

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 233.305 du 17 décembre 2015

A. 216.904/XIII-7429

En cause : **DELWICK** Françoise,
ayant élu domicile
rue du Rauwez 17
1450 Cortil-Noirmont,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me X. DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Partie requérante en intervention :

**la Société civile à responsabilité limitée
NOTRE MAISON**,
ayant élu domicile chez
boulevard Tirou 167,
6000 Charleroi.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE SIEGEANT EN REFERE,

Vu la requête unique introduite le 8 septembre 2015 par Françoise DELWICK en ce qu'elle contient une demande de suspension de l'exécution de la décision du Fonctionnaire délégué octroyant le 8 juin 2015 à la société coopérative à responsabilité limitée (S.C.R.L.) NOTRE MAISON un permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble de 10 logements publics de type habitat groupé et abords sur un bien sis rue du Tumulus à Chastre;

Vu la requête introduite le 29 septembre 2015 par laquelle la société civile à responsabilité limitée (S.C.R.L.) NOTRE MAISON 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^{me} M. VANDERHELST, 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 10 novembre 2015 fixant l'affaire à l'audience publique du 2 décembre 2015 à 10 heures;

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

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

Entendu, en ses observations, Me X. DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} M. VANDERHELST, 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 :

Le 18 juillet 2013, la S.C.R.L. NOTRE MAISON introduit auprès du fonctionnaire délégué une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble de dix logements publics de type habitat groupé et abords, sur un bien sis à Chastre, rue du Tumulus, cadastré 2^e division, section A, n°517t.

Le rapport urbanistique déposé avec la demande décrit le projet comme suit :

" Il s'agit d'un habitat groupé pour 10 personnes, autonomes et participatives, géré par ces habitants. Ce bâtiment comprend 10 logements individuels et des parties communes telles que la cuisine, séjour, rangements, zones techniques, buanderie, hall d'entrée, terrasse,... (Voir plan)

Le gabarit de l'immeuble est de type rez-de-chaussée +1 avec une toiture à 2 pans. Les façades sont enduites sur isolant de ton gris clair avec ponctuellement des teintes ton gris souris. La partie commune est un enduit de ton gris souris. Le revêtement des toitures inclinées est en tuiles plates de ton noir. La toiture plate est revêtue de membranes synthétiques de ton noir.

Les menuiseries sont en PVC de ton gris souris identique au ton gris des crépis ponctuels, double vitrage clair.

La typologie et le gabarit respectent ceux des bâtiments environnants.

La partie commune est pourvue d'une toiture plate".

La notice d'évaluation des incidences indique notamment ce qui suit en ce qui concerne les travaux s'attachant au projet "déblais, évacuation des terres et remblais sont prévus afin de placer le nouveau trottoir, ses impétrants (sous trottoir afin de ne pas toucher à la voirie en béton existante), égouttage, l'assise du nouveau bâtiment et de la zone de parking".

Le projet se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur et en zone d'habitat à caractère villageois périphérie de Gentinnes, Saint-Géry, Cortil Noirmont et Villeroux au schéma de structure communal.

Il est accusé réception de la demande le 31 juillet 2013. Cet accusé de réception mentionne notamment que le projet doit être soumis aux mesures particulières de publicité conformément à l'article 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

Une enquête publique est organisée du 20 août au 3 septembre 2013.

Soixante-neuf réclamations sont introduites au cours de cette enquête.

Le 14 septembre 2013, le collège communal transmet les résultats de l'enquête au fonctionnaire délégué.

Le conseil communal donne un avis favorable sur le projet le 30 septembre 2013. Cet avis est notamment motivé comme suit :

" Considérant que le projet [...] permettra de favoriser la vie en commun des personnes qui occuperont les logements, que les abords du terrain seront revus afin de proposer à ces personnes qui seront autonomes et indépendantes, un cadre de vie agréable à proximité immédiate de la gare de Chastre et proche du centre du village et des diverses possibilités de promenades dans des endroits non agglomérés;

Vu les dispositions du CWATUPE;

Vu les avis transmis au collège communal dans le cadre de l'enquête publique qui s'est tenue;

Vu les autres dispositions légales;

Décide par 11 voix pour, 3 abstentions [...] et 5 voix contre [...],

D'émettre un avis favorable sur le projet évoqué sous préambule et en ce qui concerne les dérogations nécessaires pour sa réalisation par rapport aux dispositions du Schéma de structure communal".

Le collège communal donne un avis favorable sur le projet le 11 octobre 2013.

Par une décision du 5 décembre 2013, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué dans l'affaire A.211.7988/XIII-6920, qui est motivé comme suit :

" [...]

Considérant que la S.C.R.L. NOTRE MAISON a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 1450 Chastre (Cortil-Noirmont), 2^e div., Section A, n° 517t - Rue du Tumulus et ayant pour objet: la construction d'un immeuble de 10 logements publics de type habitat groupé et abords;

Considérant que la demande complète de permis a été adressée au Fonctionnaire délégué de la DIRECTION DU BRABANT WALLON de la direction Générale opérationnelle - Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie, en date du 19/07/2013;

Vu le plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Attendu que le bien y est repris en zone d'habitat à caractère rural;

Attendu que le bien est situé à proximité du site du tumulus repris à l'inventaire des sites archéologiques à protéger (25117Bt110) (cf. CWATUPE, art. 233);

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

Considérant que, conformément à l'article D.68, § 1^{er}, du Livre I^{er} 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 I^{er} 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 la demande de permis a été soumise aux mesures particulières de publicité conformément à l'article 330, 2°, du CWATUPE;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée;

Considérant que 69 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- non respect du schéma de structure (taille et type logements, densité);
- non respect du plan de secteur (ne correspond pas à de l'habitat à caractère rural);
- gabarit trop imposant;
- dégradation de la qualité de vie des riverains;
- voirie non adaptée à l'augmentation du charroi;
- nuisances (sonores, vues, ...);
- parking insuffisant;
- risque de voir la salle commune utilisée comme salle de fête;
- manque d'information et de concertation;

- demande de clarification de différents points (avenir du solde du terrain, statut des locataires,...);

Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis favorable en date du 30/09/2013;

Considérant que l'avis du Collège communal de et à Chastre, sollicité en date du 01/08/2013 est favorable;

Considérant que l'avis du Service régional d'Incendie Wavre (Bierges), sollicité en date du 01/08/2013 et transmis en date du 08/08/2013 est favorable conditionnel;

Vu la conformité du projet à la destination de la zone;

Vu l'avis rendu par le collège communal et les motivations y avancées;

Considérant que le collège a, d'initiative, choisi d'interroger le conseil communal sur la demande alors que rien ne l'y obligeait;

Considérant que l'avis du conseil communal est favorable;

Considérant que le projet s'écarte du schéma de structure en terme de densité et de type de logements; qu'il ne s'agit nullement d'une dérogation comme spécifié par le demandeur, le conseil, [le] collège et lors de l'enquête publique, le schéma de structure ayant une portée indicative et non réglementaire;

Considérant néanmoins qu'une densité doit s'apprécier sur l'ensemble d'une zone et non par parcelle; que la particularité du programme, d'intérêt public, permet de justifier cet écart, et contribue à favoriser la mixité sociale; que, de plus, il s'implante à une relative proximité du centre et de la gare; que ce type de logement répond à un réel besoin de la société actuelle;

Considérant que le projet n'est en rien incompatible avec le plan de secteur; qu'il répond parfaitement à la définition d'une zone d'habitat à caractère rural;

Considérant que la volumétrie projetée, de par les décrochements et gabarits, permet de s'intégrer à un tissu composé principalement d'habitations unifamiliales; qu'il ne portera de ce fait pas préjudice aux parcelles voisines;

Considérant que toutes les procédures de concertation légales ont été réalisées;

Considérant que la présente demande ne préjuge en rien des permis qui pourraient être délivrés sur le solde du terrain; que de ce fait, les remarques portant sur l'éventuelle division du terrain ne sont pas pertinentes;

Considérant néanmoins que le volume secondaire arrière est lourd visuellement; qu'il serait possible de diminuer son impact en supprimant les débordements et en utilisant un matériau plus léger visuellement (bardage bois)".

Le 10 avril 2014, l'auditeur rapporteur dépose dans cette affaire un rapport rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure dans lequel il conclut à l'annulation de l'acte attaqué, considérant que l'affaire n'appelle que des débats succincts et que le moyen pris de la violation des articles 129bis et 129quater du CWATUPE est fondé.

Le 16 mai 2014, le fonctionnaire délégué retire le permis d'urbanisme du 5 décembre 2013, considérant que le projet implique la création d'un trottoir et que la demande n'a pas été instruite sur la base de l'article 129bis du CWATUPE, ni n'a fait l'objet d'une décision du conseil communal sur ce point, ce qu'il y a lieu, à son sens, de corriger.

Le 3 juin 2014, la S.C.R.L. NOTRE MAISON introduit auprès du fonctionnaire délégué des documents complémentaires relatifs à sa demande de permis.

Le 11 juin 2014, le fonctionnaire délégué accuse réception de ces documents complémentaires et déclare le dossier complet. Il précise également les mesures de publicité auxquelles doit être soumise la demande et signale que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Une enquête publique est organisée du 16 au 30 septembre 2014. L'avis d'enquête précise ce qui suit :

- " Le projet est soumis à enquête publique pour les raisons suivantes :
- « La construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement 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, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions (art. 330, 2°, du CWATUPE)».
 - « La modification d'une voirie communale : réalisation d'un trottoir impliquant l'élargissement de l'espace destiné au passage public (décret relatif à la voirie communale du 6 février 2014 publié le 4 mars 2014 au Moniteur belge)»".

Elle donne lieu à 34 réclamations.

Le 7 octobre 2014, le conseil communal de Chastre décide "d'émettre un avis favorable en ce qui concerne le principe de mettre à charge du demandeur, à savoir la S.C.R.L. NOTRE MAISON, la création d'un trottoir avec bordures, filet d'eau et contrebutage dans le cadre du permis d'urbanisme sollicité pour la construction d'un immeuble de 10 logements rue du Tumulus".

Cette décision fera l'objet d'un affichage du 20 octobre au 4 novembre 2014.

Le 10 octobre 2014, INTRAX émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

Le même jour, le collège communal de Chastre émet un avis favorable sur le projet.

Le 27 novembre 2014, le fonctionnaire délégué revient vers le collège communal de Chastre pour constater le caractère irrégulier de l'enquête publique - qui a duré quinze jours et non trente, comme le prévoit le décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale - et l'inviter à remettre à l'enquête publique le dossier.

Une nouvelle enquête publique est ainsi organisée du 2 au 31 décembre 2014. Elle donne lieu à 49 réclamations.

Le 26 janvier 2015, le conseil communal de Chastre décide à nouveau "d'émettre un avis favorable en ce qui concerne le principe de mettre à charge du demandeur, à savoir la S.C.R.L. NOTRE MAISON, la création d'un trottoir avec bordures, filet d'eau et contrebutage dans le cadre du permis d'urbanisme sollicité pour la construction d'un immeuble de 10 logements rue du Tumulus".

Cette décision fera l'objet d'un affichage du 3 au 17 février 2015 et sera notifiée à la S.C.R.L. NOTRE MAISON le 16 mars 2015.

Le 25 février 2015, une réunion de concertation publique est organisée.

Le 6 mars 2015, le collège communal de Chastre décide "de se rallier à l'avis du conseil communal et d'émettre un avis favorable sur le projet [...] sous réserve de suggérer la plantation d'arbres palissés entre le nouveau bâtiment, sur toute sa longueur, et la maison la plus proche".

Le 31 mars 2015, le fonctionnaire délégué s'adresse au collège communal de Chastre pour constater que, par sa décision du 26 janvier 2015, le conseil communal n'a pas vidé sa compétence puisqu'il ne s'est pas prononcé sur la modification de voirie existante, mais uniquement sur le principe de mettre à charge de la S.C.R.L. NOTRE MAISON la création d'un trottoir et sa cession à la commune. Il invite par conséquent le collège à présenter à nouveau ce dossier au conseil communal.

Le 7 avril 2015, Françoise DELWICK adresse au fonctionnaire délégué un nouveau courrier de réclamation.

Le 28 avril 2015, le conseil communal de Chastre décide "d'émettre un avis favorable en ce qui concerne la réalisation et la cession gratuite à notre Commune d'un trottoir avec bordures, filet d'eau, contrebutage dans le cadre du permis d'urbanisme sollicité par la SCRL Notre Maison pour la construction d'un immeuble comprenant 10 logements rue du Tumulus et qu'en conséquence une modification interviendra au niveau de la voirie communale étant donné que la réalisation de ce trottoir implique l'élargissement de l'espace destiné au passage du public".

Cette décision fera l'objet d'un affichage du 30 avril au 15 mai 2015.

Le 8 juin 2015, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que la partie adverse observe ce qui suit au titre de la recevabilité de la requête, sans en tirer de conséquences :

" Le permis a été délivré le 8 juin 2015.

Le recours a été introduit un peu plus de trois mois après la délivrance du permis.

La partie requérante précise :

« La décision dont recours a été notifiée par courrier recommandé envoyé par le service de l'urbanisme de Chastre daté du 25 juin 2015, réceptionné au plus tôt le 26 juin 2015. Toutefois, en violation de l'article 343 du CWATUPE, le permis n'était pas annexé au courrier, de sorte que le délai n'a pas encore débuté»";

Considérant que l'article 343 du CWATUPE dispose comme suit :

" Dans les vingt jours de l'octroi ou du refus de permis, l'administration communale notifie la décision aux réclamants";

que la notification suppose que l'acte individuel soit reproduit correctement dans son intégralité;

Considérant qu'il n'est pas contesté que le courrier de "notification" de la décision entreprise à la partie requérante, en sa qualité de réclamant lors de l'enquête publique, ne contenait pas de copie de ladite décision et que ce courrier ne mentionnait par ailleurs pas les voies de recours;

Considérant que la recevabilité ratione temporis de la requête n'apparaît pas contestable;

Considérant, quant à la recevabilité de la requête en intervention, que, conformément à l'article 10, § 2, 3° de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, la requête en intervention est datée et contient notamment "un exposé de l'intérêt qu'a le demandeur en intervention à la solution de l'affaire ainsi que l'énoncé de ses arguments";

Considérant que la requête en intervention de la S.C.R.L. NOTRE MAISON se limite à un courrier rédigé comme suit :

" Nous avons été informé[s] du dépôt d'une requête en annulation et en suspension [...] par Madame Françoise DELWICK à l'encontre de la Région Wallonne eu égard au permis d'urbanisme qui nous a été octroyé pour la construction d'un immeuble de 10 logements publics rue du Tumulus à 1450 Chastre. Par la présente, nous vous signifions notre souhait d'intervenir dans cette procédure. Nous vous joignons, à cet effet, la décision du Directeur-Gérant et du Président conformément aux délégations de la S.C.R.L. NOTRE MAISON ainsi qu'une copie des statuts. Nous vous demandons de nous tenir informé[s] de toute suite dans cette procédure";

Considérant que si l'intérêt de la S.C.R.L. NOTRE MAISON est évident, en sa qualité de bénéficiaire de l'acte attaqué, sa demande d'intervention ne contient aucun développement consacré à ses arguments; qu'un tel défaut est, le cas échéant, admissible pour une demande d'intervention dans la procédure au fond, car le règlement général de procédure n'impose pas de condition analogue à celle imposée par l'article 10, § 2, 3°, de l'arrêté du 5 décembre 1991, l'article 52, § 3, 4°, exigeant uniquement que la requête en intervention soit datée et contienne "un exposé de l'intérêt qu'a le demandeur en intervention à la solution de l'affaire"; qu'en revanche, au stade de la procédure en référé, cette requête est irrecevable;

Considérant que la requête est organisée en deux titres : "I. Faits" et "II. Arguments importants d'annulation"; qu'aucun exposé n'est spécifiquement relatif à l'urgence et qu'aucun des développements repris sous ces deux titres n'y est expressément consacré;

Considérant que la partie adverse observe que la requête consiste en une retranscription quasi intégrale de la requête unique déposée précédemment par les époux MAILLEUX contre le permis précédent du 5 décembre 2013 (affaire A. 211.798/XIII-6920); qu'elle note que la requête des époux MAILLEUX contenait un chapitre consacré au risque de préjudice grave et difficilement réparable et que ce chapitre n'apparaît pas dans la requête de Françoise DELWICK; qu'elle conclut que celle-ci ne justifie nullement de l'urgence requise pour solliciter et obtenir la suspension d'une décision administrative;

Considérant que, en vertu de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, tel qu'applicable à une demande en référé introduite à partir du 1^{er} mars 2014, la suspension d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1^{er} et 3, des lois précitées peut être ordonnée à tout moment "1° s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation; 2° et si au moins un moyen sérieux susceptible prima facie de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué";

que, s'agissant de la première condition, l'article 8, alinéa 1^{er}, 4°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat exige que la demande de suspension contienne "un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension ou des mesures provisoires demandées";

Considérant que l'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain; qu'une certaine durée est en effet inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits des parties; que l'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présente des inconvénients d'une gravité suffisante pour que l'on ne puisse laisser ceux-ci se produire en attendant l'issue de la procédure au fond;

Considérant que, dans son exposé des faits justifiant l'urgence que doit contenir sa demande de suspension, le requérant doit établir in concreto que l'exécution immédiate de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des inconvénients suffisamment graves; que cette démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents ou encore tenir en des considérations générales, mais doit contenir les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner pour le requérant; que le Conseil d'Etat ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la demande de suspension;

Considérant que la requête unique ne contient pas l'exposé visé par l'article 8, alinéa 1^{er}, 4°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé; qu'une lecture aussi bienveillante que possible de la requête ne permet pas d'identifier les faits qui, selon la requérante, justifieraient l'urgence de la suspension sollicitée, le terme "urgence" n'étant du reste mentionné à aucun moment;

Considérant qu'il n'est pas satisfait à la condition posée par l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1°, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Considérant qu'une des conditions prévues par la loi pour que soit ordonnée la suspension de l'exécution du permis attaqué n'est pas remplie; que la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué doit être rejetée,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande d'intervention introduite par la S.C.R.L. NOTRE MAISON n'est pas 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 XIII^e chambre siégeant en référé, le dix-sept décembre deux mille quinze par :

M.	M.	PAQUES,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M.	Fr	QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN.

M. PAQUES.