

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 65.599 du 21 mars 1997

A.70.565/III-22.457

En cause : **1. GREGOIRE** Henri,
 2. ROWART André,
 ayant élu domicile chez
 Me François TULKENS, avocat,
 avenue Louise 523
 1050 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 Commune de Orp-Jauche,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

LE PRÉSIDENT DE LA III^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 29 août 1996 par Henri GREGOIRE et André ROWART qui demandent l'annulation du permis de bâtir, délivré le 25 juin 1996, relatif à la construction de vingt-cinq habitations moyennes sur un bien sis à Orp-Jauche (Orp-le-Grand) Impasse de la Sucrierie, cadastré 1^{ère} division, section D, n° 59, g2;

Vu l'arrêt n° 63.632 du 17 décembre 1996 rejetant la demande de suspension;

Vu la requête introduite le 13 janvier 1997 par laquelle la commune de Orp-Jauche demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 30 janvier 1997 accueillant cette intervention;

Vu le rapport de M^{me} GUFFENS, auditeur au Conseil d'Etat, sur la base de l'article 94 du règlement de procédure;

Vu le mémoire en réponse;

Vu l'ordonnance du 30 janvier 1997, notifiée aux parties, ordonnant le dépôt du rapport et convoquant celles-ci à comparaître le 21 février 1997;

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

Entendu, en leurs observations, Me TULKENS, avocat, comparaisant pour les requérants, et Me LOMBAERT, loco Me LAMBERT, avocat, comparaisant pour la partie adverse et la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} GUFFENS, 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 cause se présentent comme suit :

Par une "convention-exécution" du 2 avril 1976 passée entre l'Etat et la commune d'Orp-Jauche, l'Etat accorde une subvention destinée à contribuer au financement de l'assainissement du quartier du Paradis, pour autant que les biens immobiliers soient principalement destinés à des logements sociaux ou moyens et à la réalisation d'espaces verts. L'assainissement portait sur les terrains d'une ancienne cimenterie et d'une ancienne sucrerie, situés en zone d'extension d'habitat à rénover au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, approuvé par arrêté royal du 28 mars 1979. Le 5 mai 1980, l'auteur de ce projet d'assainissement et directeur des travaux établit un rapport constatant la mise à jour d'énormes masses de ciment et de déchets de fabrication durcis entre les murs de fondation des anciens bâtiments de la cimenterie, masses qui ne pourraient être désagrégées que par l'emploi d'explosifs. Face notamment à cet imprévu, l'auteur du projet propose comme destination finale des lieux l'aménagement, sur l'emplacement de l'ancienne sucrerie, d'une plaine de jeux pour enfants et, sur l'emplacement de l'ancienne cimenterie, d'un parc public avec sentiers de promenade. Le 12 juin 1980, le conseil communal d'Orp-Jauche entérine cette proposition.

Le 22 mai 1995, le conseil communal décide le principe de la construction de 25 habitations moyennes à loyer modéré sur les biens de la S.C.R.L. Intercommunale des Oeuvres sociales Eugène MALEVE à Maret. Le 27 novembre 1995, l'administration communale d'Orp-Jauche introduit une demande de permis de bâtir 25 habitations moyennes, non plus à Maret mais sur le terrain de l'ancienne sucrerie sis à Orp-le-Grand, impasse de la Sucrerie. Le fonctionnaire délégué accuse réception du dossier complet le 29 février 1996. Entre-temps, la Province du Brabant wallon accorde un subside de 25 millions de francs pour la construction de ces 25 logements. Le 18 mars 1996, le conseil communal d'Orp-Jauche marque son accord de principe sur la construction de 25 habitations moyennes à

loyer modéré au quartier du Paradis sur le site de l'ancienne cimenterie, et prend diverses mesures d'accompagnement de cette décision (approbation du projet, ouverture d'une nouvelle voirie et désignation de l'ingénieur qui en est chargé, conclusion d'un marché pour les essais de sol, approbation du budget et demande de subsides). En avril 1996, des essais de sol sur le terrain de l'ancienne sucrerie sont effectués. Le résultat n'en sera connu qu'en juillet.

Le 25 juin 1996, le permis de bâtir est délivré à la commune; il porte la motivation suivante :

" (...)

Attendu que la demande vise la construction groupée de 25 logements en zone d'extension d'habitat à rénover au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez;

Attendu que le terrain concerné fait partie d'un site d'activité économique désaffecté qui a été rénové au terme d'une convention-exécution datée du 02.04.1976;

Attendu que les travaux d'assainissement ont fait l'objet d'une réception définitive accordée le 30.11.1983;

Considérant que le projet est dès lors conforme à la destination de la zone telle que fixée par le plan de secteur;

Considérant que la mise en oeuvre d'un programme de construction de logements sur une partie des terrains figurant en zone d'extension d'habitat n'obère en aucune façon la mise en oeuvre du reste de la zone du fait de la configuration de celle-ci;

Considérant que le projet s'inscrit de par sa localisation et sa densité dans le principe de gestion parcimonieuse du sol défini à l'article 1 du CWATUP ainsi que de renforcement des noyaux d'habitat existants, expression du bon aménagement des lieux;

Considérant que le projet est implanté sur un terrain qui présente toutes les caractéristiques de relief, de portance et de salubrité propres à accueillir le programme projeté;

Considérant que le terrain a accès à une voirie suffisamment occupée compte tenu de la situation des lieux;

Vu l'avis du ministère wallon de l'Équipement et des Transports du 04.03.1996;

Vu la décision du conseil communal relative à l'ouverture de voirie du 18.03.1996;

Vu le procès-verbal de la réunion plénière d'aménagement du 26.01.1996;

Considérant que le projet est tant par sa conception urbanistique que par sa conception architecturale de nature à s'intégrer à son environnement;

Vu la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement;

ARRETE :

Article 1^{er}. - Le permis est délivré à l'administration communale d'Orp-Jauche.

(...)"

Le 24 octobre 1996, la commune d'Orp-Jauche introduit une demande de permis de bâtir "pour poser des fondations profondes de type pieux forés concernant la construction des 25 habitations"; que, le 27 janvier 1997, le fonctionnaire délégué a jugé cette demande inutile parce que "le projet est scrupuleusement identique à celui qui a fait l'objet du permis de bâtir délivré le 25 juin 1996 à l'exception du mode de fondations à prévoir" et qu'il "constitue un moyen d'exécution du projet initial et ne justifie pas une révision du permis susmentionné";

Considérant que les requérants prennent notamment un moyen, le troisième, première branche, de la requête, de l'erreur de fait et de la motivation inadéquate du permis attaqué au sens de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'ils soutiennent qu'il a été établi, en 1980, que le terrain litigieux était inapte à recevoir des constructions malgré les travaux partiels de rénovation et que la situation, en 1996, n'avait en rien évolué; qu'ils en déduisent qu'est erronée l'affirmation selon laquelle ce terrain présenterait toutes les caractéristiques de

relief, de portance et de salubrité propres à accueillir le programme projeté; qu'ils soulignent également que la partie adverse a statué sans avoir connaissance du résultat des essais de sol auxquels la commune a fait procéder;

Considérant que les parties adverse et intervenante font valoir que les rapports réalisés en 1980 n'ont pas conclu à l'impossibilité matérielle de construire sur la parcelle litigieuse mais à la nécessité d'effectuer des travaux de "désenfouissement" des roches et des reliquats de bâtiments industriels, coûteux et dérangement pour le voisinage; qu'elles estiment que cela n'empêchait pas la commune de décider, en toute connaissance de cause, d'entreprendre des travaux de construction, et que la délibération du conseil communal du 18 mars 1996, transmise au fonctionnaire délégué, témoigne de ce que la commune a pris en compte les obstacles précités; qu'elles ajoutent que celui-ci était averti de l'existence de ces obstacles et qu'il a pu considérer, sans commettre une erreur manifeste d'appréciation, que, d'un point de vue urbanistique, le terrain litigieux pouvait recevoir les vingt-cinq habitations projetées;

Considérant qu'en se référant à la rénovation du site litigieux et à la réception définitive des travaux d'assainissement, le fonctionnaire délégué a conclu que le terrain en cause "présente toutes les caractéristiques de relief, de portance et de salubrité propres à accueillir le programme projeté"; que, ce faisant, il a nécessairement décrit le terrain dans son état actuel, commettant une erreur de fait manifeste, induite d'une part par la délibération du conseil communal du 18 mars 1996 qui fait état de l'assainissement du site industriel désaffecté et d'autre part par la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement qui indique que la zone a été remblayée avec des terres arables; qu'en effet, selon un rapport établi le 5 mai 1980 par l'auteur du projet d'assainissement du quartier du Paradis, l'enfouissement sur place des

décombres provenant des démolitions "rend très aléatoire la construction d'habitations sur ces emplacements"; qu'il n'est pas contesté que l'état du sous-sol est resté inchangé; que le permis attaqué a été délivré alors que n'étaient pas connus les résultats des essais de sol auxquels la commune a fait procéder, selon lesquels "aucune garantie ne peut être donnée quant à la stabilité de fondations directes assises dans des remblais", la construction des vingt-cinq habitations exigeant des fondations profondes, ce qu'a ultérieurement confirmé le bureau d'études BERO; que le moyen est manifestement fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis de bâtir, délivré le 25 juin 1996, relatif à la construction de vingt-cinq habitations moyennes sur un bien sis à Orp-Jauche (Orp-le-Grand) Impasse de la Sucrerie, cadastré 1^{ère} division, section D, n° 59, g2.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 11.000 francs, sont mis à charge de la partie adverse à concurrence de 8.000 francs et à charge de la partie intervenante à concurrence de 3.000 francs.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le vingt et un mars 1900 nonante-sept par :

M. GEUS,	président de chambre,
M ^{me} HONDERMARCQ,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Cl. HONDERMARCQ.

J.-Cl. GEUS.