

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 76.444 du 15 octobre 1998

A.77.774/XIII-541

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 d'Orp-Jauche,
ayant élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
rue du Stocquoy 1/3
1300 Wavre.

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

Vu la demande introduite le 9 mars 1998 par Henri GREGOIRE et André ROWART, tendant à la suspension de l'exécution du permis de bâtir délivré le 31 décembre 1997 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne à la commune d'Orp-Jauche, relatif à la construction de 25

habitations moyennes sur un bien sis à Orp-Jauche (Orp-le-Grand), Impasse de la Sucrierie, cadastré 1^{ère} division, section D, n° 59 g 2;

Vu la requête introduite simultanément par les mêmes requérants qui demandent l'annulation du même acte;

Vu la requête introduite le 16 avril 1998 par laquelle la commune d'Orp-Jauche 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} GUFFENS, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 30 septembre 1998 fixant l'affaire à l'audience du 13 octobre 1998 à 9.30 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, le premier requérant, Me F. TULKENS, avocat, comparaissant pour les requérants, Me B. PAQUES, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me B. PAQUES, avocat, comparaissant pour 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 demande de suspension 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. Ces terrains sont 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 du 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 de projet propose comme destination finale des lieux que soient aménagés sur l'emplacement de l'ancienne sucrerie une plaine de jeux pour enfants et sur l'emplacement de l'ancienne cimenterie un parc public avec sentiers de promenade. Le 12 juin 1980, le conseil communal d'Orp-Jauche entérine cette proposition.

Le 9 décembre 1987, constatant l'absence de crédits suffisants, le conseil communal constate également que le site comporte une réserve naturelle ornithologique à protéger, que le reboisement du parc envisagé s'effectue naturellement et qu'un manège non couvert a été installé sur la plaine de jeux, il décide en conséquence de «clôturer le site et d'effectuer quelques travaux de finition».

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 introduit une demande de permis de bâtir 25 habitations moyennes, non pas à Maret mais à Orp-le-Grand, sur le terrain de l'ancienne sucrerie. Le 7 décembre 1995, 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 «décide de marquer 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 en lieu et place des biens de la S.C.R.L. Intercommunale des Oeuvres sociales Eugène MALEVE à Maret». Cette délibération est motivée comme suit :

« Considérant les difficultés des démarches juridiques avec la dite S.C.R.L. quant à la propriété des terrains et des habitations à construire;

Considérant que la commune a assaini un site industriel désaffecté au Quartier du paradis et qu'elle y dispose de l'espace nécessaire pour ces habitations;

Considérant que cet assainissement a précisément été réalisé avec subside de la Région wallonne dans la perspective d'y créer des habitations à caractère social;

(...)

Considérant que l'objectif de ce projet est de favoriser les jeunes ménages, aux revenus modestes, désireux d'acquérir ou de construire un logement dans la commune».

En avril 1996, des essais de sol sur le terrain de l'ancienne sucrerie sont effectués. Le 25 juin 1996, le permis de bâtir est délivré. Il sera annulé par l'arrêt n° 65.599, du 21 mars 1997, au motif que le fonctionnaire délégué a commis une erreur de fait manifeste en écrivant que «le terrain en cause présente toutes les caractéristiques de relief, de portance et de salubrité propres à accueillir le programme projeté».

Le 5 novembre 1997, la commune introduit une nouvelle demande de permis de bâtir en vue de construire «25 habitations avec fondations profondes». La notice précise qu'il s'agit de la construction de 25 logements à loyers modérés avec création de voiries et de 25 places de parking. Le 24 décembre 1997, le conseil communal émet «un avis favorable à l'ouverture d'une nouvelle voirie telle que présentée et implantée dans la demande de permis de bâtir (...)». Le 31 décembre 1997, le fonctionnaire délégué délivre le permis de bâtir sollicité. C'est l'acte attaqué.

Considérant que, par requête introduite le 16 avril 1998, la commune d'Orp-Jauche demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les requérants soutiennent que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer un préjudice grave difficilement réparable qu'ils étayent des éléments suivants :

1. en raison des lacunes de la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, ce qui équivaut à une absence de notice, il y a présomption de risque de préjudice, confirmée par la présence dans le sous-sol du site d'une série de galeries de liaison avec les propriétés voisines, de tuyauteries reliant le site au cours d'eau voisin; cette situation non mentionnée par la notice implique un risque de pollution de la rivière, en cas d'infiltration d'eaux usées par les tuyauteries toujours existantes, ainsi qu'un risque de pollution de nappes phréatiques et de la réserve par la technique des fondations profondes, les eaux étant chargées de ciment (chaux, sulfates, etc.) (avis du professeur RIGO); de même la nature du sous-sol risque d'entraîner des ruptures des canalisations;

2. leur cadre de vie jusqu'alors très calme, sera bouleversé; le fait même que la zone soit classée en zone d'extension d'habitat ne supprime pas ipso facto tout préjudice lié à la construction, d'autant plus que dans le nouveau Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), ces zones sont considérés comme des zones d'aménagement différé, qui peuvent recevoir une affectation autre que de l'habitat, cette dernière étant même rendue plus difficile; la construction de 25 maisons constitue un préjudice difficilement réparable, ce préjudice étant en l'espèce grave par son ampleur et eu égard aux difficultés de revenir au pristin état en cas d'annulation;
3. la sécurité sera compromise, à commencer par celles des enfants habitant le site, qui pourraient aisément découvrir les galeries et s'y promener; l'emploi des explosifs pour la réalisation de fondations profondes est requis, la sécurité en cas d'incendie n'est pas respectée (largeur voiries, rayons de braquage, pression d'eau insuffisante, absence d'essais de sol pour les voiries et présence de galeries en partie effondrées, plus d'accès possible aux bâtiments annexes appartenant au premier requérant);
4. la pression d'eau est insuffisante, ce qu'aggravera l'implantation de 25 maisons et ce, malgré l'installation d'un surpresseur;
5. le premier requérant souligne que, sur base de l'état actuel de la procédure de bornage, les maisons en projet empiéteront de manière significative sur sa propriété et que le risque d'expropriation existe bien dès la délivrance du permis;

Considérant qu'en ordre principal, l'intervenante rappelle que le Conseil d'Etat a déjà conclu à l'absence

de préjudice grave difficilement réparable dans le précédent recours dirigé contre un premier permis semblable, hormis quelques impositions supplémentaires imposées par le nouveau permis pour la construction des fondations, et qu'elle invoque l'autorité de la chose jugée par l'arrêt n° 63.632 du 17 décembre 1996, estimant que la cause et les parties sont identiques, de même que l'objet, dans la mesure où les deux projets sont identiques, le dernier permis différant seulement du premier par des prescriptions strictes quant aux travaux de fondations;

Considérant que la présente demande de suspension est dirigée contre un acte distinct de celui dont la suspension était demandée dans l'affaire sur laquelle l'arrêt n° 63.632 a statué; qu'en dépit de la quasi-similitude des actes attaqués dans les deux affaires, l'appréciation du préjudice portée par cet arrêt n'a, à défaut d'identité d'objet, pas autorité de chose jugée à l'égard de la présente demande;

Considérant, quant au premier aspect du préjudice, que le projet autorisé par le permis attaqué n'est pas de ceux pour lesquels une étude d'incidence est requise; qu'aucune présomption de risque grave pour l'environnement ne s'y attache; que l'insuffisance de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, à la supposer établie, ne constitue pas l'indice d'un risque de préjudice grave difficilement réparable; que les travaux autorisés par le permis attaqué ont été conçus après avoir procédé à une étude du sol et en connaissance de la nature de celui-ci et qu'ils devront être exécutés dans les règles de l'art; qu'à supposer qu'un risque de pollution des eaux souterraines existe, il ne découlerait pas du permis attaqué mais d'une faute commise par l'architecte ou l'entrepreneur, et serait, de surcroît, limité au déversement dans les eaux souterraines, de béton, matériau non toxique et qui devient rapidement inerte au contact de

l'eau, de sorte que, si un préjudice survenait, il se réparerait tout seul en peu de temps;

Considérant, quant au deuxième aspect du préjudice, que la construction d'habitations en zone d'extension d'habitat, ne constitue pas en soi un préjudice grave, pour autant qu'elle corresponde au genre de constructions qui était à prévoir; qu'en l'espèce, le permis attaqué autorise des maisons de petites dimensions, sans étage et entourées de jardins; que, même si elles sont au nombre de 25, elles ne sont pas de nature à bouleverser le cadre de vie et à ruiner le calme du quartier plus que le plan de secteur ne le laissait prévoir;

Considérant, quant au troisième aspect du préjudice, que le site où le projet est prévu était précédemment occupé par des usines, qui ont été détruites en 1977-1978; que rien n'établit que les galeries présentes sous le site auraient un accès par le terrain litigieux, et que la création du quartier résidentiel autorisée par le permis attaqué ferait plutôt obstacle à leur accès; que l'emploi d'explosifs est expressément exclu par l'acte attaqué, et que, même s'il était prévu, cet emploi, fait dans les règles de l'art, ne peut représenter un risque de préjudice grave; que la largeur des voiries et leur rayon de courbure sont conformes à ce que demandait le service d'incendie, pourvu que les plans (particulièrement les plans de détail des placettes et du carrefour E) soient correctement lus; que rien n'indique que la stabilité des voiries serait compromise; qu'il ressort des plans que les bâtiments, signalés comme désaffectés, que le premier requérant possède à proximité du site, ont un accès par la rue du Paradis;

Considérant, quant au quatrième aspect du préjudice, que si la distribution d'eau dans le quartier a connu des perturbations, la pression a été augmentée en mars 1998; qu'aucun élément de la requête et du dossier ne

permet d'avancer ni que la construction des maisons litigieuses les fera réapparaître, ni que l'insuffisance de la pression d'eau serait difficilement réparable; qu'il importe peu que l'augmentation de pression ait été présentée par des mandataires politiques - ou, du moins, par la relation que la presse a faite de leurs propos - comme destinée à contrer un argument avancé dans la procédure pendante devant le Conseil d'Etat;

Considérant, quant au cinquième aspect du préjudice, que les permis de bâtir sont délivrés sous réserve des droits civils en cause; que le requérant dispose d'une action devant les cours et tribunaux afin de faire respecter son droit de propriété s'il y était porté atteinte, permettant adéquatement de prévenir ou de réparer le préjudice allégué;

Considérant qu'en aucun de ses aspects, le préjudice allégué ne présente un caractère grave et difficilement réparable;

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 requête en intervention introduite par la commune d'Orp-Jauche dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique
de la XIII^e chambre des référés, le quinze octobre 1900
nonante-huit par :

M. LEROY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M. BOSQUET,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,	Le Président f.f.,
-------------------	--------------------

E. BOSQUET.

M. LEROY.