

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 234.049 du 7 mars 2016

A. 210.572/XIII-6784

En cause : **DEHALU Paul**,
ayant élu domicile chez
Me Marc UYTTENDAELE, avocat,
rue de la Source 68
1060 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 25 octobre 2013 par Paul DEHALU qui demande l'annulation du permis unique délivré par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne le 19 août 2013 à la société anonyme (S.A.) DOMAINE DE BALZAT visant à la démolition des bâtiments existants, la construction et l'exploitation d'un complexe de logements, des fonctions de services de proximité et des infrastructures associées, dit "Village du Bien-être", sur un site sis avenue des Villas, n° 14 à Ottignies-Louvain-la-Neuve;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} MICHIELS, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 29 décembre 2015, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 4 février 2016 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Bertrand HEYMANS, loco M. UYTTENDAELE, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis contraire, M^{me} MICHIELS, auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Le 27 octobre 2011, la S.A. DOMAINE DE BALZAT introduit une demande de permis unique auprès de l'administration régionale pour démolir des bâtiments existants, construire et exploiter un complexe de logements, des fonctions de service de proximité, des infrastructures associées ("Village du Bien-être") sur un bien situé avenue des Villas, n°14 à Ottignies-Louvain-la-Neuve.

Le projet est repris en zone d'habitat (pour sa partie Nord, bâtiments B et C) et en zone de services publics et d'équipements communautaires (pour sa partie Sud - bâtiment A) au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979.

Il est situé en zone résidentielle dense et en zone d'espaces verts (pour sa partie Nord), ainsi qu'en zone d'équipements accessibles au public (pour sa partie Sud) au schéma de structure communal de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve approuvé par arrêté ministériel du 18 août 1993.

Enfin, il est situé en sous-aire 1/7 d'habitat en ordre semi-ouvert en dehors des centres (pour sa partie Nord - bâtiments B et C et une partie du bâtiment A) et en aire 4 d'équipements communautaires et de services (pour sa partie Sud - bâtiment A pour l'essentiel) au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de la commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve approuvé par arrêté ministériel du 18 août 1993, modifié par arrêté ministériel du 19 mars 1998;

2. Le projet a été soumis à enquête publique du 6 au 28 janvier 2012 et a suscité plusieurs réclamations.

3. Le projet impliquant la modification d'une voirie communale (avenue des Villas) innommée au sens de l'article 129bis du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), le conseil communal marque son accord sur la modification des voiries le 28 février 2012.

4. Le collège communal d'Ottignies-Louvain-la-Neuve émet un avis favorable conditionnel le 13 avril 2012.

5. Le 11 mai 2012, les fonctionnaires technique et délégué refusent en première instance le permis unique sollicité par la S.A. DOMAINE DE BALZAT.

6. Le 2 juin 2012, la demanderesse de permis introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon, réceptionné le 4 juin 2012.

7. Une nouvelle enquête publique est organisée du 2 juillet au 17 août 2012, les fonctionnaires technique et délégué ayant estimé que certains éléments n'avaient pas été soumis à la publicité lors de la première enquête.

8. Le 6 septembre 2012, le collège communal d'Ottignies-Louvain-la-Neuve réitère son avis favorable conditionnel.

9. Le 21 septembre 2012, les fonctionnaires technique et délégué transmettent leur rapport au ministre en proposant d'infirmier la décision de première instance et d'accorder le permis sollicité.

10. Le 15 octobre 2012, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité délivre le permis sollicité.

11. Le 9 janvier 2013, des riverains, dont le requérant ne fait pas partie, introduisent une requête unique contre ce permis (A.207.713/XIII-6496).

12. Le 4 juin 2013, le Conseil d'Etat annule, par un arrêt n° 223.705, le permis unique délivré le 15 octobre 2012. Cet arrêt d'annulation est notifié à la partie adverse le 10 juin 2013.

13. Le 19 août 2013, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité statue à nouveau sur la demande et délivre le permis sollicité. Le projet est autorisé à l'exception du bâtiment C qui est refusé. Il s'agit de l'acte attaqué en l'espèce;

Considérant, quant à l'intérêt au recours, que, dans sa requête, le requérant justifie celui-ci par le fait que sa maison se situerait à +/- 250 mètres à vol d'oiseau du site litigieux, que le projet est d'une ampleur particulièrement importante et qu'il n'a eu de cesse d'intervenir dans la procédure ayant mené à l'octroi du permis attaqué;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse soulève pour la première fois une exception d'irrecevabilité du recours, tenant à l'intérêt à agir du requérant; qu'elle observe que le domicile du requérant est situé à environ 300 mètres du projet litigieux et est séparé de celui-ci par les bâtiments de l'athénée Paul Delvaux, de sorte qu'il ne dispose d'aucune vue directe sur les bâtiments en projet; qu'elle se réfère à l'arrêt n° 126.484 du 16 décembre 2003, qu'elle cite;

Considérant que, dans son dernier mémoire, le requérant estime qu'il dispose d'un intérêt suffisant au recours; qu'il expose que doivent être pris en compte deux facteurs, à savoir la distance, mise en relation avec l'ampleur du projet; qu'il fait valoir que le projet est localisé dans son quartier et qu'il passe d'ailleurs quasi nécessairement devant le terrain concerné plusieurs fois par jour pour rejoindre le centre de la ville ou atteindre les grands axes routiers; qu'il observe que c'est d'ailleurs pour cette raison qu'il a été informé en temps réel des enquêtes publiques auxquelles il a chaque fois participé; qu'il soutient que le site fait partie de son environnement et que le projet est susceptible, par son ampleur, de modifier substantiellement son cadre de vie; qu'il invoque les nuisances liées à la densité du bâti, la perte d'équilibre entre les résidences unifamiliales et les équipements communautaires, la disparition des biotopes naturels et des espaces verts, le charroi sensiblement plus important qui affectera sa mobilité; qu'il soutient que l'absence de vue ne permet pas de lui dénier son intérêt au recours, comme le confirme la jurisprudence du Conseil d'Etat;

Considérant, sur l'exception d'irrecevabilité, que tout riverain d'un projet justifie d'un intérêt à agir contre celui-ci; que la notion de "riverain" ou de "voisin" doit s'apprécier à l'aune de différents critères, étant, notamment, la proximité, le contexte urbanistique et l'importance du projet en termes de nuisances; qu'en d'autres termes, l'intérêt doit s'apprécier au regard de l'incidence du projet sur le cadre de vie du requérant;

Considérant qu'en l'espèce, le requérant ne dispose d'aucune vue sur le site, distant de 300 mètres à vol d'oiseau de son habitation; qu'il en est totalement séparé d'abord par une zone d'espaces verts, inscrite au plan de secteur à l'arrière de la rue du Petit-Ry et en aire "d'espaces verts" (n° 2/3) au R.C.U., et dans les faits largement arborée; qu'à cette zone d'espaces verts succède au plan de secteur une

zone de services publics et d'équipements communautaires, inscrite en aire "différenciée d'équipements communautaires et de services" (n° 4) au R.C.U. et occupée par un athénée dont les bâtiments sont eux-mêmes d'une certaine ampleur et bordent l'avenue des Villas, de l'autre côté de laquelle serait implanté le projet; que, dès lors, le requérant ne subira aucun inconvénient du fait des constructions litigieuses elles-mêmes;

Considérant que, par ailleurs, compte tenu de la configuration actuelle du quartier dans lequel le requérant habite, composé de villas et situé au règlement communal d'urbanisme en sous-aire "d'habitat en ordre ouvert en dehors des centres" (n° 1/8), "à caractère résidentiel" (n° 1/81), le requérant ne justifie pas d'un intérêt personnel suffisant à invoquer la crainte d'une dénaturation de son quartier, le projet ne se situant ni dans l'îlot qu'il habite ni même dans la même aire au règlement communal d'urbanisme;

Considérant qu'en termes de trafic, élément qu'il avance pour la première fois dans son dernier mémoire, il y a lieu de constater que le requérant habite dans un clos, débouchant sur la rue du Petit-Ry, étroite et aménagée pour un trafic strictement local; qu'il ne peut dès lors craindre un accroissement dudit trafic devant chez lui, outre qu'il habite un clos retiré de la voirie; que la circonstance que, pour rejoindre la rue des Combattants, qui est la rue principale d'Ottignies, il emprunte, mais de manière alternative, la voirie qui longe le site litigieux, laquelle pourrait à son estime être plus encombrée à la suite de la réalisation du projet, ne suffit pas à justifier d'un intérêt suffisamment individualisé au recours;

Considérant, par ailleurs, que sa participation active aux différentes phases de consultation du public n'est pas non plus à même de justifier à elle seule un intérêt suffisamment personnel au recours; que la circonstance que le requérant a déjà introduit un recours contre le précédent permis, ne lui confère pas plus un intérêt au présent recours, d'autant que le recours précédent s'est clôturé par un arrêt décidant qu'il n'y avait plus lieu de statuer compte tenu de l'annulation du permis attaqué par un arrêt précédemment rendu dans le cadre d'un autre recours; que, par ailleurs, à l'époque, son intérêt n'avait pas été contesté;

Considérant que l'exception d'irrecevabilité est accueillie; que la requête est irrecevable,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le sept mars deux mille seize par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.