CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 62.461 du 9 octobre 1996

A.68.898/III-22.296

En cause : **la Ville de Wavre**,

ayant élu domicile chez
Mes Dominique GERARD et
Eric MARON, avocats,
rue Capitaine Crespel 2-4/5
1050 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne, représentée par son Gouvernement,

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

Parties intervenantes :

1. **VAN DOOREN** Dominique,

2. **de TERWANGNE** Olivier,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles.

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

Vu la demande introduite le 13 mai 1996 par la ville de Wavre, qui tend à la suspension de l'exécution de la décision du 11 mars 1996, par laquelle le fonctionnaire délégué de la Région wallonne a délivré à Dominique VAN DOOREN et Olivier de TERWANGNE un permis de bâtir cinq

blocs de 3 appartements sur un bien sis à Wavre, chaussée de l'Herbatte;

Vu la requête introduite simultanément par la même partie requérante, qui demande l'annulation de la même décision;

Vu la requête introduite le 3 juin 1996 par laquelle Olivier de TERWANGNE demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu les requêtes introduites les 3 et 12 juin 1996 par lesquelles Dominique VAN DOOREN demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans les procédures en référé et en annulation;

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

Vu le rapport de M. GILLIAUX, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 23 septembre 1996 fixant l'affaire à l'audience du 7 octobre 1996;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me MARON, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me CORNET, loco Me LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me SAMBON, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. GILLIAUX, 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 Olivier de TERWANGNE, bénéficiaire de l'acte critiqué;

Considérant qu'il y a lieu d'accueillir les demandes en intervention introduites dans les procédures en référé et en annulation par Dominique VAN DOOREN, bénéficiaire de l'acte critiqué;

Considérant que les faits de la cause peuvent être résumés comme suit :

1. Saisi par les intervenants Dominique VAN DOOREN et Olivier de TERWANGNE d'une demande de principe portant sur la construction d'un ensemble résidentiel comportant plusieurs logements sur un terrain sis chaussée de l'Herbatte à Wavre, y cadastré deuxième division, section G n° 321 H, le collège des bourgmestre et échevins répond le 10 février 1995 ce qui suit :

" Votre demande de principe en vue d'ériger sur un terrain sis chaussée de l'Herbatte présentement cadastré Wavre, deuxième division, section G n° 321 H, un ensemble résidentiel comportant plusieurs logements.

Le collège des bourgmestre et échevins marque son accord sur la construction d'un immeuble comportant maximum neuf logements d'un gabarit maximum de trois niveaux.

Le nombre de places de parcage sera déterminé suivant le projet définitif".

Le terrain est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal du 28 mars 1979. Il n'existe pas pour le territoire où il se trouve situé, de plan particulier d'aménagement ap-

prouvé et le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé.

2. A la suite de cette réponse, les intervenants introduisent le 13 avril 1995 une demande de permis de bâtir auprès de l'administration communale de la ville de Wavre en vue de la construction d'un ensemble résidentiel composé de trois maisons de trois appartements chacune. Cette demande fait l'objet d'un avis favorable préalable de la part du collège échevinal.

Le délai dont dispose le collège des bourgmestre et échevins pour décider de l'octroi ou du refus du permis étant écoulé sans qu'une décision ne soit prise, les intervenants saisissent le fonctionnaire délégué de l'urbanisme qui leur refuse le permis de bâtir sollicité pour les motifs suivants :

" Vu la situation du bien en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal le 28 mars 1979;

Vu l'avis favorable préalable de la commune sur le dossier introduit le 23 mai 1995;

Vu la lettre des demandeurs faisant appel à la procédure prévue par l'article 51 du CWATUP;

Considérant la situation du bien dans une rue de ville;

IMPLANTATION :

Considérant le front bâti continu sur la plus grande partie de la rue;

Considérant que les maisons voisines, à gauche du terrain, présentent un recul par rapport à la voirie;

Considérant que l'implantation du projet devrait tenir compte de cette situation;

Considérant que l'implantation doit être parallèle à la voirie;

Considérant que la limite arrière de bâtisse doit être limitée dans la prolongation de la façade arrière de la maison située à gauche du terrain considéré, soit ± 35 m de l'axe de la voirie;

Considérant qu'il semble justifié d'implanter les constructions en limite mitoyenne à droite et de laisser un accès vers les garages à gauche pour respecter les implantations voisines;

Considérant qu'il est possible d'implanter les constructions avec un recul par rapport à l'alignement pour autant qu'un mur minimum de 1,80 m de hauteur marque la limite de propriété;

DESTINATION :

Considérant que le projet préconise la construction de trois immeubles de trois appartements (neuf logements) pour une superficie de ± 60 ares (= 15 logements à l'hectare) alors qu'il serait préférable de considérer 25 logements à l'hectare (soit 15 logements minimum);

GARAGES :

Considérant qu'il vaudrait mieux éviter l'implantation à la queue leu-leu des garages et préconiser une implantation en "U" ou éventuellement en carré;

Considérant que les garages doivent aussi empêcher la mise en oeuvre ultérieure du sol du terrain pour des constructions;

Considérant qu'il faudrait prévoir un nombre de garages suffisant pour satisfaire les besoins de quinze logements;

ARCHITECTURE :

Considérant que la hauteur des bâtiments correspond au bâti environnant;

Considérant que les cheminées doivent être implantées plus près du faîte;

Considérant que la hauteur des maçonneries sous gouttière doit être supérieure à la hauteur des toitures;

Considérant que le bâti environnant engage à la simplicité de l'architecture".

3. A la suite de ce refus, les intervenants introduisent auprès de l'administration communale de la ville de Wavre une nouvelle demande de permis de bâtir tendant à la construction de cinq blocs de trois appartements, dont il leur est accusé réception le 20 décembre 1995. En sa séance du 16 janvier 1996, le collège échevi-

nal émet un avis défavorable sur cette demande, pour les raisons suivantes :

" Considérant que le quartier est constitué d'habitations unifamiliales;

Considérant que le volume du bâtiment ainsi que les gabarits sont de nature à perturber l'aménagement de l'ensemble du quartier;

Considérant que le nouvel immeuble implanté sur la parcelle ne préserve pas l'aspect visuel semi-ouvert de la rue;

Considérant que l'architecture ne s'inscrit pas dans le cadre bâti environnant;

Considérant que le collège marquerait son accord sur un immeuble de trois blocs de trois appartements".

Le 19 février 1996, le fonctionnaire délégué de la Région wallonne a émis en revanche un avis favorable sur la demande.

Le 6 mars 1996, les demandeurs ont invité le fonctionnaire délégué de l'urbanisme à statuer sur le dossier en application de l'article 51, § 1er, alinéa 2, du code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

Le 11 mars 1996, ce dernier a délivré le permis de bâtir sollicité qui constitue l'acte critiqué.

Le permis est motivé de la manière suivante :

" Vu la situation du bien en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal le 28/03/1979;

Vu les motivations de l'avis défavorable du collège échevinal émis en sa séance du 16/01/1996;

Considérant la situation du bien dans une rue de ville;

IMPLANTATION :

Considérant le front bâti continu sur la plus grande partie de la rue;

Considérant que le projet confirme le front bâti continu à droite du terrain, entre la parcelle considérée et le carrefour de la chaussée du Tilleul;

Considérant que les maisons voisines, à gauche du terrain, présentent un recul par rapport à la voirie;

Considérant que l'implantation proposée tient compte de cette situation;

Considérant que l'implantation est parallèle à la voirie;

Considérant que le front arrière de bâtisse est limité dans la prolongation de la façade arrière de la maison située à gauche du terrain considéré, soit à ± 35 m de l'axe de la voirie;

Considérant que les constructions sont implantées en limite mitoyenne droite et préservent un accès à gauche vers les garages, respectant ainsi les implantations des habitations voisines;

Considérant que le projet présente un mur de minimum 1,80 m de hauteur à l'alignement de la parcelle;

DESTINATION

Vu que le projet prévoit 15 logements pour une superficie du terrain de 60 ares, ce qui correspond à 25 logements à l'hectare;

Considérant que cette valeur correspond à la densité souhaitée en ville;

GARAGES & PARKINGS

Considérant que l'option choisie pour les garages contribue à l'utilisation rationnelle du terrain en délimitant bien les zones (logements, voitures, cours et jardins);

Considérant que la situation des garages préserve le solde du terrain d'une mise en oeuvre ultérieure par des constructions;

Considérant que le nombre de parkings et de garages (24) semble suffisant compte-tenu du nombre de logements (15);

ARCHITECTURE

Considérant que la hauteur des bâtiments correspond à celle du bâti environnant;

Considérant que la hauteur des maçonneries sous gouttière est supérieure à celle des toitures";

Considérant que, selon l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant que le préjudice grave difficilement réparable dont se plaint la requérante consiste, en résumé, dans l'atteinte que l'acte attaqué porte à ses compétences en matière de police de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, le pouvoir d'appréciation dont elle dispose ne pouvant plus s'exercer pleinement en raison de la situation de fait résultant de l'octroi du permis litigieux, dans la perte de son prestige auprès de la population de la ville de Wavre, dans la nature de l'irrégularité dénoncée - la violation du bon aménagement des lieux - qui, par elle même, implique l'existence d'un risque de préjudice grave difficilement réparable et dans la circonstance qu'une construction de l'importance de celle qui a été autorisée n'est que rarement ordonnée comme le révèle l'expérience; que la requérante ajoute que pour apprécier le préjudice il y a lieu de tenir compte non seulement de celui qu'elle subit mais également de celui de l'ensemble des riverains;

Considérant que le préjudice grave difficilement réparable dont il s'agit est essentiellement imputable au propre fait de la requérante qui a négligé de notifier une décision expresse de refus dans le délai de septante-cinq jours prévu à l'article 51, § 1er, alinéa 1er, du code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), attitude qu'elle avait déjà adoptée précédemment à propos de la première demande de

permis de bâtir, se privant, par la même occasion, de la possibilité d'introduire les recours administratifs organisés prévus à l'article 52, § 2, du même code pour le cas où sa décision de refus aurait été réformée par la députation permanente; que cette considération suffit à constater que la première condition relative à l'existence d'un préjudice grave difficilement réparable n'est pas remplie;

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 demande en intervention introduite par Olivier de TERWANGNE dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

Les demandes en intervention introduites par Dominique VAN DOOREN dans les procédures en référé et en annulation sont accueillies.

A dater de la notification du présent arrêt, la partie intervenante disposera d'un délai unique de soixante jours pour exposer ses moyens au fond ou, le cas échéant, pour compléter ceux-ci.

Article 3.

La demande de suspension est rejetée.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e^ chambre des référés, le neuf octobre 1900 nonante-six par :

MM. ANDERSEN, président de chambre,
HANOTIAU, conseiller d'Etat,
HANSE, conseiller d'Etat,
M^me^ NOTEBAERT, greffier.

Le Greffier, Le Président,

Chr. NOTEBAERT. R. ANDERSEN.