte non bâti (terrain en longueur, topographie du site, courbes de niveaux, génération de petits espaces extérieurs structurés, etc...) mais également au contexte bâti. Ce dialogue avec les constructions voisines est encore renforcé par la morphologie des nouveaux logements sociaux. En effet, si nous analysons les immeubles existants (voir photos par après), nous constatons : constructions en rez + 2 + combles, toitures à versants de pente d'environ 35°, parement en briques de ton beige et briques de ton brun, châssis de ton gris anthracite, éléments ponctuels de bardage de ton gris anthracite, seuils et appuis en pierre bleue, couvertures de toitures en ardoises, garde-corps des balcons et lisses en acier inoxydable.

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Namur adopté par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14/05/1986;

Vu l'article 27 du CWATUPE stipulant : «La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles. Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage»;

Considérant que le projet est conforme au prescrit dudit plan de secteur;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que conformément à l'article D.68, § 1er, du Livre Ier du Code de l'environnement, l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier de demande de permis, a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du Livre Ier du Code de l'environnement;

Considérant qu'il résultait des caractéristiques du projet, de son impact sur l'environnement pris au sens large, de sa localisation, qu'il n'y avait pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement, qu'en outre le dossier permet d'appréhender de manière adéquate et suffisante les divers impacts du projet;

Considérant que le projet concerne la construction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës;

Vu l'article 330, 2°, du CWATUPE;

Considérant que la demande de permis implique l'ouverture de nouvelles voies de communications communales;

Vu la note descriptive jointe au dossier :

Description des travaux de voirie : pour la construction des 24 nouveaux logements, nous nous sommes basés sur le schéma initial d'intention (voir planches 1 et 2). Néanmoins, quelques variations ont été opérées afin de respecter le programme du maître de l'ouvrage qui consiste en la construction de 3 petits immeubles de logements sociaux. De plus, suite à différentes visites (SRI, SPW, Commune), nous en sommes arrivés à devoir générer trois petites voiries perpendiculaires à là voirie existante, elle-même perpendiculaire à le Route d'Andenne.
Intervention en voirie : création de trois voiries perpendiculaires à la voirie existante pour l'accès aux bâtiments; création d'emplacement de parkings; accès pompiers; amorce du futur lotissement.
La voirie existante est conservée, un trottoir lui est simplement adossé;
Matériaux des parties publiques : voirie existante : revêtement asphaltique; trois nouvelles voiries : revêtement asphaltique; parkings : pavés de ton gris foncé; trottoirs : pavés de ton gris clair, bordures et filets d'eau béton; éclairage public.
égouttage public;

Vu l'article 129 du CWATUPE;

Vu l'article 129 quater du CWATUPE qui stipule que «lorsque l'objet de la demande est soumis à enquête publique, le collège communal organise une enquête publique conjointe pour la demande de permis, pour la demande relative à la voirie communale ainsi que, le cas échéant, pour le projet d'alignement. La durée de l'enquête conjointe correspond à la durée maximale requise par les différentes procédures concernées»;

Considérant que la demande de permis requiert des mesures particulières de publicité; que dès lors, conformément à l'article 127, § 4, du CWATUPE, la décision du fonctionnaire délégué intervient dans les 130 jours à dater de la réception du dossier;

Vu l'article 4, 2°, du CWATUPE stipulant : «le délai prescrit pour une enquête publique ou pour la consultation des services et commissions visés par le présent Code est suspendu entre le 16 juillet et le 15 août»;

Considérant que la demande de permis a été soumise à enquête publique du 20/10/2012 au 04/11/2012 inclus;

Considérant que 68 réclamations ont été introduites pour les raisons suivantes :
- Le fait que les propriétaires n'ont pas été prévenus;
- L'incohérence sur les plans (croquis de 2 immeubles avec parking front route d'Andenne et plan pour 3 immeubles);
- Le manque d'emplacements de parking;
- Les nuisances sonores - passages de tous types de véhicules;
- La détérioration des immeubles de LA CLOSERIE (CO_2, vibrations);
- Le problème d'égouttage et les risques d'inondation en cas de pluie;
- La vue axonométrique placée sur le terrain ne correspond pas aux plans;
- La moins-value des immeubles de LA CLOSERIE et du quartier de Frocourt;
- La voirie «Butimmo» desservant les voiries à créer est trop étroite, le manque de possibilité de croisement, l'impossibilité d'entrer sur cette voirie si un autre véhicule en sort, le champ visuel limité à la sorte du site, l'accès du site par le Service Incendie;
- Les difficultés pour les résidents de LA CLOSERIE pour quitter emplacements parking et pour sortir des garages souterrains;
- La sécurisation des parties communes (CLOSERIE);
- L'incomplétude de la demande de permis (modification de relief du sol, vue en plan des étages, coupe des bâtiments, la légende des matériaux);
- Le manque d'aménagement de la voirie «Butimmo» (éclairage public, passage pour piétons,...) ;
- La servitude située Chaussée de Namur à côté du n° 31, l'endroit d'accès à la parcelle en cause;

Vu la réponse du Collège apportée aux réclamations et formulée comme suit :

«Considérant que ces remarques portent principalement sur la voirie 'Butimmo' existante qui est en cours d'incorporation dans le domaine public communal;

Considérant que les équipements liés à la création des logements sociaux, dont l'égouttage seront érigés sur le terrain appartenant à LA JOIE DU FOYER et qu'il n'y aura pas d'interférence avec les équipements des immeubles existants;

Considérant que les occupants des immeubles situés dans un rayons de 50 mètres à partir des limites de propriété ont été prévenus conformément à l'article 337 du CWATUPE;

Considérant que sur le plan 01 daté du 08/11, un plan d'intention initial est dessiné et porte confusion par rapport à la demande de permis d'urbanisme introduite;

Considérant que ce plan d'intention initial n'a pas de valeur réglementaire;

Considérant que le nombre d'emplacements proposés à savoir 20 emplacements pour 24 logements, répond aux exigences du Code du Logement, soit 0.8 emplacement par logement;

Considérant que le Collège communal sollicite l'aménagement de 2 emplacements de parking par logement;

Considérant que 24 emplacements de parking supplémentaires doivent être prévus»;

Vu l'article 129bis du CWATUPE qui stipule : «le Conseil communal prend connaissance des résultats de l'enquête publique et, dans les soixante jours à dater de la réception de la demande, marque, le cas échéant, son accord sur l'ouverture, la modification ou la suppression de la voirie communale»;

Considérant que le Conseil communal en a délibéré en séance du 19/12/2011 et marque son accord sur l'ouverture d'une voirie communale et de ses aménagements constitués par des parkings, des trottoirs et des voiries d'accès (avis joint en annexe);

Considérant que la délibération du Conseil Communal a été réceptionnée par le fonctionnaire délégué en date du 24/01/2012;

Considérant qu'un recours devant le Gouvernement wallon a été introduit le 05 novembre 2012 contre l'avis favorable du Conseil communal, par l'Association des Copropriétaires «LA CLOSERIE»;

Considérant que le Ministre Carlo DI ANTONIO a pris une décision en date du 04 janvier 2013, acceptant la modification de la voirie dite «Butimmo» et refusant la demande d'ouverture des trois voiries d'accès en qualité de voiries publiques (communales);

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés; que conformément à l'article 127, § 2, leur avis est transmis dans les trente jours de la demande; qu'à défaut, il est réputé favorable;

➢DGO1 - Direction des Routes : voirie régionale; que son avis sollicité émis en date du 06/09/2011 est favorable conditionnel;

Vu le rapport du Service Incendie en date du 28/10/2011;

Considérant que le projet développe une voirie suffisamment équipée en eau et en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, pour accéder aux immeubles projetés;

Vu la note justificative de l'auteur de projet pour répondre à la problématique liée au stationnement reçue en date du 21/03/2012 :

Deux points essentiels allaient dans le sens de la diminution de ces derniers : la SWL impose seulement une unité de parking par logement; L'opérateur (LA JOIE DU FOYER) ne dispose pas de subsides pour la création de parkings complémentaires à ce rapport 1/1. LA JOIE DU FOYER a donc respecté ce quota de la SWL.
In fine, chaque logement dispose donc de son emplacement de parking (y compris 2 emplacements pour PMR). Conformément à nos souhaits communs, le but étant également de ne pas engorger le site de véhicules. De plus, contrairement aux privés, les locataires sociaux ne disposent pas tous d'un véhicule, et encore moins de deux véhicules par ménage. La JOIE DU FOYER peut le constater dans ses deux immeubles du plateau d'Hastedon où deux parkings de 60 et 90 places sont disponibles pour deux immeubles de 135 + 138 appartements. Ces deux parkings sont à peine utilisés à hauteur d'environ 20 %. De même, nous avons pu également constater le même phénomène dans les nombreux projets que nous avons réalisés pour la SWL.
Que ce soit pour LE FOYER NAMUROIS (parkings Woitrin à Salzinnes non utilisés), Fontaine-l'Evêque (emplacements de véhicules inoccupés dans la nouvelle Cité des Oiseaux) ou ailleurs. Au vu des points énumérés ci-dessus, il ne nous paraît donc pas utile, et même inapproprié, de multiplier les emplacements de parkings.

Considérant qu'il y a lieu de confirmer l'argumentation développée par l'auteur de projet au titre de réponse aux observations émises durant l'enquête publique et à la condition du Collège d'augmenter l'offre de parking;

Considérant en effet que sur base d'observations, il semble que les ensembles de logements publics, où qu'ils soient situés, qu'ils soient bien desservis ou non par les transports en commun, ne nécessitent pas plus d'un emplacement de parking par appartement;

Considérant que la crise économique et le prix des produits pétroliers poussent de plus en plus de ménages à faire le choix de (ou les contraignent à) se passer d'un second véhicule; que l'absence d'une abondance de parking peut être un élément facilitant cette décision;

Considérant que le projet s'implante judicieusement au cœur de la commune d'Eghezée où la plupart des services sont accessibles à pied et où le noyau urbain important le plus proche est accessible depuis une ligne de bus elle-même accessible à pied;

Considérant que le projet ne propose que 20 emplacements pour 24 logements; qu'il faudrait pourtant veiller à répondre à ce rapport 1/1 annoncé;

Considérant donc qu'il y a lieu d'aménager 4 emplacements supplémentaires si possible en matériaux perméables;

Considérant l'utilité publique du projet;

Considérant par contre que le «Plan d'ancrage communal» prévoit le développement du reste du «plan d'intention initial»;

Considérant qu'il est vivement souhaitable dans le cadre de cet aménagement futur du reste du site de prévoir des emplacements de stationnement supplémentaires afin de répondre aux remarques de la Commune;

Considérant que le projet est compatible avec le voisinage;

Considérant que le projet s'inscrit favorablement dans le tissu bâti actuel, tant par son implantation que l'utilisation des matériaux projetés; que le gabarit du projet correspond à celui des immeubles sis sur la parcelle voisine et est justifié au regard de l'ensemble bâti du quartier existant et futur;

Considérant que le projet rencontre des besoins sociaux de la collectivité tout en respectant le principe de gestion parcimonieuse du sol, conformément à l'article 1er du Code;

ARRETE

Article 1.

Le permis est octroyé.
Le titulaire du permis devra :
1. Prévoir 4 emplacements de stationnement supplémentaires, si possible en matériaux perméables, implantés en bout de course de la voirie 2 à créer.
2. Respecter les conditions générales et particulières émises par la Direction des Routes de Namur en date du 06/09/2011 (AT/1216/H3 n°417/11/N643), joint en annexe.
3. Respecter les conditions émises par le Service Incendie en son rapport du 28/10/2011, joint en annexe
4. Les articles 414 et 415 du CWATUP, relatifs à l'accessibilité par les personnes à mobilité réduite, seront intégralement respectés, notamment en prévoyant des

baies de portes de largeur suffisante pour permettre un libre passage de 85 cm ainsi qu'une aire de rotation de minimum 1,5 m hors débattement de porte, pour chaque porte.

[…]".

Il s'agit du premier acte attaqué;

Considérant que la S.C.R.L. LA JOIE DU FOYER, bénéficiaire du premier acte attaqué et intéressée au second, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir sa requête;

Considérant que l'intervenante oppose une fin de non-recevoir à la requête en ce qu'elle est introduite par la première requérante; qu'elle fait valoir ce qui suit :

" L'association des copropriétaires d'un immeuble n'a pas pour vocation à contester les permis d'urbanismes délivrés à des tiers, sauf si ceux-ci sont susceptibles de troubler l'intérêt collectif spécifique pour lequel la loi a créé cette association.

A ce sujet, l'article 577/9, alinéa 2, du Code civil énonce les hypothèses dans lesquelles l'association des copropriétaires a qualité pour agir :

« Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit».

En l'occurrence, les droits réels et les droits personnels sur les parties communes de l'immeuble «LA CLOSERIE» ne sont pas menacés par les actes attaqués.

L'action est donc irrecevable en ce qu'elle est introduite par l'association des copropriétaires de la Résidence «LA CLOSERIE»";

Considérant que les parties adverse et intervenante opposent ensuite une fin de non recevoir à la requête en ce qu'elle est dirigée contre le second acte attaqué; qu'elles font valoir que la requête dirigée contre le second acte attaqué est tardive;

Considérant que les parties requérantes justifient la recevabilité de la requête ratione temporis en soutenant que le second acte attaqué est une décision interlocutoire qui ne constitue pas l'aboutissement d'une procédure administrative complexe et que, en cas d'opération complexe, celui qui n'a pas usé de sa faculté de recours contre l'acte interlocutoire peut l'attaquer en même temps que la décision finale;

Considérant que, quant à la recevabilité de la requête ratione personae, les parties requérantes font valoir que l'association des copropriétaires LA CLOSERIE regroupe les soixante-deux copropriétaires des immeubles directement voisins du

projet de construction de trois immeubles qui a donné lieu au premier acte attaqué, et qui justifie également les aménagements autorisés par le second acte attaqué;

qu'elles soutiennent que les actes attaqués portent atteinte à l'intérêt collectif défendu par l'association des copropriétaires, dès lors qu'ils vont rendre beaucoup plus difficile l'accès aux parties communes de la copropriété;

qu'elles exposent que l'utilisation de la voirie dite "Butimmo", toujours propriété de la copropriété et qui constitue l'unique accès à chacun des quatre immeubles de la copropriété, sera beaucoup plus malaisée si les actes attaqués ne sont pas suspendus et annulés, que cet accès sera également beaucoup plus dangereux, dès lors qu'il devra absorber une circulation beaucoup plus importante que celle connue aujourd'hui, alors que son dimensionnement n'a pas été prévu pour une autre utilisation que celle directement relative à l'accès aux quatre immeubles de la copropriété LA CLOSERIE au profit de ses copropriétaires et de leurs visiteurs;

qu'elles précisent que Michel DESCHAUMES est l'un des soixante-deux copropriétaires et défend à cet égard l'intérêt personnel lié à sa qualité de propriétaire d'un des appartements de la copropriété LA CLOSERIE, qu'il a intérêt à sauvegarder ses droits, notamment quant à l'accès à son appartement qui n'est possible qu'en empruntant la voirie dite "Butimmo", son appartement étant situé en face d'un des immeubles autorisés par le premier acte attaqué, au rez-de-chaussée;

Considérant que les personnes morales de droit privé, telles les associations de copropriétaires, peuvent contester devant le Conseil d'Etat un acte portant atteinte à l'intérêt collectif spécifique qu'elles poursuivent en raison de leur objet social et qui se distingue tant de l'intérêt général que de l'intérêt personnel de leurs membres; que l'intérêt collectif spécifique que les associations de copropriétaires défendent en vertu de leur objet social défini par l'article 577-5, § 3, du Code civil, est la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis appartenant aux copropriétaires; que ce n'est que dans la mesure où une décision affecte cet intérêt collectif spécifique qu'une association de copropriétaires peut agir en justice; qu'elle n'est par contre pas le mandataire des indivisaires et ne peut les représenter pour contester un acte lésant seulement leur intérêt individuel et non son intérêt collectif spécifique;

Considérant que, dans la mesure où l'assiette de la voirie dite "Butimmo", qui est concernée directement par les actes attaqués, n'a pas encore été cédée à la commune d'Eghezée conformément à l'acte de base, elle demeure une partie commune et que la première requérante peut se voir reconnaître un intérêt à agir à cet égard;

Considérant aussi que les actes attaqués causeraient, selon la première requérante, des problèmes d'accès à l'immeuble concerné;

Considérant que le recours contre les actes attaqués entre dans l'objet de l'association des copropriétaires défini à l'article 577-5, § 3 du Code civil en ce qu'elle a pour mission de veiller à la conservation de l'immeuble, en tous ses aspects, et la gestion de celui-ci;

Considérant que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que le second acte attaqué, qui mentionne les voies de recours, a été notifié par une lettre recommandée du 4 janvier 2013, reçue le 7 janvier 2013; que le présent recours n'a été introduit que le 8 juillet 2013;

Considérant que les décisions prises, sur recours, par le Ministre sur la base de l'article 129bis du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) s'imposent aux autorités compétentes pour statuer sur les demandes d'autorisations urbanistiques consécutives; que le second acte attaqué n'est dès lors pas une décision purement préparatoire, mais une décision interlocutoire, en ce sens qu'elle modifie l'ordonnancement juridique sur une question particulière sans pour autant constituer l'aboutissement d'une procédure administrative complexe; qu'elle peut faire l'objet d'un recours au Conseil d'Etat;

Considérant qu'il est admis que la nature d'acte interlocutoire reconnue à la décision relative aux voiries permet de faire valoir son irrégularité de manière incidente lors du recours contre la décision finale, même si le délai de recours contre l'acte interlocutoire est expiré; que, en revanche, prima facie, il ne semble pas que la qualification d'acte interlocutoire permette l'introduction d'un recours direct contre cet acte en dehors du délai de recours;

Considérant que le recours est tardif en ce qu'il est dirigé contre le second acte attaqué;

Considérant que, 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 son exécution immédiate risque de causer un préjudice grave difficilement réparable; que l'article 8, alinéa 1er, 3° de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat précise que la requête unique doit contenir "un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte 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";

Considérant qu'il s'ensuit que le requérant doit établir in concreto, dans la requête unique, que l'exécution immédiate 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 ce principe emporte plusieurs corolaires :

- il incombe au requérant de prouver la gravité et le caractère difficilement réparable du préjudice qu'il allègue;
- la requête unique 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 que, en principe, l'exigence d'un risque de préjudice grave difficilement réparable est une condition du référé distincte de celle relative à des moyens sérieux; que l'exposé des moyens sérieux et l'exposé des faits de nature à établir le risque de préjudice grave difficilement réparable causé par l'exécution immédiate de l'acte attaqué doivent également figurer dans deux parties distinctes de la requête unique en ce qu'elle contient une demande de suspension; que toutes les explications relatives au risque de préjudice doivent se trouver dans l'exposé dédicacé à celui-ci de telle sorte que l'établissement du risque de préjudice grave difficilement réparable puisse se faire sans égard à l'exposé des moyens;

Considérant que les parties requérantes décrivent le risque de préjudice grave et difficilement réparable qu'elles prétendent subir de la manière suivante :

" La copropriété «LA CLOSERIE» n'est accessible qu'en empruntant la voirie dite «Butimmo».

Dans le cadre des différentes enquêtes publiques, les préjudices suivants ont notamment été exposés :
- La voire «Butimmo» desservant les voiries à créer est trop étroite, le manque de possibilité de croisement, l'impossibilité d'entrer sur cette voirie si un autre

véhicule en sort, le champ visuel limité à la sortie du site, l'accès du site par le Service Incendie,
- Le manque d'emplacements de parking,
- Les nuisances sonores - passages de tous types de véhicules,
- La détérioration des immeubles de LA CLOSERIE (CO_2, vibrations),
- Le problème d'égouttage et les risques d'inondation en cas de pluie,
- Les difficultés pour les résidents de LA CLOSERIE pour quitter les emplacements de parking et pour sortir des garages souterrains,
- La sécurisation des parties communes,
- Le manque d'aménagement de la voirie «Butimmo» (éclairage public, passage pour piétons,...).

Ces préjudices, pourtant bien concrets, n'ont nullement été rencontrés par les actes attaqués.
Or, pour que ces préjudices puissent être évités, il conviendrait de revoir fondamentalement le projet autorisé par les actes attaqués, dès lors que ce projet ne repose aujourd'hui, s'agissant de l'accès aux immeubles qu'il projette de construire, que sur la seule utilisation de la voirie dite «Butimmo», et qu'aucune solution alternative n'a manifestement été envisagée. Si une telle alternative était enfin envisagée, sa mise en œuvre ne pourrait toutefois avoir de chance d'aboutir que dans la mesure où les immeubles autorisés par le premier acte attaqué ne sont pas construits, dès lors que toute alternative passera nécessairement par une nouvelle disposition générale des lieux entrainant une remise en question de l'ensemble du projet.

L'atteinte aux impératifs de sécurité, de parking et de libre circulation constituent le préjudice grave et difficilement réparable auquel sont confrontés :

- l'association des copropriétaires «LA CLOSERIE», laquelle doit veiller au libre accès à ses parties communes et à l'intégrité des immeubles dont elle est propriétaire ;
- Monsieur Michel DESCHAUMES, en sa qualité de copropriétaire d'un appartement situé au sein de la copropriété «LA CLOSERIE», lequel doit bénéficier d'un accès libre et sécurisé aux parties communes de la copropriété ainsi qu'à son appartement privatif";

Considérant que la requête se limite à énumérer une série de sujets qui auraient été évoqués dans des réclamations et sur lesquels les actes attaqués ne se seraient pas prononcés; qu'elle ne comporte pas les éléments de faits précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner;

que, en ce qui concerne plus particulièrement la voirie dite "Butimmo", celle-ci est préexistante aux actes attaqués; que ceux-ci se limitent à l'étendre par l'adjonction d'un nouveau trottoir, ce qui semble plutôt de nature à renforcer la sécurité qu'à la réduire, comme l'indique la motivation formelle des actes attaqués;

que, l'affirmation des parties requérantes selon laquelle "il conviendrait de revoir fondamentalement le projet autorisé" ne permet pas davantage d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner;

Considérant que les parties requérantes n'établissent pas que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de leur causer un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que l'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées précitées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut et qu'il y a lieu de rejeter la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la S.C.R.L. LA JOIE DU FOYER 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 douze février deux mille quatorze par :

M. PAQUES, conseiller d'Etat, président f.f.,
Mme MOREL, greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

C. MOREL. M. PAQUES.