**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 233.483 du 14 janvier 2016

A. 215.352/XIII-7266

En cause : **MAHO** Eric,
ayant élu domicile chez
Me Benjamin REULIAUX, avocat,
chaussée de Louvain 431F
1380 Lasne,

contre :

1. **la Commune de Perwez,**
2. **la Région wallonne,**
   représentée par son Gouvernement,
   ayant élu domicile chez
   Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
   avenue de Tervueren 34/27
   1040 Bruxelles.

Requérante en intervention :

**la Société anonyme**
**SF CONSTRUCT,**
ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve.

---

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

Vu la requête introduite le 17 juillet 2015 par Eric MAHO qui demande la suspension de l'exécution "du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Perwez à la S.A. SF CONSTRUCT en date du 6 novembre 2014 et ayant pour objet la construction de 45 logements sur un bien sis rue du Mont à [...] Perwez";

Vu la requête introduite le 20 mars 2015 par Eric MAHO qui demande l'annulation du même acte;

Vu la requête introduite le 13 août 2015 par laquelle la société anonyme (S.A.) SF CONSTRUCT, demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu le mémoire en réponse;

Vu la note d'observations de la seconde partie adverse et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M^me^ 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 11 septembre 2015 fixant l'affaire à l'audience du 28 octobre 2015 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 B. REULIAUX, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me G. GEORGE, loco Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me E. MARIE, loco Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour la requérante en intervention;

Entendu, en son avis conforme, M^me^ 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 :

1. En décembre 2013, la société anonyme (S.A.) SF CONSTRUCT remplit une demande de permis d'urbanisme de constructions groupées pour la construction de 45 logements (11 maisons et 34 appartements) sur un bien sis rue du Mont et rue du Tour d'eau à Perwez, cadastré 1^ère^ division, section B, n^o^ 518b.

2. Le bien est situé en zone d'habitat et en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal du 28 mars 1979.

3. Le dossier de demande de permis contient, entre autres, une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et une note de présentation succincte du projet. De cette dernière et du rapport des actes et travaux projetés, il ressort qu'une

extension de constructions sera possible sur le solde non bâti de la parcelle, ce lors d'une phase ultérieure qui devra le cas échéant faire l'objet d'une nouvelle demande de permis.

4. Le projet se présente comme suit :

Le requérant est propriétaire et occupant de l'habitation sise au numéro 33 de la rue du Mont. Son bien fait face à la parcelle visée par le projet autorisé par l'acte attaqué, plus précisément au solde de cette parcelle qui restera non bâti en l'état du permis litigieux.

5. Parallèlement, la S.A. SF CONSTRUCT a introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la création de la nouvelle voirie permettant de desservir les logements susvisés.

Le permis ainsi sollicité a été délivré par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne le 29 octobre 2014. Il fait l'objet d'un recours en annulation introduit par le même requérant, enrôlé sous le numéro A. 214.837/XIII-7224 et actuellement en cours d'instruction.

6. Le 12 février 2014, le bourgmestre faisant fonction et le directeur général de la commune de Perwez accusent réception du dossier complet de demande de permis et précisent, entre autres, qu'une étude des incidences sur l'environnement n'est pas nécessaire.

7. Une enquête publique est organisée du 13 au 28 février 2014. Elle donne lieu à plusieurs courriers d'observations et réclamations dont un émane du requérant.

8. La demande de permis d'urbanisme de constructions groupées fait l'objet de différents avis :

- Le 25 février 2014, un avis favorable de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) de Perwez;
- Les 10 et 11 mars 2014, plusieurs avis du service incendie de la ville de Jodoigne;
- Le 14 mars 2014, un avis favorable du service de gestion des infrastructures et du patrimoine non bâtis de la province du Brabant wallon;
- Le 17 mars 2014, un avis de l'intercommunale du Brabant wallon;
- Le 11 décembre 2014, un avis hors délai du service de l'archéologie de la DGO4.

L'avis du fonctionnaire délégué a également été sollicité (en date du 1er août 2014), mais aucun avis n'a été envoyé dans les délais impartis en sorte qu'il est réputé favorable en application de l'article 116, § 5, alinéa 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

9. Le 23 mai 2014, un plan modificatif relatif à l'aménagement de parkings publics est produit.

10. Le 2 juin 2014, le conseil communal de Perwez marque son accord sur la réalisation de la nouvelle voirie mentionnée sur les plans de la demande de permis visant la construction de 45 logements et sur ceux de la demande de permis concernant cette voirie.

11. Le 26 novembre 2014, le collège communal de Perwez octroie le permis d'urbanisme de constructions groupées sollicité moyennant le respect de plusieurs conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué.

12. Le 10 juin 2015, le responsable du service d'urbanisme de la commune de Perwez constate que l'indication sur place de l'implantation de quatre habitations (maisons P-Q-R-S) le long de la rue du Mont a pu être réalisée et que l'implantation ainsi matérialisée est conforme au plan d'implantation du permis d'urbanisme.

Le 17 juin 2015, le collège communal de Perwez partage ce constat et considère que les travaux peuvent démarrer dans le respect des conditions du permis, ce qui est communiqué à la S.A. SF CONSTRUCT par courrier du 24 juin 2015.

13. La S.A. SF CONSTRUCT a par ailleurs sollicité un permis d'urbanisme pour la démolition d'une ferme et la construction de 6 maisons unifamiliales sur un bien situé à Perwez, rue du Mont n° 49 a/b/c/d/e/f et cadastré 1ère division, section B, parcelles 485r et 485s.

Le permis ainsi sollicité a été délivré par le collège communal de Perwez le 17 décembre 2014. Il fait l'objet d'un recours en annulation introduit par le même requérant, enrôlé sous le numéro A. 215.207/XIII-7258 et actuellement en cours d'instruction;

Considérant que la société anonyme SF CONSTRUCT, bénéficiaire de l'acte attaqué, demande à intervenir dans la procédure;

Considérant que la partie requérante en intervention s'est toutefois abstenue d'intervenir au fond dans le délai de trente jours fixé à cette fin après la réception de la requête en annulation; qu'elle ne fait valoir aucune circonstance qui pourrait justifier cette abstention; que, partant, la demande d'intervention dans la procédure en référé qui est un accessoire de la procédure au fond est nécessairement irrecevable;

Considérant que c'est par erreur que les services du greffe ont adressé à la société SF CONSTRUCT un courrier lui octroyant un nouveau délai pour intervenir après l'introduction de la requête en suspension; qu'il y a lieu dès lors de rembourser à la société SF CONSTRUCT le droit de 150 euros qu'elle a acquitté pour l'introduction de sa requête en intervention;

Considérant que l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, remplacé par la loi du 20 janvier 2014, dispose notamment comme suit :

" Art. 17. § 1er. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1er et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées 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";

Considérant, quant à la condition de l'urgence, que le requérant expose ce qui suit :

" [...]

B. En l'espèce

Votre Conseil constatera, en l'espèce, que le requérant démontre, et de manière concrète, l'urgence invoquée à l'appui de sa requête, laquelle justifie dès lors la suspension de l'acte entrepris.

i. En ce qui concerne l'immédiateté du dommage

Des travaux de génie civil sont en cours depuis trois semaines et le requérant a sollicité le maître de l'ouvrage afin de savoir si celui-ci envisageait bel et bien de mettre en œuvre le permis litigieux (dossier inventorié, pièce n° 4). Celui-ci n'a cependant pas répondu.

En date du 22 juin 2015, le collège communal a constaté l'implantation des constructions en vertu de l'article 137 du CWATUPE (dossier inventorié, pièce n° 3).

Depuis lors, le requérant a obtenu la confirmation que les travaux de construction de deux immeubles avaient bel et bien débuté (dossier inventorié, pièce n° 5).

Compte tenu des travaux en cours, il ne fait pas de doute que les constructions autorisées par l'acte attaqué seront très probablement réalisées au jour où le Conseil d'Etat statuera au terme de la procédure en annulation.

La nécessité de suspendre les effets du permis est donc pleinement justifiée au vu de la réalisation prochaine du projet autorisé par le permis litigieux.

ii. En ce qui concerne l'existence d'un dommage d'une gravité suffisante

Le requérant risque de subir plusieurs dommages importants en raison de la réalisation du projet. Ceux-ci résultent notamment des éléments suivants :

- altération de son cadre de vie : le projet prévoit la création de 45 logements sur un terrain voué à l'agriculture jusqu'il y a peu. Le requérant dispose donc d'un cadre de vie champêtre (zone peu habitée) dont la quiétude actuelle sera mise en péril par le trafic incessant depuis et vers le site sur lequel le projet vise à s'implanter.
  En raison de la réalisation du projet, l'environnement immédiat du requérant s'en trouvera donc profondément modifié et celui-ci ne pourra notamment plus prétendre à la réalisation d'une voirie d'accès à son habitation comme il l'exprimait pourtant dans le cadre de l'enquête publique (dossier administratif de la Région wallonne, pièces 19 et 21);
- augmentation du charroi local : le projet prévoit la création d'un quartier de logements relativement dense à proximité immédiate de son habitation et du chemin qui perm[et] d'y accéder. La réalisation du projet engendrera une augmentation substantielle du trafic local et des difficultés supplémentaires en terme de sécurité routière.
  Des véhicules (voitures, camions, camionnettes, etc.) circuleront plusieurs fois par jour à proximité immédiate de l'entrée de son habitation et pourront, dans certains cas, affecter sa visibilité lorsqu'il décidera de quitter son habitation avec son propre véhicule;

En matière d'évaluation des incidences, la nature des projets soumis à étude d'incidences sur l'environnement atteste par elle-même le caractère grave et difficilement réparable du préjudice vanté.

Votre Conseil présume le risque de préjudice grave et difficilement réparable lorsque le projet a été soumis ou aurait du être soumis à étude d'incidences et qu'il ne l'a pas été ou que l'étude est lacunaire.

En effet, selon votre jurisprudence, dès lors que l'on considère qu'une étude d'incidences est requise, «le risque de préjudice grave découle de l'absence même d'étude d'incidences dont le but est d'éclairer les autorités compétentes en vue de supprimer ou réduire les risques de préjudice pour l'environnement» (C.E., BORCHARD et FASBENDER, n° 79.428 du 23 mars 1999).

L'étude lacunaire ou l'absence d'étude empêche en effet le requérant de démontrer avec la précision requise le préjudice grave et difficilement réparable résultant de l'exécution immédiate du permis litigieux.

Le professeur Nicolas de SADELEER considère ainsi que « des irrégularités grossières entachant la procédure d'élaboration des études d'incidences devraient conduire à la suspension immédiate de l'autorisation sans que les requérants ne doivent encore démontrer la gravité et l'irrémédiabilité du préjudice. En effet, le régime d'évaluation des incidences a été conçu comme un processus d'information préalable des différents acteurs en présence des impacts d'un projet sur les différentes composantes d'un milieu. Les manquements à la procédure en raison des défaillances du demandeur ne peuvent impliquer que la charge de la preuve de l'existence d'un préjudice grave et irréparable repose finalement sur des tiers non informés» (Nicolas de SADELEER, «La spécificité de l'appréciation de l'urgence et du risque de préjudice dans les actions en référé en matière d'environnement et d'urbanisme», Aménagement, 1993, numéro spécial, p. 43).

Comme il a été exposé au deuxième moyen de la requête en annulation, la demande de permis d'urbanisme a été instruite et le permis délivré en l'absence de tout étude d'incidences.

L'absence d'une telle évaluation des incidences est donc a fortiori constitutive d'un préjudice grave";

Considérant qu'aux termes de l'article 17, § 1er, alinéa 2, 1°, des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation; que l'article 8, alinéa 1er, 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; que le Conseil d'Etat ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la demande de suspension;

Considérant qu'il n'est pas contesté que le permis d'urbanisme litigieux a connu un début d'exécution; que l'indication de l'implantation de quatre immeubles (les maisons P-Q-R-S) du projet a été réalisée et constatée en juin 2015 et qu'il ressort du reportage photographique produit par le requérant que les travaux ont effectivement débuté;

Considérant qu'il convient cependant de souligner que ce début d'exécution est strictement circonscrit aux quatre maisons susvisées, pour un projet global comportant onze maisons et une série d'immeubles totalisant trente-quatre appartements, et que l'exécution du permis susceptible d'être donnée avant l'issue de la procédure en annulation devrait être limitée;

Considérant que, dans ces circonstances, il convient de constater qu'un aspect de l'urgence est établi puisque l'exécution d'une partie au moins du projet litigieux a débuté et qu'il est vraisemblable qu'elle sera achevée au moment où un arrêt pourra être rendu sur la procédure au fond;

Considérant qu'il reste encore à établir si cette exécution constitue un inconvénient d'une gravité telle que le recours à la procédure de référé est justifié;

Considérant que le bénéficiaire du permis litigieux fait savoir qu'il a l'intention de ne construire que les maisons et blocs d'appartements autorisés à front de la rue du Mont et d'attendre l'issue de la procédure en annulation pour entamer la construction du solde des constructions autorisées par l'acte attaqué, soit la majeure partie du projet;

Considérant que la cause potentielle d'inconvénients pour le requérant est d'autant plus limitée qu'à ce jour, seule l'indication de l'implantation relative à quatre maisons a été réalisée et que ce ne sont que les travaux relatifs à ces quatre maisons qui ont commencé; que rien n'indique qu'en l'état actuel des choses,

des démarches quelconques auraient déjà été entreprises quant à la construction des blocs d'appartements autorisés à front de la rue du Mont;

Considérant qu'il s'ensuit que le risque d'inconvénient d'une certaine importance causé par l'exécution de l'acte est à apprécier eu égard aux seuls maisons et blocs d'appartements autorisés à front de la rue du Mont;

Considérant que, même en tenant compte des autres immeubles pour lesquels le bénéficiaire du permis fait part de son intention de commencer la construction sans attendre un arrêt au fond, - c'est-à-dire ceux situés à front de la rue du Mont (immeuble A (six logements) et immeuble B (quatre logements)) -, il échet de constater que cette partie du projet est la plus éloignée de l'habitation du requérant;

Considérant qu'outre cet état de mise en œuvre du permis, il y a lieu de noter que les biens sont en zone d'habitat et en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur et que le projet sauvegarde un large solde non bâti en face de l'habitation du requérant;

Considérant qu'il s'ensuit que l'altération du cadre de vie champêtre dont se prévaut le requérant n'apparaît pas d'une gravité suffisant à justifier le référé;

Considérant que l'impossibilité prétendue pour le requérant d'encore solliciter la réalisation d'une voirie d'accès à son habitation est prise en compte par l'acte attaqué et qu'il en ressort qu'une amélioration de l'accessibilité demeure "envisageable"; que ce n'est pas l'exécution de l'acte attaqué qui aurait pour effet de rendre cette requête définitivement impossible, encore moins dans la seule exécution limitée qu'entend y donner le bénéficiaire du permis dans l'attente de l'issue de la procédure au fond;

Considérant, quant à l'augmentation du charroi local et du trafic liée à l'exécution limitée du permis à prendre en compte, c'est-à-dire aux seules quatre maisons dont la construction a commencé, et même en tenant compte des deux autres immeubles que le bénéficiaire de l'acte attaqué a l'intention de construire sans attendre le résultat de la procédure au fond, qu'il n'est pas démontré que le requérant subirait un inconvénient sérieux de ce fait, le sentier desservant son habitation n'ayant pas d'accès direct au projet et l'impact en termes de trafic sur la rue du Mont en front de laquelle ces constructions s'implantent n'apparaissant pas manifestement inadmissible pour le quartier, sis en zone d'habitat et en zone d'habitat rural au plan de secteur;

Considérant, s'agissant de l'absence d'étude d'incidences, qu'il peut être admis que la gravité suffisante de l'inconvénient à prévenir d'urgence est établie quand l'étude d'incidences n'a pas eu lieu alors que le projet y était soumis de plein droit;

Considérant que, en l'espèce, le requérant fait valoir sous son deuxième moyen que les actes et travaux visés par l'acte attaqué devaient obligatoirement faire l'objet d'une étude d'incidences sur l'environnement, le projet visant la construction de quarante-cinq logements sur un terrain d'une superficie de deux hectares ou plus;

qu'il se prévaut à cet égard de la rubrique 70.11.02 "Constructions groupées visées à l'article 126 du CWATUPE sur une superficie de 2 ha et plus" de la rubrique I de l'arrêté du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées et indique que, si la parcelle 518b visée dans la demande de permis a bien une superficie inférieure, de 1,8 hectare, il faut cependant y ajouter la superficie de la parcelle 488b, ce qui mène à une superficie totale de 2,04 ha; qu'il relève que l'acte attaqué précise en effet ce qui suit :

" [...]

Considérant, de plus, que le promoteur a acheté le terrain cadastré B488B et B 360C, longeant la rivière et la rue du Tour d'Eau afin de réaliser des emplacements de parkings publics supplémentaires;

Considérant, sur base de cette acquisition, le plan modificatif du 23 mai 2014 prévoyant la réalisation de 11 places de parking public à proximité avec la rue du Tour d'eau;

Considérant que cet aménagement sera une charge d'urbanisme imposée au promoteur;

[...]";

Considérant, sur ce grief, que la demande de permis d'urbanisme de constructions groupées vise uniquement la parcelle cadastrée 1ère division, section B, n° 518b et que le requérant ne conteste pas que sa superficie est inférieure à 2 hectares; que lors de l'introduction de cette demande, la S.A. SF CONSTRUCT n'était pas encore propriétaire des parcelles cadastrées n° 488b et 360c; que si des parkings publics doivent finalement être réalisés par le bénéficiaire du permis attaqué sur ces parcelles, ce n'est qu'au titre de charge d'urbanisme imposée ultérieurement à la demande qui comportait déjà un nombre de places de parking jugé suffisant pour le projet; qu'il s'agit d'un volet dissociable du permis et donc du projet qui ne visait en soi qu'une parcelle d'une superficie de 1,8 hectare;

que, dans ces circonstances, le requérant ne saurait prima facie pas être suivi lorsqu'il soutient que "la réalisation d'une étude d'incidences était obligatoire avant le dépôt de la demande de permis d'urbanisme";

que, en ce qui concerne les lacunes que contiendrait la notice d'évaluation des incidences et qui auraient justifié, d'après le requérant, qu'une étude d'incidences soit en tout état de cause ordonnée (deuxième branche de son deuxième moyen et troisième moyen), il échet de constater qu'hormis la question du trafic qui a déjà été examinée ci-avant, le requérant n'établit pas que ces lacunes, à les supposer avérées, seraient de nature à lui causer directement un inconvénient d'une certaine importance;

Considérant qu'il n'est pas satisfait à la condition posée à l'article 17, § 1er, 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 1er.**

La requête en intervention introduite par la S.A. SF CONSTRUCT est irrecevable.

**Article 2.**

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

**<u>Article 3</u>.**

Le droit de 150 euros versé par la requérante en intervention sera remboursé à celle-ci par le service désigné au sein du service public fédéral des Finances, comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'Etat.

Les autres dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII$^{e}$ chambre des référés, le quatorze janvier deux mille seize :

| | | |
|---|---|---|
| M. | PAQUES, | conseiller d'Etat, président f.f., |
| M$^{me}$ | BERTIN, | greffier assumé. |

Le Greffier assumé, Le Président f.f.,

C. BERTIN. M. PAQUES.