CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 143.580 du 22 avril 2005

A.161.860/XIII-3713

En cause : **BRAIBANT** Joël,
avenue Albert Ier 54
1342 Limelette,

contre :

1. **la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve,**
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,

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

Partie intervenante :

VERBOOMEN Pierre,

avenue Général Bousquet 1
1342 Limelette.

LE PRESIDENT DE LA XIIIe CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 21 avril 2005 par Joël BRAIBANT, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 25 novembre 2004 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve à la FABRIQUE D'EGLISE DE LIMELETTE ST-GERY pour la construction d'une cure et de locaux annexes sur un bien sis à Limelette, avenue Albert Ier, cadastré section B, n° 157d2;

Vu la requête introduite le 21 avril 2005 par laquelle Pierre VERBOOMEN demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé d'extrême urgence;

Vu l'ordonnance du 21 avril 2005, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 22 avril 2005 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, M. BRAIBANT, requérant, Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M. VERBOOMEN, intervenant;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat;

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

Considérant que l'acte critiqué se présente comme suit :

" Permis d'Urbanisme
(Annexe 30 - Formulaire A)
Réf. : PU/04/0234

Le Collège des Bourgmestre et Echevins,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu l'article 123, 1°, de la Nouvelle loi communale;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;

Considérant que la FABRIQUE D'EGLISE DE LIMELETTE ST-GERY - Monsieur PONCIN demeurant à 1342 Limelette, avenue Bourgaux 6, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Limelette, avenue Albert 1er cadastré section B n° 157 D 2, et ayant pour objet : la construction d'une cure et de locaux annexes;

Considérant que la demande de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 13/07/2004 et complétée en date du 14 octobre 2004;

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 le bien est situé en zone d'espaces verts au schéma de structure communal adopté par arrêté ministériel du 18 août 1993;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par Arrêté ministériel du 18 août 1993, modifié par Arrêté ministériel du 19 mars 1998 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1er, du Code précité; que le bien est sous aire 1/81 audit règlement;

Considérant l'arrêté ministériel du 18 août 1993 faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme;

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

Considérant que le projet d'ériger une cure avec salle paroissiale aux abords immédiats de l'église de Limelette est cohérent en termes de synergie entre ces équipements communautaires;

Vu le rapport du groupe de travail de la C.C.A.T.;

Vu l'avis favorable de la C.C.A.T. émis en sa séance plénière du 13 septembre 2004;

Considérant que le terrain repris comme espace vert n'est actuellement qu'une simple pelouse ne proposant guère d'intérêt écologique ni communautaire;

Considérant qu'il est un fait évident que les abords actuels de l'église s'apparentent plus à un parking très ouvert qu'à un élément marquant d'urbanisation autour d'un bâtiment communautaire, d'autant que sa situation proche d'un carrefour et d'une surface commerciale importante dégage des vues importantes sur cet espace;

Considérant que le projet de construction respecte les prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme pour la sous-aire où est implanté le bâtiment;

Considérant que les matériaux de parement proposés permettront d'assurer une liaison architecturale entre l'église et le quartier résidentiel tout proche, en affirmant le lien existant entre les 2 édifices accessibles depuis le parvis;

Considérant que le projet couvre les exigences du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de stationnement pour les logements qui y sont aménagés;

Considérant que l'ajout à l'église existante d'une cure et de quelques locaux paroissiaux à usage communautaire ne devraient pas occasionner une augmentation importante du nombre de véhicules présents sur le site, puisque les activités nouvelles resteront liées à l'activité de l'église existante et qu'une fonction de logement occupe tout l'étage des locaux communautaires;

Considérant que le projet prévoit quelques aménagements extérieurs autour des bâtiments en vue de renforcer le caractère public du lieu, par la concrétisation d'un cheminement piétonnier autour de l'église sur la parcelle reprise en voirie dans le lotissement ancien bordant les alentours de l'église et permettant la liaison vers le quartier du 11ème zouaves;

Considérant que la construction projetée en zone d'espace vert au Schéma de Structure Communal se doublera, à titre de charge d'urbanisme, d'un réaménagement important et cohérent des abords de l'église et de son parking avant, en vue de présenter un parvis et des abords végétalisés et créant des perspectives et une volumétrie générale des espaces non bâtis nettement plus valorisante en termes paysagers et écologiques;

DECIDE :

Article 1er - Le permis d'urbanisme sollicité par la FABRIQUE D'EGLISE DE LIMELETTE ST-GERY- Monsieur PONCIN est octroyé.

- Le titulaire du permis devra :

1° verser, huit jours avant le début des travaux la somme de 3.385,00 euros représentant la caution relative au règlement approuvé en date du 26 mars 1991, modifié les 28/01/1992 et 20/11/2001, dont extrait en annexe;

2° mettre en oeuvre le plan de revalorisation des abords de l'Eglise joint en annexe, qui est élaboré au départ du plan d'implantation 1 daté du 9 juillet 2004, complété par le plan 5 daté du 13 octobre 2004, complété et adapté par la Ville après consultation de ses services techniques, et qui comprend :
   a) la réalisation d'un chemin piétonnier en dolomie autour de l'église, avec surlargeurs en dalles alvéolé-gazon pour les circulations des véhicules d'incendie,
   b) la plantation d'arbres d'alignement le long de ce chemin,
   c) la pose de bancs espacés régulièrement le long de ce chemin (l banc tous les 4 arbres),
   d) l'aménagement en dalles alvéolé-gazon de l'accès Pompiers au bâtiment à partir de l'Avenue Albert 1er,
   e) l'aménagement du perron d'entrée à la salle en klinkers et en dolomie avec la pose de 2 bancs,
   f) la plantation de 2 arbres de position de part et d'autre de l'accès piétonnier au centre du parking face à l'église,
   g) la plantation de 4 arbres d'alignement le long de la RN 238 entre les parkings et la piste cyclable,
   h) la plantation de 2 arbres de position sur le terrain de la cure (l en zone de recul avant et 1 en zone arrière de stationnement et manoeuvre,) et les 2 arbres déjà prévus,
   i) la plantation d'une haie basse en clôture à front de la RN238 et de l'espace parking aménagé devant l'église,

3° présenter un échantillon et la fiche descriptive de la brique de parement à l'approbation du Service de l'Urbanisme AVANT le début des travaux;

4° prendre en charge la plantation des 4 arbres d'alignement et de tous les arbres devant et autour de l'église tels que figurés sur le plan en annexe, y compris les dépavages nécessaires à la plantation d'arbres dans la zone de parking actuelle devant l'église;

5° présenter avant exécution, un plan technique pour la création des bacs à plantations à réaliser le long de l'avenue Albert 1er ainsi que l'accès pompier et le piétonnier le long de l'église.

6° respecter le rapport de prévention incendie référence : 040824/PHF/142RP;

7° placer le numéro de l'habitation à proximité de la voie publique;

Nous attirons votre attention sur les articles 19 et 29 du Règlement général de Police, dont copie en annexe.

Article 2 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours.

Article 3 - Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou actes";

Considérant que, par requête introduite le 21 avril 2005, Pierre VERBOOMEN demande à intervenir dans la procédure en référé d'extrême urgence en sa qualité de voisin de l'immeuble à construire; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la Région wallonne demande sa mise hors de cause, n'étant pas intervenue dans la procédure d'octroi de l'acte critiqué;

Considérant que le requérant prend un moyen, le troisième de la demande, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes généraux de droit selon lesquels tout citoyen doit pouvoir avoir une confiance légitime envers l'administration, du principe de bonne administration, du principe du droit à la sécurité juridique, du principe "patere legem quam ipse fecisti", du principe du raisonnable ainsi que de l'article 128 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); qu'il soutient que "le projet ne respecte pas les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) en matière de stationnement"; que, selon lui, "deux emplacements privés sont réalisés au détriment de trois places de stationnement publiques (accès à l'entrée du bâtiment pour les piétons et accès pour les véhicules privés au deux logements)"; qu'il relève que toute modification de la voirie (modification du parking et des voies d'accès) est sujette à l'accord préalable du conseil communal et à l'obtention d'un permis, ce qui n'a pas été le cas;

Considérant qu'il ressort des plans que le permis d'urbanisme impose, notamment, de réaliser "un chemin piétonnier en dolomie autour de l'église, avec surlargeurs en dalles alvéolé-gazon pour les circulations des véhicules d'incendie"; que, selon les plans, ce chemin doit être aménagé sur la parcelle cadastrée 3ème division, section B, n° 157e2, laquelle parcelle se présente sous la forme d'un U renversé autour de la parcelle sur laquelle est édifiée l'église et longe une parcelle n° 142v7qui appartient au requérant, des parkings publics étant aménagés sur ces deux parcelles; que la parcelle n° 157e2 est mentionnée comme étant propriété de la ville d'Ottignies sans qu'il ait été

déterminé ni par le dossier administratif ni par les débats à l'audience si cette parcelle fait partie de la voirie publique; qu'en effet, si elle fait partie de la voirie publique, une délibération du conseil communal est requise préalablement à la délivrance du permis d'urbanisme conformément à l'article 128 du CWATUP; qu'à cet égard, le permis contient une motivation équivoque lorsqu'il mentionne ce qui suit :

" Considérant que le projet prévoit quelques aménagements extérieurs autour des bâtiments en vue de renforcer le caractère public du lieu, par la concrétisation d'un cheminement piétonnier autour de l'église sur la parcelle reprise en voirie dans le lotissement ancien bordant les alentours de l'église et permettant la liaison vers le quartier du 11ème zouaves";

que, dans l'état actuel du dossier, il y a lieu de tenir, sur ce point, le moyen comme sérieux;

Considérant que le requérant fait aussi valoir, dans le troisième moyen, que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement qui serait incomplète et minimiserait, voire passerait "sous silence divers aspects pourtant essentiels du dossier tels que les nuisances, le charroi généré par le projet, la capacité et les activités réellement exercées dans les quatre salles du complexe, que l'archevêché se propose d'exploiter avec l'A.S.B.L. AOP à proximité immédiate de maisons d'habitation dans un quartier résidentiel et calme"; qu'il relève que "la notice reste muette sur la capacité de la grande salle ainsi que des trois salles secondaires et omet de préciser les activités réelles qui seront organisées ainsi que leur fréquence";

Considérant que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement mentionne au 5°, f, ce qui suit :

" Occupation d'une Cure et d'une salle paroissiale.
La salle paroissiale d'une petite capacité, située au rez-de-chaussée est destinée aux activités paroissiales en semaine et le week-end, mais peut également être louée à un tiers selon des horaires stricts et plus probablement les week-end";

et au 5°, j, ce qui suit :

" L'occupation de la cure et des locaux annexes ne représente aucun incompatibilité avec le voisinage. L'occupation de la salle paroissiale sera strictement réservée aux activités de la paroisse et pourra éventuellement être louée à un tiers selon des horaires et des conditions d'occupation stricts";

Considérant que, alors qu'une première demande de permis avait donné lieu à une enquête publique et à des réclamations au motif que le projet de l'époque nécessitait des dérogations, le permis critiqué n'est nullement motivé à cet égard quant à l'impact du projet sur le bon aménagement des lieux;

Considérant qu'une demande précédente de permis avait donné lieu à un refus au motif que le projet de l'époque se serait situé en zone d'espaces verts au schéma de structure communal, ce que la première partie adverse n'a pas pu confirmer à défaut de posséder la décision de refus; que le permis critiqué ne contient aucune motivation quant au revirement d'attitude du collège des bourgmestre et échevins puisqu'il se borne à relever à présent "que le terrain repris comme espace vert n'est actuellement qu'une simple pelouse ne proposant guère d'intérêt écologique ni communautaire";

Considérant que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ne mentionne aucune capacité d'occupation des salles communes; que c'est à l'audience que la première partie adverse a fait état d'une capacité de 80 personnes; qu'à ce sujet, le permis critiqué ne contient aucune précision;

Considérant que, sur ces divers points, le moyen est sérieux;

Considérant que le requérant fait valoir au titre du risque de préjudice grave difficilement réparable, outre une dépréciation importante liée aux nuisances entre autres sonores, aux troubles de voisinage, à la détérioration du site, au préjudice esthétique d'un immeuble "démesuré à vocation semi-commerciale" dans un quartier résidentiel, que "le requérant est propriétaire d'un partie du parking et n'a pas été consulté à l'occasion des projets «d'embellissement» de la commune qui imposent également au demandeur de permis d'urbanisme de planter un arbre sur sa parcelle";

Considérant, ainsi qu'il ressort de l'examen du troisième moyen, qu'il y a une incertitude quant au statut réel de voirie de la parcelle n° 157e2, laquelle jouxte la parcelle 142v7 qui appartient au requérant; que, dans ces conditions, il y a lieu de tenir pour grave et difficilement réparable le préjudice allégué quant à la question des parkings du côté de la propriété du requérant et de la plantation de l'arbre; que, par contre, le préjudice résultant de la dépréciation est réparable et ne peut, dès lors, être retenu;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que la suspension de l'exécution de l'acte critiqué puisse être ordonnée sont réunies;

Considérant que l'intervenant a acquitté une taxe de 175 euros et non de 125 euros comme le prévoit l'article 70, § 2, alinéa 1er du règlement général de procédure; qu'en conséquence, il y a lieu d'ordonner le remboursement de la taxe indûment payée,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par Pierre VERBOOMEN dans la procédure en référé d'extrême urgence est accueillie.

Article 2 .

La Région wallonne est mise hors de cause.

Article 3.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 25 novembre 2004 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve à la FABRIQUE D'EGLISE DE LIMELETTE ST-GERY pour la construction d'une cure et de locaux annexes sur un bien sis à Limelette, avenue Albert Ier, cadastré section B, no 157d2.

Article 4.

Conformément à l'article 3, § 1er, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 5.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 6.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Pierre VERBOOMEN, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge de ce dernier.

La somme de 50 euros, indûment acquittée par l'intervenant, sera remboursée à celui-ci par l'administration du cadastre, de l'enregistrement et des domaines.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{e} chambre, le vingt-deux avril deux mille cinq par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} SCHMITZ, greffier.

Le Greffier, Le Président,

V. SCHMITZ. M. HANOTIAU.