CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 134.174 du 30 juillet 2004

A.152.026/XIII-3363

En cause : 1. **MASY** Pascale,

2. **LOUIS** Pascal,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Denis BRUSSELMANS, avocat,
rue Ottiamont 9
5140 Sombreffe,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement**,**

ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société coopérative à responsabilité limitée HABITATIONS SOCIALES DU ROMAN PAÏS,

ayant élu domicile chez
Me Jacques SAFRAN, avocat,
Dieweg 274
1180 Bruxelles.

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

Vu la demande introduite le 24 mai 2004 par Pascale MASY et Pascal LOUIS, tendant à la suspension de l'exécution de "la décision du fonctionnaire délégué de la Direction du Brabant wallon de la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine du 12 mars 2004 accordant un permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble à appartements sur un bien sis à Nivelles, cadastré 2ème division, section E, n° 351x";

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent l'annulation de la même décision;

Vu la requête introduite le 10 juin 2004 par laquelle la société coopérative à responsabilité limitée HABITATIONS SOCIALES DU ROMAN PAÏS demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

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

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 12 juillet 2004 fixant l'affaire à l'audience du 26 juillet 2004 à 9.30 heures;

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

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me D. BRUSSELMANS, avocat, comparaissant pour les requérants, Me F. KRENC, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me J. SAFRAN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M^{me} LEYSEN, 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 de suspension se présentent comme suit :

1. Le 12 mars 2002, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement prend un arrêté décidant la révision partielle :

- du plan communal d'aménagement n^{o} 1 de Nivelles approuvé par arrêté royal du 24 avril 1947 avec extension du périmètre; révision dérogatoire au plan de secteur de Nivelles;

- du plan communal d'aménagement n° 15 approuvé par arrêté royal du 4 juin 1958 et révisé le 31 août 1965, avec extension du périmètre; révision dérogatoire au plan de secteur de Nivelles.

Le conseil communal de la ville de Nivelles adopte provisoirement, en sa séance du 20 octobre 2003, la révision partielle des plans communaux d'aménagement du territoire n° 1 et n° 15. Les plans sont soumis à enquête publique du 20 octobre au 4 décembre 2003.

En sa séance du 26 janvier 2004, le conseil communal adopte définitivement le révision partielle des plans communaux précités.

Les plans révisés sont approuvés par arrêté ministériel du 31 mai 2004 publié au Moniteur belge du 12 juillet 2004.

2. Le 15 septembre 2003, la société coopérative à responsabilité limitée HABITATIONS SOCIALES DU ROMAN PAÏS sollicite auprès du fonctionnaire délégué l'autorisation de démolir des bâtiments sis à Nivelles, Impasse de la Grosse Pompe, cadastré section E, n° 351x, anciennement affectés à la caserne des pompiers (et qui présentent à l'heure actuelle les caractéristiques d'un chancre), et de construire, en lieu et place de ces bâtiments, un immeuble de 15 appartements sociaux.

Au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1er décembre 1981, le bien est situé en zone d'habitat et dans un périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique.

Il est situé dans les limites du plan communal d'aménagement n° 1 dont la révision partielle a été adoptée définitivement par le conseil communal en séance du 26 janvier 2004 et approuvée par arrêté ministériel du 31 mai 2004 (Moniteur belge du 12 juillet 2004).

Le projet implique une ouverture de voirie ainsi que des dérogations au règlement général d'urbanisme sur les centres anciens protégés et au règlement général d'urbanisme sur les accès des personnes à mobilité réduite.

Pascale MASY précise qu'elle est propriétaire de trois maisons d'habitation situées boulevard de la Batterie, nos 41/43, 45/47 et 49, dont les jardins jouxtent la parcelle sur laquelle le projet doit être réalisé.

Pascal LOUIS précise être propriétaire de l'immeuble sis boulevard de la Batterie, n° 37A qu'il occupe partiellement à titre de résidence et de cabinet dentaire, l'immeuble comportant en outre deux appartements loués à des tiers.

3. Un accusé de réception de la demande est délivré le 15 septembre 2003.

4. Le 14 octobre 2003, le fonctionnaire délégué informe la demanderesse de permis que sa décision devra lui être notifiée au plus tard le 23 janvier 2004, (soit dans un délai de 130 jours à dater de l'envoi de la demande, le 12 septembre 2003) et que l'absence de décision envoyée dans ce délai équivaut à un refus de permis.

5. Le 23 octobre 2003, le service de l'archéologie de la direction de Wavre de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.), qui relève que le projet se trouve sur le tracé de l'ancienne enceinte médiévale de Nivelles, émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

6. Une enquête publique est organisée du 29 octobre au 12 novembre 2003 et donne lieu à six lettres de réclamations.

7. Le 12 novembre 2003, la commission consultative communale d'aménagement du territoire émet un avis défavorable sur la demande de permis d'urbanisme.

8. Le 18 novembre 2003, le service d'incendie de la ville de Nivelles donne un avis favorable conditionnel sur celle-ci.

9. Le 6 janvier 2004, la ville de Nivelles informe le fonctionnaire délégué que le conseil communal se prononcera sur l'ouverture des voiries du projet en sa séance du 26 janvier 2004 et que l'avis du collège des bourgmestre et échevins lui parviendra durant la première semaine du mois de février.

10. Le 16 janvier 2004, le Service des monuments et sites de la direction de Wavre de la D.G.A.T.L.P. donne un avis favorable conditionnel sur la demande.

11. Le 22 janvier 2004, la S.C.R.L. HABITATIONS SOCIALES DU ROMAN PAÏS écrit le courrier suivant à la D.G.A.T.L.P. :

" Nous nous permettons de vous transmettre, en annexe, les modifications du permis prenant en compte les remarques émises lors de l'enquête publique ainsi qu'une modification de la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement.

Sur cette base, nous sollicitons l'application de l'article 127 - paragraphe 7 du CWATUP".

Le dossier administratif ne contient ni les plans modificatifs annoncés par ce courrier, ni la trace d'une nouvelle notice d'évaluation des incidences qui aurait été envoyée à cette date.

Il contient en revanche une nouvelle notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement datée du 2 février 2004.

La nouvelle notice prévoit explicitement la création de 4 places de parking, outre un emplacement pour personne à mobilité réduite, contrairement à la notice initiale qui ne faisait état d'aucun emplacement de parking.

12. Par courrier du 23 janvier 2004, le fonctionnaire délégué signale à la demanderesse de permis qu'il marque son accord sur la demande de dépôt de plans modificatifs et du complément corollaire de notice d'évaluation des incidences, en application de l'article 127, § 7, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

Le dossier administratif ne contient pas de plans modificatifs.

13. Le 26 janvier 2004, le conseil communal de la ville de Nivelles donne un avis favorable sur le tracé des nouvelles voiries du projet.

14. En séance du 9 février 2004, le collège des bourgmestre et échevins de Nivelles émet un avis favorable sur la demande de permis d'urbanisme.

15. Le 12 mars 2004, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme sollicité sur la base des plans accompagnant la demande de permis initiale.

Il s'agit de l'acte attaqué motivé comme suit :

" (...)

Considérant que Les Habitations Sociales du Roman Païs s.c.r.l. a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Nivelles cadastré 2ème Division section E n° 351x, et ayant pour objet la construction d'un immeuble à appartements;

Considérant que la demande complète de permis a été adressée au Fonctionnaire délégué de la Direction de Wavre de la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine, par envoi recommandé à la poste contre accusé de réception postal daté du 14 octobre 2003;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat + périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1er décembre 1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone de constructions résidentielles en ordre continu haut et en zone mixte de cours et jardins avec stationnement dans le périmètre du plan communal d'aménagement adopté définitivement par le Conseil communal en séance du 26 janvier 2004 et soumis a l'approbation du Gouvernement depuis le 17 février 2004;

Considérant que le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme est applicable sur le territoire où est situé le bien en vertu de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 juillet 1987;

Considérant que les règlements régionaux ou communaux d'urbanisme suivants sont également applicables sur le territoire ou la partie du territoire communal où le bien est situé :

- règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite;
- isolation thermique et ventilation des bâtiments;

Considérant que la demande de permis implique l'ouverture de nouvelles voies de communication communales, que le Conseil communal, après mesures particulières de publicité, en a délibéré;

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

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme:
- au règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme pour le motif suivant : article 397 du C.W.A.T.U.P. (zone de cours et jardins);
- au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou a usage collectif par les personnes à mobilité réduite pour le motif suivant : article 415/1 du C.W.A.T.U.P.;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : article 114 du C.W.A.T.U.P.;

Considérant que 4 réclamations (dont une représentant 54 signatures) ont été introduites; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant que les services ou commissions vises ci-après ont été consultés pour les motifs suivants:

- Commission consultative communale d'aménagement du territoire : article 114 du C.W.A.T.U.P., que son avis sollicité en date du 18 octobre 2003 et transmis en date du 12 novembre 2003 est défavorable;

- Service régional d'incendie : prévention; que son avis sollicité en date du 14 octobre 2003 et transmis en date du 18 novembre 2003 est favorable conditionnel;

Considérant que le demandeur a produit, avec mon accord, un complément à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement qu'il a envoyé par pli recommandé daté du 22 janvier 2004;

Considérant que l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins a été sollicité en date du 14 octobre 2003 et transmis en date du 17 février 2004; que son avis est favorable;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur :
1. le gabarit de l'immeuble;
2. l'accessibilité des terrasses situées à l'arrière;
3. les nuisances pour les propriétés riveraines;
4. le trafic impasse de la batterie;
5. l'absence d'ascenseur;
6. la suppression d'accès existants aux propriétés riveraines;
7. les nuisances dues au chantier;
8. les améliorations à apporter à l'égouttage et à l'éclairage public;

Considérant que le terrain concerné était anciennement occupé par la caserne des pompiers; que les bâtiments sont aujourd'hui inoccupés et présentent toutes les caractéristiques d'un chancre;

Considérant que l'implantation de logements en lieu et place d'anciens hangars répond au double objectif poursuivi par le Gouvernement wallon d'amélioration du cadre de vie et de densification des centres urbains;

Considérant que la densité projetée n'est par ailleurs pas excessive au regard de la situation existante aux environs du bien, de la taille de la parcelle et de la profondeur de l'îlot;

Considérant que l'accessibilité du bien à partir de deux voiries publiques et l'ouverture d'une nouvelle voirie telle que décidée par le Conseil communal sont de nature à désenclaver la parcelle; qu'on ne peut dès lors plus considérer qu'elle est visée par l'article 397 du C.W.A.T.U.P.; que son aménagement et les caractéristiques du bâtiment projeté répondent en outre aux options urbanistiques visées par le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme;

Considérant que la façade arrière des logements projetés est implantée en recul de 5,30 mètres par rapport au hangar existant contigu aux jardins des habitations situées boulevard de la Batterie; que le recul projeté de façade à façade est d'au moins 27 mètres; qu'il est dès lors inexact de considérer que le bâtiment aggrave la situation existante;

Considérant que les allèges vitrées des baies situées en façade arrière au rez-de-chaussée seront fixes, ce qui garantit le caractère inaccessible de la plate-forme;

Considérant que le bâtiment projeté aura peu d'impact sur l'ensoleillement des parcelles voisines du fait de son implantation par rapport celles-ci;

Considérant que le projet tire profit de la différence de niveau entre l'impasse de la Batterie et la propriété pour aménager le parcage des véhicules automobiles sous le bâtiment; que cette option permet de garantir un cadre de vie de qualité aux propriétés riveraines et de concentrer le trafic sur une voirie publique déjà dévolue à cet usage; qu'on ne peut en outre considérer que les nuisances qu'un immeuble de 15 logements, de surcroît accessible de deux façons, pourrait générer en termes de trafic automobile soient incompatibles avec le cadre environnant;

Considérant que l'aménagement d'une rampe, entre l'impasse de la Batterie et la partie haute de la propriété, conforme aux normes fixées par l'article 415/1 du C.W.A.T.U.P. est techniquement difficile du fait de l'exiguïté de l'espace disponible

et de la différence de niveau à reprendre, qu'un parcage en plein air est possible en partie haute de la propriété et que cette dernière reste, certes au prix d'un long cheminement, accessible à partir du parking souterrain par le réseau des voiries publiques existantes (boulevard de la Batterie, rue de Mons, impasse de la grosse pompe);

Considérant que le projet est conforme aux options urbanistiques du plan communal d'aménagement soumis aujourd'hui à l'approbation du Gouvernement wallon;

Considérant que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve du respect des droits civils des tiers".

Le fonctionnaire délégué précise, dans l'acte attaqué, que la demanderesse a produit, avec son accord, un complément à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement qu'elle a envoyé par pli recommandé daté du 22 janvier 2004; il ne fait en revanche pas état du dépôt de plans modificatifs;

Considérant que, par requête introduite le 10 juin 2004, la société coopérative à responsabilité limitée HABITATIONS SOCIALES DU ROMAN PAÏS demande à intervenir dans la procédure en référé;

Considérant que la demanderesse en intervention produit une lettre du 8 juin 2004 à l'avocat qui mentionne ce qui suit :

" Concerne : construction d'un immeuble à appartements sociaux relative à un bien sis à Nivelles - 2e div. section E no 351 X - Impasse de la Grosse pompe.

(...)

Votre désignation comme avocat a été faite par le Président et le Directeur-gérant qui ont tout pouvoir dans ce cas.

(...)

p.o. Le Directeur-gérant
(signé)
C. ROCHEFORT

p.o. Le Président
(signé)
A. SIMON";

Considérant d'abord que la lettre précitée ne constitue pas, à défaut de précision, une décision de faire acte d'intervention dans la procédure en référé devant le Conseil d'Etat concernant le présent litige; qu'ensuite elle n'est pas signée par le directeur-gérant et le président eux-mêmes ainsi qu'en attestent les deux mentions "p.o."; qu'enfin, et nonobstant la demande de l'auditeur rapporteur, la publication aux annexes du Moniteur belge de l'extrait de l'acte relatif à la nomination des personnes autorisées à engager la société n'est pas produit; que, dans ces conditions, la demande d'intervention ne peut être accueillie;

Considérant, en premier lieu, que l'article 127 du CWATUP dispose comme suit :

" § 2. (...);

Le collège des bourgmestre et échevins transmet son avis dans les délais suivants à dater de la réception de la demande du fonctionnaire délégué :

1° trente jours lorsque la demande ne requiert ni mesures particulières de publicité ni avis de la Commission communale;

2° septante jours lorsque la demande requiert des mesures particulières de publicité ou l'avis de la Commission communale.

A défaut d'être rendus dans les délais, les avis visés aux alinéas 5 et 7 sont réputés favorables;

(...)".

Considérant qu'en l'espèce, le 14 octobre 2003, le fonctionnaire délégué communique au collège des bourgmestre et échevins un exemplaire complet de la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.C.R.L. HABITATIONS SOCIALES DU ROMAN PAÏS; que, dans ce courrier du 14 octobre 2003, le fonctionnaire délégué invite le collège des bourgmestre et échevins à soumettre la demande à enquête publique et lui signale erronément qu'il dispose d'un délai de 70 jours à dater de la clôture de l'enquête publique pour lui transmettre son avis; que si le dossier administratif communiqué au Conseil d'Etat ne permet pas de déterminer la date exacte à laquelle le collège des bourgmestre et échevins a réceptionné le courrier du 14 octobre 2003, il ressort de la pièce 15 de ce dossier qu'il était incontestablement en possession de celui-ci à la date du 23 octobre 2003; qu'à défaut pour le collège des bourgmestre et échevins d'avoir transmis son avis dans les septante jours à dater de la réception de ce courrier, soit pour le 1er janvier 2004 au plus tard, celui-ci est réputé favorable; que, partant, l'avis favorable émis par le collège des bourgmestre et échevins en sa séance du 9 février 2004 est tardif;

Considérant que si l'article 342, alinéa 5, du CWATUP prévoit que dans le cas visé à l'article 127, l'avis du collège des bourgmestre et échevins ne peut être demandé avant la clôture de l'enquête publique, l'article 127, § 2, alinéa 7, du même Code précise que l'avis du collège des bourgmestre et échevins doit être transmis au fonctionnaire délégué dans les septante jours à dater de la réception de la demande du fonctionnaire délégué (et non pas à dater de la clôture de l'enquête publique);

Considérant que lorsque la demande de permis d'urbanisme implique une modification de la voirie communale, et dès lors, une délibération du conseil communal

sur la question de voirie, le CWATUP ne prévoit pas de délai supplémentaire pour transmettre cet avis au fonctionnaire délégué;

Considérant, en deuxième lieu, que l'article 127 du CWATUP porte encore ce qui suit :

" § 2. La demande de permis est adressée au fonctionnaire délégué par envoi recommandé à la poste avec accusé de réception postal.

Le Gouvernement peut arrêter la forme et le contenu de la demande de permis. Il précise le nombre d'exemplaires du dossier qu'elle doit comporter, ainsi que l'échelle et le contenu des différents plans qui doivent être joints.

Dans les quinze jours, le fonctionnaire délégué, si la demande est incomplète, adresse au demandeur, par envoi recommandé à la poste, un relevé des pièces manquantes et précise que la procédure recommence à dater de leur réception.

Dans le même délai, si la demande est complète, le fonctionnaire délégué notifie au demandeur, par envoi recommandé à la poste, le caractère complet du dossier, le fait que la demande nécessite ou non des mesures particulières de publicité ou la consultation de la Commission communale ou des services ou Commission dont la consultation est demandée (...).

(...).

§ 3. (...).

§ 4. En cas d'avis favorable du collège des bourgmestre et échevins, la décision du fonctionnaire délégué octroyant ou refusant le permis est envoyée par lettre recommandée simultanément au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins.

L'envoi de la décision du fonctionnaire délégué intervient dans les délais suivants à dater de l'accusé de réception postal de l'envoi visé au § 2, alinéa 1er, ou, le cas échéant, à dater de la réception des documents complémentaires visés au § 2, alinéa 3 :

1° nonante jours lorsque la demande ne requiert ni mesures particulières de publicité ni avis de la Commission communale;

2° cent trente jours lorsque la demande requiert des mesures particulières de publicité ou l'avis de la Commission communale.

L'absence de décision envoyée dans ce délai équivaut à un refus de permis;

(...)".

Considérant qu'en l'espèce, la demande de permis d'urbanisme est transmise au fonctionnaire délégué par envoi recommandé le vendredi 12 septembre 2003; qu'un accusé de réception de la demande est délivré par le fonctionnaire délégué le lundi 15 septembre 2003; que, la demande étant complète, le fonctionnaire délégué notifie à la demanderesse de permis, le 14 octobre 2003, conformément à l'article 127, § 2, alinéa 4,

du CWATUP, le caractère complet du dossier, le fait que la demande nécessite des mesures particulières de publicité, est soumise à l'avis du Conseil communal ainsi qu'à l'avis de la commission consultative communale d'aménagement du territoire, et ce dans les termes suivants (le texte reproduit est le texte original) :

" J'ai l'honneur d'accuser réception de votre demande de permis d'urbanisme relative à. Ce dossier m'a été transmis par envoi postal du 12/09/2003.

Le projet implique une ouverture de voirie et des dérogations au règlement général d'urbanisme sur les centres anciens protégés (article 393 et suivants du CWATUP) et des dérogations au règlement général d'urbanisme sur l'accès des personnes à mobilité réduite (art. 414 et suivants). Aussi devra-t-il être soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement (articles 128, 129, 113 et 114), à l'avis du Conseil communal ainsi qu'à l'avis de la Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire.

L'article 342 du code précise qu'il appartient à l'Administration Communale d'organiser l'enquête publique. Je vous invite dès lors à vous conformer à ses instructions.

Je transmets parallèlement un exemplaire des plans au service Régional d'Incendie qui dispose d'un délai de 30 jours pour me communiquer son avis.

Le délai dans lequel la décision doit vous être notifiée est de 130 jours à dater de l'envoi de la demande. Ce délai expire donc le 23 janvier 2004. L'absence de décision envoyée dans ce délai équivaut à un refus de permis. (...)";

Considérant que l'envoi de la décision du fonctionnaire délégué devait donc intervenir dans un délai de 130 jours à dater de l'accusé de réception de la demande du 15 septembre 2003, soit pour le 23 janvier 2004 au plus tard; que l'absence de décision à cette date équivaut à un refus de permis;

Considérant, en troisième lieu, que l'article 127, § 7, du CWATUP est rédigé comme suit :

" Préalablement à la décision du fonctionnaire délégué ou du Gouvernement, le demandeur peut, moyennant l'accord de celui-ci, produire des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences ou d'étude d'incidences sauf si les modifications envisagées trouvent leur fondement dans l'étude d'incidences.

Le cas échéant, les plans modificatifs, le complément de notice d'évaluation préalable ou d'étude d'incidences sont soumis à de nouvelles mesures de publicité par l'entremise de la commune, à l'avis de la Commission communale et des services ou Commissions visés au § 2, ainsi qu'à l'avis du collège des bourgmestre et échevins. Ces avis sont transmis dans les délais visés au § 2, alinéas 5 et 7. A défaut, ils sont réputés favorables.

Dans les cas visés au présent paragraphe, les délais visés aux §§ 4 et 6 ne prennent cours qu'à dater du dépôt contre récépissé par le demandeur des plans modificatifs et du complément de notice d'évaluation préalable ou d'étude d'incidences";

Considérant qu'en l'espèce, le dossier administratif contient une série de plans datés du 29 août 2003; que les deux premiers plans, soit le plan d'implantation et le plan du sous-sol, ont été "modifiés" le 8 septembre 2003, soit avant le dépôt de la demande auprès du fonctionnaire délégué, le 12 septembre 2003; que la modification du plan d'implantation consiste en l'ajout de cinq emplacements de parking, devant l'immeuble en projet (dont un pour personnes à mobilité réduite); que la modification apportée au plan du sous-sol consiste en la transformation des garages en places de parking;

Considérant que ces plans "modifiés" sont donc ceux qui ont été communiqués au fonctionnaire délégué le 12 septembre 2003, soit dès l'introduction de la demande; que le fonctionnaire délégué a communiqué ces plans au service d'incendie le 16 octobre 2003, lequel les a réceptionnés le 17 octobre comme en atteste le cachet apposé sur ceux-ci;

Considérant que la notice accompagnant les plans "modifiés", également transmise au fonctionnaire délégué le 12 septembre 2003, précise que le projet porte sur la construction de 15 logements sociaux avec garages en sous-sol; qu'elle porte la date du 28 août 2003, soit avant la "modification" des plans intervenue le 8 septembre 2003, et ne fait pas état des cinq emplacements de parking; qu'elle n'a donc pas, à l'instar des plans, été modifiée en ce sens avant l'introduction de la demande;

Considérant que, le 22 janvier 2004, la S.C.R.L. HABITATIONS SOCIALES DU ROMAN PAÏS écrit le courrier suivant à la D.G.A.T.L.P. :

" Nous nous permettons de vous transmettre, en annexe, les modifications du permis prenant en compte les remarques émises lors de l'enquête publique ainsi qu'une modification de la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement.

Sur cette base, nous sollicitons l'application de l'article 127 - paragraphe 7 du CWATUP";

que, par courrier du 23 janvier 2004, le fonctionnaire délégué fait savoir à la société demanderesse qu'il marque son accord sur la demande de dépôt de plans modificatifs et du complément corollaire de notice d'évaluation des incidences;

Considérant que, dans l'acte attaqué, ce même fonctionnaire délégué précise que la demanderesse a produit, avec son accord, un complément à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement qu'elle a envoyé par pli recommandé daté du 22 janvier 2004; qu'il ne fait en revanche pas état du dépôt de plans modificatifs;

Considérant que le dossier administratif contient une nouvelle notice d'évaluation préalable des incidences datée, elle, du 2 février 2004 et ne contient pas de nouveaux plans; que la nouvelle notice prévoit explicitement la création de quatre places de parking, outre un emplacement pour personne à mobilité réduite; qu'elle constitue en réalité la notice correspondant aux plans qui ont été déposés auprès du fonctionnaire délégué dès l'introduction de la demande, le 12 septembre 2003 et ne saurait être assimilée à une modification de celle-ci;

Considérant que, alors que la notice d'évaluation des incidences datée du 28 août 2003 mentionne qu'il n'y a pas de plan d'aménagement, la nouvelle notice précise, quant à elle, que la destination du terrain au P.C.A. est conforme à la révision partielle du P.C.A. n° 1 adoptée définitivement par le conseil communal en séance du 26 janvier 2004 et non encore soumise à l'approbation du gouvernement à la date du dépôt de la notice; que ce seul fait, qui ne justifie pas le dépôt de plan modificatif, ne saurait être considéré comme une modification de la demande;

Considérant que, pour le surplus, la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement datée du 2 février 2004 est totalement identique à celle du 28 août 2003;

Considérant qu'en l'absence de nouveaux plans, il y a lieu de se demander en quoi consiste exactement la modification qui aurait été apportée à la demande introduite auprès du fonctionnaire délégué le 12 septembre 2003; qu'à cet égard, dans sa note d'observations, la partie adverse se contente d'observer que "les modifications ont essentiellement pour objet d'aménager une nouvelle place de parking";

Considérant que, dans le courrier du 22 janvier 2004, la demanderesse de permis signale que la demande de modification est motivée par le souci de prendre en compte les remarques émises lors de l'enquête publique, sans préciser plus avant les remarques qui, selon elle, auraient été effectivement rencontrées dans la demande prétendument modifiée; que force est de constater, d'une part, que l'enquête publique relative à la demande de permis d'urbanisme n'a donné lieu à aucune remarque concernant l'insuffisance des emplacements de parking de l'immeuble en projet, et, d'autre part, que la demande, qui prévoyait, dès son introduction, quatre emplacements de parking à ciel ouvert, outre un emplacement pour personne à mobilité réduite, n'a pas été modifiée sur ce point;

Considérant que, quoi qu'il en soit, le fonctionnaire délégué a délivré, le 12 mars 2004, un permis d'urbanisme sur base des plans accompagnant la demande de

permis introduite le 12 septembre 2003 et soumis au service d'incendie le 17 octobre 2003, preuve s'il en faut, qu'aucune modification n'a été apportée au projet tel que présenté initialement à la partie adverse;

Considérant, en toutes hypothèses, que le complément de la notice n'est, aux termes de l'article 127, § 7, du CWATUP, que le corollaire du dépôt des nouveaux plans, inexistants en l'espèce; qu'en l'absence de plans modificatifs régulièrement déposés conformément à l'article 127, § 7, du CWATUP, et plus généralement en l'absence d'une réelle modification de la demande, le délai imparti au fonctionnaire délégué pour envoyer sa décision prenait cours à dater de l'accusé de réception de la demande de permis d'urbanisme du 15 septembre 2003, conformément à l'article 127, § 4 du CWATUP; que, partant, la décision du fonctionnaire délégué devait être envoyée au plus tard le 23 janvier 2004; que l'absence de décision envoyée dans ce délai équivaut à une décision de refus de permis;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le permis délivré le 12 mars 2004 et notifié à la demanderesse de permis à une date que le dossier administratif ne permet pas d'établir, est tardif pour avoir été octroyé à une époque où le fonctionnaire délégué n'était plus compétent ratione temporis pour ce faire;

Considérant qu'il s'agit d'un moyen d'ordre public qui est relatif à la compétence de l'auteur de l'acte; qu'il est manifestement sérieux;

Considérant que les requérants exposent le risque de préjudice grave difficilement réparable comme suit :

" L'immeuble autorisé par l'acte attaqué est destiné à abriter quinze logements.

Vu du jardin des immeubles des demandeurs et des pièces de vie situées à l'arrière des habitations, le projet est de type rez plus deux étages plus toiture, soit quatre niveaux, avec une hauteur sous corniche d'environ dix mètres cinquante par rapport au niveau zéro, mais de plus de douze mètres par rapport au jardin des immeubles des demandeurs, situés en contrebas,

L'éloignement des façades arrière des immeubles des demandeurs et de la façade arrière de l'immeuble querellé est en moyenne de 20 mètres, le parallélisme de l'implantation des maisons existantes et de l'immeuble contesté n'étant pas rigoureux. La plate-forme arrière de l'immeuble en projet, couvrant partiellement les garages couverts, est mitoyenne aux jardins des demandeurs, à environ 2,2 m de hauteur, L'immeuble en projet est en recul d'environ 5 m de la limite mitoyenne.

Les ouvertures (larges baies vitrées) des pièces de séjour du bâtiment autorisé par l'acte attaqué sont orientées vers les jardins des maisons situées le long du boulevard de la Batterie, dont font partie celles des demandeurs. C'est un total de plus de

quarante-cinq fenêtres qui sont ainsi orientées directement sur les jardins et pièces arrières des habitations des demandeurs.

Vous avez considéré à plusieurs reprises que lorsque le projet immobilier est d'une ampleur importante, le préjudice qui pourrait en résulter est par nature grave (arrêts n° 40.758 du 19 octobre 1992; n° 40.653 du 8 octobre 1992; n° 42.078 du 25 février 1993; n° 43.601 du 2 juillet 1993; n° 75.430 du 23 juillet 1998).

La gravité de ce préjudice est accentuée du fait de la manifeste disproportion entre le bâtiment nouveau et le bâti existant, particulièrement lorsque celui-ci se compose de maisons unifamiliales comportant un rez-de-chaussée et un étage, comme c'est le cas en l'occurrence (arrêts n° 42.269 du 12 mars 1993; n° 57.806 du 24 janvier 1996; n° 48.204 du 24 juin 1994; n° 65.346 du 19 mars 1997; n° 73.821 du 20 mai 1998; n° 75.430 du 23 juillet 1998).

Le préjudice principal qui est craint par les demandeurs consiste en une perte d'intimité, de vue et, plus accessoirement, d'ensoleillement du fait du gabarit de l'immeuble querellé et des vues plongeantes qu'il ouvre sur les jardins et pièces arrières des habitations des demandeurs.

Dans une espèce similaire, Vous avez considéré que «la réalisation du projet contesté aurait pour effet non seulement de masquer une partie de la vue qu'a la requérante à partir de son jardin, niais aussi de permettre aux occupants de l'immeuble d'avoir des vues directes sur ce jardin, le privant ainsi de son intimité et donc d'une partie de l'agrément qu'il présente actuellement» (arrêt n° 65.346 du 19 mars 1997, Bertrand). Il s'agissait en l'occurrence d'un immeuble de quatre étages situé à une distance de 10,3 m du jardin des demandeurs, alors qu'il s'agit ici d'un bâtiment de quatre niveaux situé à environ 5 m du jardin des demandeurs.

D'une façon plus générale, un immeuble de quinze appartements situé en pleine zone résidentielle unifamiliale, occupée par des maisons de modeste gabarit, est de nature à «modifier sensiblement le milieu de vie et la structure du bâti au détriment des personnes qui vivent à proximité immédiate de la parcelle litigieuse. (...) Que la circonstance que la parcelle est située en zone d'habitat n'implique pas que les voisins doivent tolérer des constructions immobilières importantes autorisées illégalement ou sans considération du bon aménagement des lieux» (arrêt n° 57.106 du 24 janvier 1996, Dugauquier et consorts).

De surcroît, il faut noter que la construction s'accompagne de la réalisation de quinze emplacements de stationnement couverts, accessibles via l'impasse innommée perpendiculaire au boulevard de la Batterie, le long de laquelle est située l'immeuble du second demandeur et dans laquelle s'ouvrent une douzaine de garages.

Ces quinze emplacements de stationnement réservés sont notoirement insuffisants pour recevoir les véhicules des futurs occupants suivant les statistiques régionales (environ 1,5 véhicules par logement), le bâtiment n'étant manifestement plus destiné à recevoir des personnes âgées (absence d'ascenseur).

La réalisation du projet querellé s'accompagnera donc non seulement d'une augmentation du trafic sur les voiries avoisinantes mais surtout sur l'impasse perpendiculaire au boulevard de la Batterie ainsi que des difficultés de stationnement accrues eu égard à l'insuffisance des emplacements réservés.

Des deux demandeurs, c'est le deuxième qui souffrira les plus de cette situation puisque son immeuble est situé à l'angle du boulevard de la Batterie et de l'impasse innomée devant servir d'accès aux garages couverts. Il subira donc la circulation accrue dans cette impasse gravillonnée, de faible largeur et de manoeuvre difficile, ainsi que les difficultés de stationnement non seulement pour lui-même, mais

également pour la clientèle de son cabinet dentaire installé à la même adresse et pour laquelle il ne dispose pas d'emplacements réservés.

Cette difficulté de stationnement est accentuée par la proximité immédiate (juste en face) de l'hôpital de Nivelles qui donne déjà lieu, en périodes ouvrables, à un engorgement du boulevard de la Batterie et à des stationnements «sauvages», voire illicites, dans tout le quartier.

Vous avez considéré en votre arrêt n° 75.430 du 23 juillet 1998 que ce type de préjudice pouvait être considéré comme grave en fonction des éléments de la cause.

Il est également à noter que le cabinet dentaire est situé au rez-de-chaussée arrière de l'immeuble du second demandeur. Pour l'exercice de sa profession, le second demandeur doit pourvoir disposer du calme et de la discrétion que permet la configuration actuelle des lieux et qui ne sera plus assurée en cas de construction de l'immeuble litigieux.

Au sujet de la première demanderesse, il faut relever que, même si elle n'habite pas les immeubles dont elle est propriétaire au boulevard de la Batterie, qui sont donnés en location à des tiers, le préjudice qu'elle pourrait en subir résulterait, dans un premier temps, du fait que les locataires eux-mêmes sont susceptibles de renoncer à leur bail du fait des inconvénients liés à la construction litigieuse, tant durant les travaux qu'au terme de ceux-ci. La valeur locative des immeubles serait en tous cas très certainement diminuée d'une partie substantielle.

De surcroît, la première demanderesse est susceptible de revenir vivre dans un des deux immeubles du boulevard de la Batterie qu'elle a occupé pendant plusieurs années avant de choisir de s'établir à Baulers, au Nord de Nivelles.

Bien que ce type de préjudice ne soit généralement pas reconnu comme déterminant par Votre Conseil, il convient cependant d'attirer l'attention sur les nuisances graves certaines que devront subir les riverains pendant la durée du chantier du fait de la piètre accessibilité de la parcelle située en coeur d'îlot accessible seulement par deux impasses dont l'une (impasse de la Grosse Pompe) est impraticable par le charroi lourd, tout ce charroi devant transiter par l'impasse innomée donnant sur le boulevard de la Batterie.

Le caractère difficilement réparable du préjudice est lié au fait du caractère très aléatoire de la remise en état des lieux, si, au terme d'une procédure en annulation, le permis devait être annulé alors qu'il est hautement probable que l'immeuble soit construit et les appartements loués ou vendus : «la démolition de bâtiments construits sur le base d'un permis irrégulier est certes possible mais n'en reste pas moins incertaine ; en cas d'annulation, le requérant devra introduire des procédures aux résultats aléatoires puisque, d'une part, dans l'hypothèse où la démolition serait ordonnée, il n'en aurait pas moins subi pendant plusieurs années le préjudice qu'il invoque» (Votre arrêt n° 39.049 du 25 mars 1992, Bedoret , cette jurisprudence a été confirmée dans de très nombreux arrêts)";

Considérant que le permis d'urbanisme attaqué autorise la démolition de trois bâtiments et la construction d'un immeuble de quinze appartements sur trois niveaux (deux étages, outre le rez-de-chaussée) avec garages en sous-sol;

Considérant que comme le mentionne expressément le permis attaqué "la façade arrière des logements projetés est implantée en recul de 5,30 mètres par rapport

au hangar existant contigu aux jardins des habitations situées boulevard de la Batterie" et "le recul projeté de façade à façade est d'au moins 27 mètres"; que, de plus, "les allèges vitrées des baies situées en façade arrière au rez-de-chaussée seront fixes, ce qui garantit le caractère inaccessible de la plate-forme"; que ces diverses constatations qui se vérifient sur les plans justifient la conclusion également énoncée par l'acte attaqué selon laquelle "il est (...) inexact de considérer que le bâtiment aggrave la situation existante" et ce d'autant plus que les bâtiments se trouvent en zone d'habitat et que l'immeuble en projet ne présente pas un gabarit extraordinaire;

Considérant que l'augmentation du charroi ne sera pas telle qu'elle doive être considérée comme importante;

Considérant que, si un risque de préjudice existe, celui-ci ne présente pas le caractère de gravité requis par l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour pouvoir ordonner la suspension de l'exécution du permis attaqué;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la société coopérative à responsabilité limitée HABITATIONS SOCIALES DU ROMAN PAÏS dans la procédure en référé est rejetée.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société coopérative à responsabilité limitée HABITATIONS SOCIALES DU ROMAN PAÏS, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge de cette dernière.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{e} chambre des référés, le trente juillet deux mille quatre par :

MM. HANOTIAU, président de chambre,
SCOHY, greffier.

Le Greffier, Le Président,

G. SCOHY. M. HANOTIAU.