CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 236.758 du 13 décembre 2016

A. 219.642/XIII-7719

En cause : **la Ville de Wavre,**
ayant élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent,

contre :

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

Partie intervenante :

DAWIDOWICZ Maksymilian,
ayant élu domicile chez
Me Nicolas DUBOIS, avocat,
rue de Bruxelles 37
1300 Wavre.

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

Vu la requête introduite le 29 août 2016 par la ville de Wavre en ce qu'elle demande la suspension de l'exécution de l'arrêté du 4 mai 2016 délivré par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal octroyant à Maksymilian DAWIDOWICZ un permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble de quatre appartements sur un bien situé à Wavre (Bierges), rue des Combattants, 190, cadastré section D, n° 206K;

Vu la requête introduite le 4 juillet 2016 par la même requérante qui demande l'annulation de l'acte attaqué précité;

Vu la requête introduite le 2 août 2016 par laquelle Maksymilian DAWIDOWICZ demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 22 août 2016 accueillant cette intervention;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu la note d'observations de la partie intervenante;

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 17 octobre 2016 fixant l'affaire à l'audience du 23 novembre 2016 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me G. MELCHIOR, loco Me B. PAQUES, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me X. DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me L. VLEERACKER, loco Me N. DUBOIS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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. Le 18 novembre 2013, Maksymilian DAWIDOWICZ introduit une première demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis à Wavre, rue des Combattants 190, cadastré section D, n° 206k, et ayant pour objet la démolition d'une ancienne habitation et de ses annexes et la construction d'un immeuble de six appartements.

Le bien concerné se situe en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez.

L'immeuble projeté est de type rez + 2, d'une profondeur de 15 mètres, d'une hauteur sous gouttière de 6,90 mètres et de 11,36 mètres au niveau du faîte de la toiture.

2. Le 7 février 2014, le collège communal de Wavre refuse le permis sollicité, considérant ce qui suit :

" [...]

Considérant que le collège estime que ce projet ne s'intègre pas dans le contexte environnant;

Considérant la dénivellation importante du terrain;

Considérant que le projet ne s'intègre pas au relief;

Considérant le gabarit imposant du projet;

Considérant la proximité d'un projet de cette importance avec le carrefour de la rue Provinciale et de la rue des Combattants, régulièrement encombré de véhicules à l'arrêt;

Considérant la destination du bien : construction de six appartements;

Considérant que le collège estime que ce programme est trop important et amène à une densité de logement de plus de 48 logements/hectares (6 logements sur une parcelle de 1247 m²);

Considérant que le terrain étant situé dans l'aire des premières extensions de la ville, que le bâti y est semi-continu; que la région wallonne y préconise une densité de 20 logements à l'hectare maximum;

Considérant que le projet comprend 6 parkings pour 6 appartements;

Considérant que pour la ville de Wavre, deux parkings par logements sont préconisés, ce qui implique que les occupants de l'immeuble et leurs visiteurs vont être amenés à se garer le long de la chaussée;

Considérant que cette voirie ne comporte aucun aménagement dans ce sens;

Considérant que le terrain est situé au carrefour d'une chaussée à forte densité de circulation;

Considérant que le gabarit proposé est trop important par rapport aux maisons voisines".

3. Le 26 février 2014, l'intervenant introduit un recours auprès du Gouvernement wallon à l'encontre de cette décision de refus.

4. Le 31 mars 2014, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable sur le projet.

5. Le 10 octobre 2014, le Ministre compétent refuse le permis d'urbanisme sollicité, considérant en substance ce qui suit :

" [...]

Considérant que la Commission mentionne notamment dans son avis que :

« [...]

Compte tenu de ce que le site se situe à proximité du centre, de deux gares, de services, de l'offre de transports en commun; que la Commission estime que l'urbanisation de ce site est pertinente; que le projet dont recours rencontre dès lors (...) l'article 1er du CWATUPE ainsi que les principes énoncés dans le SDER;

Compte tenu de ce que la Commission, au vu des éléments susmentionnés, n'émet dès lors pas d'objection quant à la construction d'un immeuble d'appartements sur ce site;

Compte tenu, toutefois, de ce que la Commission constate, au vu du reportage photographique présenté lors de l'audition, que ce projet s'implantera sur un terrain situé en contrehaut par rapport aux parcelles voisines sises à gauche du site; qu'elle estime que le gabarit projeté présentera un impact non négligeable sur la maison voisine située en contrebas; qu'elle considère qu'il serait judicieux de travailler sur un jeu de différents gabarits afin de mieux s'adapter au relief particulier des lieux, au profil de la voirie et à la maison voisine susmentionnée»;

Considérant que cet avis est pertinent; qu'il y a lieu de s'y rallier;

Considérant, en outre, que la profondeur très importante du bâti et l'aménagement sur l'arrière à tous les niveaux de larges terrasses avec vues latérales plongeantes sur les fonds proches est source de nuisances évidentes pour le voisinage (perte d'intimité, bruits, ...);

Considérant que la disposition des aires d'accès et de stationnement engendrent une minéralisation quasi-totale de la zone de recul côté voirie; que les hauts murs de soutènement de part et d'autre de la rampe d'accès au garage fractionnent malencontreusement cette surface; que de tels aménagements ne participent pas à la continuité ni à la qualité de l'espace-rue à cet endroit;

Considérant, pour les motifs développés ci-avant, que le gabarit de l'immeuble devrait être revu à la baisse et l'aménagement de ses abords reconditionné; qu'un maximum de quatre logements pourrait prendre place à cet endroit compte tenu de la configuration des lieux et des dimensions de la parcelle (largeur à rue);

[...]".

6. Le 17 novembre 2014, l'intervenant introduit une deuxième demande de permis d'urbanisme, relative au même bien et ayant pour objet la construction d'un immeuble de quatre appartements.

L'immeuble projeté est de type rez + 1 + toiture, d'une profondeur de 12,30 mètres, d'une hauteur sous gouttière de 4,05 mètres et de 8,51 mètres au niveau du faîte de la toiture.

7. Le 13 février 2015, le collège communal de Wavre refuse le permis sollicité. Cette décision est motivée comme suit :

" [...]

Considérant que le gabarit et le programme ont été fortement diminués par rapport à la précédente demande;

Considérant toutefois que le collège reste opposé à la construction d'un immeuble à appartements à cet endroit;

Considérant que la situation du terrain en surplomb par rapport aux immeubles de la rue Provinciale, et la création de remblais de terres à l'arrière de bâtiment, créera inévitablement des vues dommageables à l'intimité des parties;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement de 4 emplacements de parking, ce qui n'est pas conforme au règlement communal de Wavre qui impose la création de 2 emplacements de parking par logement;

[...]".

8. Le 2 mars 2015, l'intervenant introduit un recours auprès du Gouvernement wallon.

9. Le 30 mars 2015, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable sur le projet, rappelant son avis sur la précédente demande de permis et considérant "que la présente demande de permis d'urbanisme ne répond que partiellement à la décision ministérielle en ce que seul le nombre de logements a été diminué; que la suppression d'un niveau complet ne répond pas à la volonté d'opérer une variation et une gradation des gabarits en fonction de la topographie des lieux".

10. Le 6 mai 2015, la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) transmet au Ministre compétent une proposition de décision de refus.

11. Le 22 mai 2015, le Ministre compétent refuse, sur recours, le permis sollicité. Cette décision est motivée comme suit :

" [...]

Considérant qu'en date du 6 mai 2015, la DGO4, direction juridique, des recours et du contentieux propose à l'autorité de recours de refuser le permis d'urbanisme; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

« [...]

Considérant que la Commission mentionne notamment dans son avis que :

" Compte tenu de ce que la Commission estime qu'eu égard à sa localisation, il n'y a pas lieu de remettre en cause le principe de la création d'un immeuble à appartement sur le bien concerné;

Compte tenu de ce que la Commission s'est déjà prononcée sur une demande de permis d'urbanisme similaire (6 appartements) implantée sur la même parcelle; que la Commission a rendu un avis défavorable en date du 31 mars 2014; que l'avis défavorable émis par la Commission conclu «qu'il serait judicieux de travailler sur un jeu de différents gabarits afin de mieux s'adapter au relief particulier des lieux, au profil de la voirie et à la maison voisine (...)»; que la décision ministérielle de refus de permis d'urbanisme prise en date du 10 octobre 2014 précise que l'avis de la Commission est pertinent et qu'il convient de s'y rallier; qu'en outre celle-ci souligne «qu'un maximum de quatre logement pourrait prendre place à cet endroit»;

Compte tenu dès lors que ce que la présente demande de permis d'urbanisme ne répond que partiellement à la décision ministérielle en ce que seul le nombre de logements a été diminué; que la suppression d'un niveau complet ne répond pas à la volonté d'opérer une variation et une gradation des gabarits en fonction de la topographie des lieux";

Vu la continuité des actes administratifs;

Considérant que la DGO4, direction des recours et du contentieux partage l'avis de la Commission;

Considérant que si la réduction globale d'un niveau de l'objet de la demande par rapport au dossier précédent diminue bien d'autant la hauteur du pignon sur le mitoyen, celui-ci est toujours nettement supérieur, en hauteur et en largeur, au volume existant de gauche, composé d'un niveau et d'une toiture; que l'impact de ce pignon n'est pas négligeable depuis les parcelles situées à front de la route Provinciale, en contrebas;

Considérant que si le demandeur considère qu'il ne peut remplir les conditions de variation et de gradation des gabarits, ou qu'il estime que sa solution est plus pertinente, il eût dû démontrer, images à l'appui, les variantes possibles aboutissant à la première demande; que tel n'est pas le cas;

Considérant par ailleurs que les logements des étages disposent d'escaliers extérieurs menant au jardin; que ces escaliers engendrent des vues gênantes sur les jardinets des logements du rez-de-chaussée;»

Considérant par ailleurs que la demande déroge toujours au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage par les personnes à mobilité réduite en ce qui concerne la longueur du mur situé dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée, qui n'est pas de 50 cm minimum pour plusieurs portes des parties communes du rez-de-chaussée;

Considérant que l'autorité de recours partage les positions développées par la DGO4, Direction juridique, des recours et du contentieux et par la Commission d'avis sur les recours; qu'elle estime que ces motifs constituent une motivation adéquate;

[...]".

12. En juin 2015, l'intervenant introduit une troisième demande de permis d'urbanisme, toujours relative au même bien et portant sur la construction d'un immeuble de quatre appartements. Il en est dressé récépissé le 22 juin 2015.

L'immeuble projeté présente désormais une gradation dans son gabarit; le pignon gauche demeure semblable à celui du précédent projet et présente donc une hauteur sous corniche de 4,05 mètres et de 8,51 mètres au faîte de la toiture; le pignon droit a été rehaussé et présente une hauteur de 5,05 mètres sous corniche et de 9,51 mètres au faîte de la toiture.

13. Le 12 octobre 2015, l'administration communale de la requérante accuse réception du dossier complet de demande de permis.

14. Le 28 octobre 2015, l'intervenant saisit le fonctionnaire délégué qui confirmera, le 9 novembre 2015, la réception du dossier en date du 30 octobre et la recevabilité de sa saisine.

15. Une enquête publique est organisée du 23 novembre au 8 décembre 2015. L'avis d'enquête précise qu'elle est réalisée "en application de l'article 330-2° du CWATUP (construction supérieure à 15 mètres et dépassant de plus de 4 mètres les constructions voisines)". Elle donne lieu à trois courriers d'observations ou réclamations.

16. Le 11 décembre 2015, le collège communal de Wavre émet un avis défavorable sur le projet, motivé en substance comme suit :

" [...]

Considérant que le gabarit a diminué par rapport à la précédente demande et que le nombre de places de parking a été fortement augmenté (11 places);

Considérant que le collège communal confirme sa volonté de ne pas voir s'implanter un immeuble à appartements à cet endroit;

Considérant que la situation du terrain en fort surplomb par rapport aux constructions de la rue Provinciale, va induire pour ces voisins des nuisances importantes en terme d'intimité et d'ensoleillement".

17. Le 12 janvier 2016, le fonctionnaire délégué refuse le permis d'urbanisme sollicité, considérant ce qui suit :

" [...]

Vu l'historique de la demande :

- demande de permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble de six appartements : refus (2014);
- recours contre la décision susmentionnés : refus (10/10/2014);
- demande de permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble de quatre appartements : refus (13/02/2015);
- recours contre la décision susmentionnée : refus (22/05/2015);

Considérant que la présente demande consiste également en la construction de quatre appartements;

Considérant que le collège motivait ses refus de par l'opposition à un programme d'appartements à cet endroit, ainsi que la création de remblais à l'arrière du bâtiment et des nuisances de vues pour les propriétés voisines;

Considérant qu'en recours, le Ministre motivait son refus principalement par une volonté d'opérer une variation et une gradation des gabarits en fonction de la topographie des lieux; qu'il constate une rupture en hauteur et en largeur par rapport au bâtiment de gauche, composé d'un niveau et d'une toiture; que l'impact du pignon était considérable; que le Ministre soulignait également les vues plongeantes générées par les escaliers extérieurs; que la demande n'était par ailleurs pas conforme au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage par les personnes à mobilité réduite;

Considérant, néanmoins, que, dans cette même décision, et contrairement à la position du collège, le Ministre précise que le principe de la création d'un immeuble à appartements sur le bien concerné n'était pas à remettre en question compte tenu de sa localisation;

Considérant que la présente demande comporte en effet une gradation, en hauteur à tout le moins, que cette gradation ne se fait cependant pas par une réduction du gabarit de gauche, mais bien une rehausse du niveau de la partie droite par rapport à la demande précédente, que l'impact du pignon soulevé par le Ministre dans son refus du 22/05/2015 est de ce fait toujours d'actualité, tant en hauteur qu'en profondeur; que les documents graphiques ne comportent aucune élévation de ce pignon, alors qu'il est indispensable à pouvoir cerner l'impact pour le voisin, faisant partie des réclamants;

Considérant dès lors que les motivations avancées dans le refus en recours restent d'actualité; qu'il y aurait bien lieu de réaliser cette gradation par une réduction, tant en hauteur qu'en profondeur de la partie de gauche;

Considérant que la réalisation d'une toiture terrasse à proximité immédiate de la limite mitoyenne entraînera des vues plongeantes vers la propriété voisine, en particulier vers celle du bas;

Considérant qu'aucun emplacement de stationnement pour les PMR n'est prévu à proximité de l'entrée;

Considérant que des problèmes de sécurité ont été soulevé lors de l'enquête publique (instabilité mur de soutènement); qu'il incombe au propriétaire de gérer son bien en bon père de famille et de réaliser d'éventuels travaux de stabilisation à très court terme s'ils devaient en effet s'avérer nécessaires".

18. Le 4 février 2016, l'intervenant introduit un recours auprès du Gouvernement wallon à l'encontre de cette décision de refus.

19. Le 7 mars 2016, une audition est organisée. Le même jour, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable reposant sur les motifs suivants :

" [...]

Compte tenu de ce qu'une première demande de permis d'urbanisme avait déjà fait l'objet d'un refus de permis dans le cadre d'un recours; qu'à l'époque, il s'agissait de construire 6 logements;

Compte tenu de ce que l'arrêté ministériel de refus se base sur une problématique de gabarit disproportionné par rapport au contexte urbanistique et d'adaptation du bâtiment par rapport au relief naturel du terrain;

Compte tenu de ce que la Commission estime que le gabarit projeté est cohérent par rapport au contexte; que le projet envisage la démolition d'une maison insalubre et d'une importante annexe; que ce projet améliorera la situation urbanistique et architecturale;

Compte tenu cependant que les importants murs de soutènement implantés dans la «zone de recul» sont trop présents; qu'il y a lieu de limiter leur hauteur à 90 cm maximum;

Compte tenu également que la réglementation relative à l'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite doit impérativement être respectée (article 414 et suivants du CWATUP); que tel n'est pas le cas en l'espèce".

20. Le 27 avril 2016, la DGO4 transmet au Ministre compétent une proposition de décision d'octroi conditionnel du permis sollicité.

21. Le 4 mai 2016, le Ministre compétent délivre sur recours le permis sollicité, moyennant le respect de certaines conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est rédigé comme suit :

" Le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal,

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie;

Considérant que Monsieur Max DAWIDOWICZ a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à [...] Wavre (Bierges), rue des Combattants, 190, cadastré section D, n° 206 K et ayant pour objet la construction d'un immeuble de quatre appartements;

Considérant qu'en date du 12 janvier 2016, le fonctionnaire délégué a refusé le permis d'urbanisme;

Considérant que la décision du fonctionnaire délégué a été réceptionnée par le demandeur le 13 janvier 2016;

Considérant que Monsieur Max DAWIDOWICZ a introduit un recours auprès du Gouvernement wallon en date du 4 février 2016, réceptionné le 5 février 2016; que le recours a été introduit dans les formes et les délais légaux; qu'il est recevable;

Considérant que l'article 120 du Code précité institue une Commission chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;

Considérant qu'une audition a eu lieu le 7 mars 2016;

Considérant que cette Commission a émis, en date du 7 mars 2016, un avis défavorable (voir annexe 1);

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et contentieux, a transmis à l'autorité de recours, en date du 27 avril 2016, une proposition d'octroi conditionnel du permis d'urbanisme; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

« Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la demande vise la construction d'un immeuble comportant quatre appartements en lieu et place d'une maison unifamiliale à démolir dont le volume secondaire est positionné sur une limite parcellaire latérale; que le terrain est situé à proximité d'un carrefour, et nettement plus haut que les terrains voisins qu'il surplombe;

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

Considérant que l'impact environnemental du projet, examiné à la lumière des critères de sélection pertinents énumérés à l'article D.66 du code de l'environnement, est minime et permet, eu égard au projet et à l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer, de conclure qu'il n'y a pas lieu d'exiger une étude d'incidences;

Considérant que l'article 26 du Code dispose que :

" La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

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 exploitations agricoles et 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.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics".

Considérant que la demande de permis est conforme à la destination générale de la zone telle que définie à l'article 26 précité du Code;

Considérant dès lors qu'il convient d'examiner la demande en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti, de son impact dans le paysage et de sa compatibilité avec le voisinage;

Considérant que le projet déroge au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage par les personnes à mobilité réduite en ce qui concerne :

- Absence d'emplacement de stationnement réservé (article 415 du Code);
- La longueur du mur situé dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée, n'est pas de 50 cm minimum pour la porte d'entrée (415/2 du Code);

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité en application de l'article 330, 11° du Code; qu'une enquête publique s'est tenue du 23 novembre 2015 au 8 décembre 2015;

Considérant que trois courriers dont l'un favorable au projet ont été introduits; que les réclamations portent essentiellement sur :

- Problème de droit civil;
- Vues gênantes vers le bien voisin;
- Dévaluation du bien du voisin;
- Suggestion de mobilité;

Considérant que la Zone de Secours du Brabant wallon a émis un avis favorable conditionnel dans son rapport de prévention incendie [...] en date du 4 novembre 2015;

Considérant que, dans son avis, la Commission indique notamment :

" Compte tenu de ce qu'une première demande de permis d'urbanisme avait déjà fait l'objet d'un refus de permis dans le cadre d'un recours; qu'à l'époque, il s'agissait de construire 6 logements;

Compte tenu de ce que l'arrêté ministériel de refus se base sur une problématique de gabarit disproportionné par rapport au contexte urbanistique et d'adaptation du bâtiment par rapport au relief naturel du terrain;

Compte tenu de ce que la Commission estime que le gabarit projeté est cohérent par rapport au contexte; que le projet envisage la démolition d'une maison insalubre et d'une importante annexe; que ce projet améliorera la situation urbanistique et architecturale;

Compte tenu cependant que les importants murs de soutènement implantés dans la «zone de recul» sont trop présents; qu'il y a lieu de limiter leur hauteur à 90 cm maximum;

Compte tenu également que la réglementation relative à l'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite doit impérativement être respectée (article 414 et suivants du CWATUP); que tel n'est pas le cas";

Considérant que cet avis est pertinent sur le fond; que pour autant la Commission conclut par un avis défavorable alors que ses objections peuvent être rencontrées par le biais de conditions au permis;

Considérant que le projet a été remanié par rapport à la version précédente par une rehausse de la partie droite du projet, afin de créer la variation et gradation des gabarits souhaitées; que diminuer la partie gauche aurait eu pour effet de réduite le projet à trois appartements; que les escaliers extérieurs vers le jardin ont été supprimés;

Considérant qu'en audition, l'architecte a proposé de fusionner deux emplacements de stationnement afin de rencontrer le prescrit de l'article 415 du Code; que cette proposition peut être entendue dans la mesure où les emplacements extérieurs viennent en complément des emplacements en sous-sol;

Considérant que déplacer la porte d'entrée vers l'intérieur de minimum 50 cm et prévoir qu'elle puisse s'ouvrir dans les deux sens permet de rencontrer le prescrit de l'article 415/2 du Code;

Considérant que les murs situés dans la zone de recul sont en effet fort présents et créent une rupture dans le contexte bâti et non bâti; qu'il convient, ainsi que le suggère la Commission, de les limiter à 90 cm de hauteur et de placer une main-courante ou un garde-corps aux endroits nécessaires;

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux estime que les conditions précitées sont mineures par rapport au projet et ne remettent pas en cause de façon substantielle l'objet de la demande»;

Considérant que l'autorité de recours partage et se rallie à la position et aux motifs développés par la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux;

Considérant, au vu des éléments susmentionnés, que le permis d'urbanisme peut être délivré sous conditions;

DECIDE:

Article 1er. - Le permis d'urbanisme, sollicité par Monsieur Max DAWIDOWICZ et ayant pour objet la démolition d'une maison et la construction d'un immeuble de quatre appartements, est OCTROYE.

Le titulaire du permis devra :

- respecter les impositions de la Zone de Secours du Brabant wallon dans son rapport de prévention incendie [...] daté du 4 novembre 2015 (voir annexe 2);
- fusionner deux emplacements de stationnement afin de créer un emplacement réservé pour personne à mobilité réduite;
- reculer la porte d'entrée de l'immeuble d'au moins 50 cm et permettre son ouverture dans les deux sens;
- limiter les murs de la zone de recul à 90 cm de hauteur maximum. [...]

[...]".

Cette décision est notifiée, entre autres, à la partie requérante et à l'intervenant par courrier daté du 9 mai 2016 et recommandé à la poste le 10 mai;

Considérant que la partie requérante expose ses arguments quant à la condition de l'urgence comme suit :

" 28. L'acte attaqué autorise la construction d'un immeuble de quatre appartements de type rez+1+toiture d'une largeur en façade de 15 mètres et d'une profondeur de 12,30 mètres.

Au niveau de son pignon droit, cet immeuble présentera une hauteur de 5,05 mètres sous corniche et de 9,51 mètres sous toiture. Le pignon gauche de l'immeuble présente quant à lui une hauteur de 4,05 mètres sous corniche et de 8,51 mètres sous le faîte (pièce n° 31).

29. Le gabarit de cet immeuble est manifestement disproportionné par rapport au caractéristique de la parcelle sur laquelle il s'inscrit.

En effet, la construction s'implantera sur un terrain surplombant de plus ou moins 3 mètres les habitations voisines sises le long de la route Provinciale (pièce n° 39).

30. Pour cette raison, toutes les autorités administratives qui se sont prononcées sur ce projet ont recommandé au demandeur de permis de diminuer le gabarit tant en

hauteur qu'en profondeur du pignon gauche de l'immeuble afin que celui-ci ne porte plus atteinte au bon aménagement des lieux.

- Décision du collège communal de la Ville de Wavre du 13 février 2015 :

  « Considérant que la situation du terrain en surplomb par rapport aux immeubles de la rue Provinciale, et la création de remblais de terres à l'arrière de bâtiment, créera inévitablement des vues dommageables à l'intimité des parties» (pièce n° 22).

- Avis de la Commission d'avis sur les recours du 30 mars 2015 :

  « Compte tenu de ce que la Commission s'est déjà prononcée sur une demande de permis d'urbanisme similaire (6 appartements) implantée sur la même parcelle; que la Commission a rendu un avis défavorable en date du 31 mars 2014; que l'avis défavorable émis par la Commission conclu "qu'il serait judicieux de travailler sur un jeu de différents gabarits afin de mieux s'adapter au relief particulier des lieux, au profil de la voirie et à la maison voisine (...)"; que la décision ministérielle de refus de permis d'urbanisme prise en date du 10 octobre 2014 précise que l'avis de la Commission est pertinent et qu'il convient de s'y rallier; qu'en outre celle-ci souligne "qu'un maximum de quatre logements pourrait prendre place à cet endroit";

  Compte tenu dès lors que ce que la présente demande de permis d'urbanisme ne répond que partiellement à la décision ministérielle en ce que seul le nombre de logements a été diminué; que la suppression d'un niveau complet ne répond pas à la volonté d'opérer une variation et une gradation des gabarits en fonction de la topographie des lieux» (pièce n° 23).

- Décision de refus du 22 mai 2015 de la partie adverse :

  « Considérant que si la réduction globale d'un niveau de l'objet de la demande par rapport au dossier précédent diminue bien d'autant la hauteur du pignon sur le mitoyen, celui-ci est toujours nettement supérieur, en hauteur et en largeur, au volume existant de gauche, composé d'un niveau et d'une toiture; que l'impact de ce pignon n'est pas négligeable depuis les parcelles situées à front de la route Provinciale, en contrebas» (pièce n° 23).

31. Nonobstant l'ensemble de ces avis et décisions unanimement défavorables, le demandeur de permis n'a pas entendu diminuer le gabarit du pignon gauche de l'immeuble projeté afin d'en réduire l'impact sur les parcelles voisines. Au contraire, il a décidé d'augmenter la hauteur du pignon droit du projet.

En conséquence, l'immeuble litigieux reste incompatible avec le bon aménagement des lieux tel que voulu par la commune ainsi que le fonctionnaire délégué pour cette partie du territoire.

En effet, l'immeuble à appartement présentera un gabarit trop important par rapport au contexte bâti existant et en raison de son implantation en surplomb par rapport aux habitations sises le long de la route provinciale.

Ce caractère démesuré portera atteinte à la qualité bâtie du cadre environnant en créant un effet d'écrasement à l'égard de ces parcelles sises en contrebas.

En rompant le bon aménagement des lieux tel que défini et poursuivi par la ville de Wavre, le projet litigieux, de par son importance, présente un préjudice certain qui justifie l'urgence.

32. Par ailleurs, comme souligné dans le cadre de l'enquête publique, le mur de soutènement retenant la terre du terrain concerné présente un caractère vétuste.

Ainsi, reportage photographique à l'appui, il a été rapporté que les fondations du terrain litigieux sont instables et qu'un risque d'effondrement est à craindre (pièce n° 36).

[...]

Face à cette situation, le fonctionnaire délégué indiqua dans son avis du 12 janvier 2016 que «Considérant que des problèmes de sécurité ont été soulevés lors de l'enquête publiques (instabilité mur de soutènement); qu'il incombe au propriétaire de gérer son bien en bon père de famille et de réaliser d'éventuels travaux de stabilisation à très court terme s'ils devaient en effet s'avérer nécessaires» (pièce n° 39).

Force est de constater que malgré la démonstration du caractère dangereux de la situation, ni le bénéficiaire du permis, ni la partie adverse n'ont apporté de réponse à ce sujet.

En l'état, il n'existe aucune certitude quant à la question de savoir si, le mur de soutènement résistera aux actes et travaux projetés.

En l'absence de réponse à ce sujet et vu son caractère dégradé, il y a lieu de suspendre l'exécution du permis d'urbanisme, et ce, dans un souci de sécurité publique.

33. Etant donné que l'acte attaqué est devenu exécutoire dès sa délivrance et peut être mis en œuvre à tout moment, il existe une urgence incompatible avec le traitement du recours en annulation introduit par la partie requérante par son courrier recommandé du 4 juillet 2016 (G/A 219.642/XIII-7719).

A cet égard, la partie requérante entend relever que l'intention du bénéficiaire du permis de mettre œuvre l'acte querellé, malgré l'introduction d'une telle requête a été expressément confirmée dans un courrier du 10 août 2016.

Par ce courrier, le requérant informe la commune de son intention de commencer les travaux de démolition-construction à dater du 1er septembre 2016 (pièce n° 43).

Par un courrier du 12 août, le conseil de la ville de Wavre a fait savoir à Monsieur DAWIDOWICZ qu'à supposer que l'intention de débuter les travaux le 1er septembre 2016 était maintenu, une demande de suspension allait être introduite auprès de Votre Conseil (pièce n° 44).

Par un fax du 18 août 2016, le conseil de Monsieur Dawidowicz fait état de l'intention de son client de poursuivre l'exécution du permis (pièce n° 45).

Monsieur DAWIDOWICZ persiste dès lors dans son intention de poursuivre l'exécution du permis d'urbanisme.

Tenant compte de ces circonstances de fait, et notamment de la volonté du bénéficiaire de l'acte de débuter les travaux de manière imminente; de l'ampleur du projet querellé; et des nuisances graves qui en résulteraient pour la requérante, il y a lieu de considérer qu'il est pleinement satisfait à la condition de l'urgence, telle que posée par l'article 17, § 1er, al. 2, 1°, des lois sur le Conseil d'Etat";

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 1er, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, la suspension d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1er 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 la notion d'urgence désormais requise comme condition à la suspension de l'exécution d'un acte attaqué, est, d'une part, une condition de fond de tout référé en ce sens qu'il doit exister pour le requérant un dommage ou un inconvénient d'une certaine importance causé par l'exécution de l'acte administratif et, d'autre part, une condition de recevabilité en ce sens que ne peut être attendu l'arrêt dans la procédure au fond pour prévenir ledit dommage ou inconvénient;

Considérant qu'il appartient au requérant d'établir in concreto, dans son exposé des faits justifiant l'urgence que doit contenir sa demande de suspension, que la mise en œuvre de l'acte attaqué présentera des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond;

Considérant qu'en l'espèce, pour l'essentiel, l'inconvénient majeur dont se prévaut la partie requérante tient en une atteinte à sa politique d'aménagement du territoire; qu'il lui revient cependant d'établir en quoi cette atteinte emportera in concreto des inconvénients urbanistiques manifestement excessifs, ce qu'elle ne fait pas dans sa requête;

Considérant que, d'une part, si le gabarit du projet litigieux a donné lieu à bon nombre d'observations au cours des différentes procédures de demande de permis, il reste qu'il n'est pas contesté que ce projet est conforme à l'article 26 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine (CWATUP) et qu'aucune dérogation à un quelconque outil - communal ou autre - d'aménagement du territoire n'est requise; que, par ailleurs, la partie requérante ne prétend à aucun moment que le cadre bâti et non bâti environnant présente une quelconque qualité esthétique ou architecturale, laquelle serait le cas échéant sérieusement compromise; que les reportages photographiques produits par la partie intervenante et contenus dans le dossier administratif ne laissent d'ailleurs apparaître aucune contrariété flagrante avec ce cadre;

Considérant, d'autre part, que l'impact sur les parcelles sises en contrebas, en particulier l'effet d'écrasement dont se prévaut la partie requérante, ne constitue pas un inconvénient qui serait personnel à celle-ci;

Considérant que, dès lors qu'un permis d'urbanisme refusé en première instance est octroyé sur recours, a fortiori lorsque l'autorité communale en principe compétente en première instance a manifesté à plusieurs reprises son opposition au projet, il y a nécessairement des divergences de conception de l'aménagement du

territoire entre les deux autorités; que cela ne suffit cependant pas à établir un inconvénient d'une certaine gravité dans le chef de l'autorité communale non suivie; que, le cas échéant, un arrêt d'annulation sera de nature à réparer l'atteinte qui serait constatée à la politique générale d'aménagement du territoire de la partie requérante;

Considérant, enfin, que, s'agissant de la vétusté alléguée d'un mur de soutènement, il s'agit, le cas échéant, d'une question d'exécution dans le respect des règles de l'art des travaux autorisés par l'acte attaqué; que le lien de causalité entre l'inconvénient vanté et le permis attaqué n'est pas établi;

Considérant, par conséquent, qu'il n'est pas satisfait à la condition de l'urgence visée à l'article 17, § 1er, alinéa 2, 1° des lois cordonnées sur le Conseil d'Etat,

D E C I D E :

Article 1er.

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

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre des référés, le treize décembre deux mille seize par :

Mme	BOLLY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
Mme	MOREL,	greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

C. MOREL. A.-Fr. BOLLY.