

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 60.767 du 4 juillet 1996

A.68.594/III-22.260

En cause : 1. **la Commune de Villers-la-Ville,**
 2. **MAHIEU** Bernard,
 3. **LEBOUTTE** Claude,
 ayant élu domicile chez
 Me Philippe LEVERT, avocat
 avenue Clémentine 3
 1190 Bruxelles,

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 anonyme VILLERSERVICES,
rue des Champs 17
5030 Gembloux.

LE CONSEIL D'ETAT, XII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 19 avril 1996 par la commune de Villers-la-Ville, Bernard MAHIEU et Claude LEBOUTTE, qui tend à la suspension de l'exécution du permis de bâtir délivré le 20 février 1996 par le fonctionnaire délégué de l'Administration de l'aménagement du

territoire et de l'urbanisme de la Région wallonne à la société anonyme VILLERSERVICES et relatif à la construction d'une résidence pour personnes âgées sur un bien sis à Villers-la-Ville, section A n° 97 K, rue Emile Léger;

Vu la requête introduite simultanément par les mêmes parties requérantes, qui demande l'annulation du même acte;

Vu la requête introduite le 9 mai 1996 par laquelle la société anonyme VILLERSERVICES 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. KOVALOVSKY, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 19 juin 1996 fixant l'affaire à l'audience du 28 juin 1996;

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

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me LEVERT, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me CORNET, loco Me LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M. FOUCHIER, administrateur, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M. KOVALOVSKY, auditeur;

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

Considérant qu'il y a lieu d'accueillir la demande en intervention introduite dans la procédure en référé par la société anonyme VILLERSERVICES, bénéficiaire de l'acte critiqué;

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit :

1. Le 28 juin 1995, la S.A. VILLERSERVICES introduit, auprès du collège des bourgmestre et échevins de Villers-la-Ville une demande de permis de bâtir en vue de construire une résidence pour personnes âgées sur un bien sis à Villers-la-Ville, rue Emile Léger, cadastré section A, n° 97 K.

La parcelle concernée est située en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Nivelles. En outre, elle est dans le champ de vue d'un site classé dit "Le Moulin d'Hollers".

Cette demande fait l'objet d'un avis défavorable du collège des bourgmestre et échevins, du service incendie de la ville de Nivelles, ainsi que du fonctionnaire délégué. Ce dernier avis, émis le 31 octobre 1995, est motivé de la manière suivante :

" Vu la situation du bien en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Nivelles approuvé par arrêté royal le 01/12/1981;

Vu les motivations de l'avis défavorable préalable du collège échevinal en sa séance du 21/08/1995 :

- . difficulté d'accès au site;
- . insuffisance du nombre de parkings;
- . quiétude des pensionnaires;
- . difficulté des déplacements piétons des pensionnaires;

Vu l'avis défavorable du 07/08/1995 du service incendie de la ville de Nivelles;

Considérant que le terrain se situe à un point topographique dominant du paysage et que le gabarit des bâtiments envisagés va en renforcer la perception;

Considérant que le bâti environnant reste dans une échelle humaine avec laquelle le présent projet est en rupture;

Considérant que l'utilisation d'écrans végétaux vers la Vallée ne serait pas suffisant pour atténuer l'impact du projet sur le site classé";

2. Après avoir retiré sa demande le 22 septembre 1995, la S.A. VILLERSERVICES introduit une nouvelle demande de permis de bâtir.

La lettre du 2 octobre 1995, par laquelle la S.A. VILLERSERVICES transmet ladite demande, mentionne les modifications apportées aux plans.

3. Le 3 octobre 1995, le collègue sollicite l'avis du service incendie de Nivelles, lequel transmet le dossier et les plans au service du Ministère de la Santé et de l'Infrastructure qui règle les demandes d'agrément des maisons de repos pour personnes âgées, en vue d'obtenir un avis complémentaire spécialement à propos des chambres situées en partie en sous-sol.

Le 17 octobre 1995, le bourgmestre de Villers-la-Ville adresse à la demanderesse de permis une lettre lui faisant savoir ce qui suit :

" Nous avons bien reçu votre demande de permis de construire une résidence pour personnes âgées. Dès réception de votre dossier, nous avons contacté le service incendie afin d'obtenir leur avis.

Nous avons reçu un courrier du technicien en prévention qui a transmis votre dossier au Ministère de la Santé afin d'obtenir un avis complémentaire. Dès réception de ces avis, pour autant qu'ils soient favorables, nous commencerons à traiter votre dossier en le mettant à l'enquête.

Nous ne manquerons pas de vous informer de toutes les phases de la procédure".

Le 9 décembre 1995, le Ministère de la Région wallonne, services de l'action sociale et de la santé, adresse au service incendie de la ville de Nivelles l'avis suivant :

" Faisant suite à votre courrier du 12/10/95 et à la réception ultérieure des coupes complémentaires demandées, il m'apparaît que le problème d'accès arrière au bâtiment est résolu dans les plans modificatifs qui m'ont été transmis.

J'attire cependant votre attention sur le soin à apporter à l'étude de la stabilité du mur de soutènement dont la hauteur importante (4,60 m de dénivellation non compris la surélévation d'un garde-corps indispensable à la protection des riverains) nécessitera un ouvrage coûteux.

A l'analyse, les plans présentent certaines discordances entre-eux (ex. sortie de secours arrière, niveaux du terrain par rapport au projet ...) Il conviendra de corriger avec vigilance les plans d'exécution en ce sens.

Moyennant le respect de ces remarques, je ne vois pas d'objection à émettre un avis favorable sur ce dossier".

En annexe de cet avis figurent des "plans modificatifs" dont il est précisé qu'ils ont été reçus le 27 novembre 1995 ("2 coupes dans l'implantation").

Ledit avis (ou "rapport") est transmis par le service incendie de la ville de Nivelles au bourgmestre de Villers-la-Ville, par une lettre du 14 décembre 1995, qui précise ce qui suit :

" (...) à la lecture de ce rapport, il apparaît que de nouveaux plans doivent être établis avec les corrections car les anciens plans sont en discordance. Ces plans devront nous être soumis afin de délivrer notre avis sur plan que vous établissons (sic) lors de la demande du permis de bâtir".

4. Le 28 décembre 1995, un avis de réception d'une demande de permis de bâtir est délivré.

Par une lettre du 4 janvier 1996, le collège transmet au service incendie de la ville de Nivelles un exemplaire des "plans complémentaires". Le 10 janvier 1996, ledit service émet, sur la demande, un avis favorable.

5. Le collège des bourgmestre et échevins soumet la demande à la publicité prévue par les articles 247 à 251 du code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). Diverses réclamations sont introduites à cette occasion.

Par une lettre du 23 janvier 1996, la S.A. VILLERSERVICES constate qu'elle n'a reçu aucune notification de la décision du collège sur sa demande de permis de bâtir, dont la commune a accusé réception le 17 octobre 1995; en conséquence, conformément à l'article 51 du CWATUP, elle demande au fonctionnaire délégué de statuer sur la demande.

7. Le 29 janvier 1996, le collège des bourgmestre et échevins adresse une lettre au demandeur de permis, dans laquelle il signale que le courrier du 17 octobre 1995 "n'était en aucun cas un accusé de réception d'un dossier de permis de bâtir complet" et que "le dossier définitif tel qu'il a été soumis à l'enquête a été complété par des plans modificatifs reçus le 28 décembre 1995". A la même date, le collège s'adresse au fonctionnaire délégué pour lui signaler que "ce dossier a suivi une procédure régulière de mise en conformité avant d'être soumis à l'enquête publique conformément à l'article 247, § 4, du CWATUP".

Le 29 janvier 1996, le collège des bourgmestre et échevins émet, sur la demande de permis de bâtir, un avis défavorable, avis qui est confirmé et maintenu le 5 février 1996, le fonctionnaire délégué s'étant rendu sur les lieux et ayant informé l'administration communale de

ce que l'Administration des monuments et des sites ne serait pas opposée au projet tel qu'il a été remanié.

8. Le 20 février 1996, le fonctionnaire délégué accorde le permis sollicité, moyennant deux conditions, libellées comme suit :

" 1. de soumettre à mon administration, dans un délai de deux mois des plans modificatifs qui devront recevoir l'approbation de mon administration avant le début des travaux :

ces plans modificatifs reprendront :

1.1. les accès piétons et automobiles sur l'ensemble de la parcelle :

⇒ à l'entrée des terrains :

- zone piétonne;
- zone de circulation automobile;
- zone de parking complémentaire.

⇒ vers la rue de Sart :

- chemin d'accès piétons (escalier).

2. de couvrir les maçonneries de blocs de béton d'un enduit lisse de teinte blanche".

Cette décision, qui constitue l'acte attaqué par le présent recours, est motivée de la manière suivante :

" Vu qu'un dossier précédent (316 PBA 611) a fait l'objet d'un avis défavorable le 31-10-95 de la part de mon administration;

Vu que le présent dossier (316 PBA 635) a été introduit à la commune au début du mois d'octobre 1995 par le demandeur, et que ce nouveau dossier intègre des modifications répondant aux remarques que je formulais vis-à-vis du dossier précédent (316 PBA 611);

Vu la lettre émise le 17 octobre par la commune à l'attention du demandeur;

Considérant que cette lettre atteste que le dossier a été précédemment reçu par la commune sans délivrance de l'avis de réception prévu à l'article 50 du CWATUP;

Vu que le demandeur a fait appel le 24 janvier 1996 à la procédure définie à l'article 51 du CWATUP (introduction de la lettre recommandée le 25 janvier 1996 auprès de mes services)

Vu la lettre émise par la commune le 29 janvier 1996 à l'attention du demandeur, contestant la validité de la procédure prévue à l'article 51;

Considérant que la lettre de la commune au demandeur du 17 octobre formalise la réception du dossier par la commune qui ne manifeste pas de remarque sur le caractère incomplet du dossier;

Vu que la commune signale des plans modificatifs introduits par le demandeur le 28/12/95;

Considérant que ces plans sont une coupe de détail demandée par les pompiers précisant que la pente du chemin d'accès est égale ou inférieure à 6 %;

Considérant que l'appel par le demandeur à l'application de l'article 51 est valide et que de ce fait la commune est dessaisie du dossier;

Vu la situation du bien zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Nivelles approuvé par arrêté royal le 01/12/1981;

Vu l'avis favorable émis par le service incendie de la ville de Nivelles le 10 janvier 1996;

Vu que le projet est implanté dans la partie basse du terrain; qu'un groupe d'arbres à haute tige le borde en amont et qu'un autre groupe d'arbres le masque depuis la vallée en aval;

Considérant que ces éléments limitent l'impact de la construction dans le paysage;

Considérant qu'il serait cependant utile de renforcer par des plantations à haute tige le masque vers la vallée de la Thyle;

Considérant que la volumétrie proposée pour la construction épouse le relief du terrain et s'y accroche;

Considérant que les matériaux utilisés pour les maçonneries devraient être couverts d'un enduit blanc plutôt que d'un crépi;

Considérant qu'un accès piéton aisé doit être prévu vers la rue de Sart, en accord avec la commune;

Considérant que des places de parking supplémentaires peuvent être prévues le long du chemin d'accès;

Considérant l'absence de précisions en ce qui concerne les accès piétons et automobiles à l'entrée du terrain";

Considérant quant au risque de préjudice grave et difficilement réparable, que les deuxième et troisième requérants font valoir que "le bâtiment projeté aura un effet visuel important entraînant une rupture du bâti" environnant composé de villas avec jardins; que le deuxième requérant craint une perte de vue sur la vallée de la Thyle en raison de la hauteur du bâtiment projeté et une perte d'intimité due à la vue des occupants de la maison de repos sur son jardin; que le troisième requérant relève que le bâtiment litigieux sera à 3 mètres de sa propriété, qu'une terrasse dudit bâtiment surplombera son jardin et qu'il subira une perte d'ensoleillement; qu'ils redoutent l'accroissement de trafic par la rue Emile Léger qui n'a qu'une largeur de 2,50 mètres;

Considérant que du dossier administratif et des débats à l'audience, il ressort que l'immeuble litigieux aura une hauteur sous corniche de quelque 8 mètres, que l'immeuble en projet est situé en contrebas du terrain et de la villa du deuxième requérant, de sorte que la perte d'intimité ne peut être tenue pour grave; qu'il apparaît également que la distance entre la maison de repos et la villa du troisième requérant est nettement supérieure à trois mètres, et qu'il y aura un écran végétal; qu'ainsi la perte d'intimité alléguée est toute relative de même que la perte d'ensoleillement, et ce en raison de la situation respective des immeubles; que, la rue Emile Léger desservant déjà un terrain de sports, notamment de football, l'accroissement allégué du trafic ne pourra être que minime par rapport à celui qu'entraînent les allées et venues des sportifs et des spectateurs;

Considérant que le préjudice n'est pas grave;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, 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 1^{er}.

La demande en intervention introduite par la société anonyme VILLERSERVICES dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XII^e chambre des référés, le quatre juillet 1900 nante-six par :

MM. HANOTIAU, conseiller d'Etat, président f.f.,
 LEROY, conseiller d'Etat,
 HANSE, conseiller d'Etat,
M^{me} NOTEBAERT, greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

Chr. NOTEBAERT.

M. HANOTIAU.