**CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.**

**A R R E T**

n° 85.107 du 4 février 2000

A. 85.828/XIII-1257

En cause : 1. **SOMERS** Françoise,

2. **VAN CAMPENHOUDT** Suzanne,

3. **GODECHOUL** Roger,

4. **PANDER** Paul,

ayant élu domicile chez
Me Jean-Luc MATHY, avocat,
rue Saintraint 9
5000 Namur,

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 URBANICOM**,

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 30 juillet 1999 par Françoise SOMERS, Suzanne VAN CAMPENHOUDT, Roger GODECHOUL et Paul PANDER, qui tend à la suspension de l'exécution de :

- l'avis donné le 4 mars 1999, qualifié «favorable», de la commission d'avis instituée par l'article 120 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), relatif au recours introduit contre la décision du 15 décembre 1998 par laquelle le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Wavre refuse le permis d'urbanisme pour la construction de trois magasins et d'un parking sur un bien sis chaussée de Louvain à (1300) Wavre et cadastré 2e division, section G, nos 242 R, 238 G2, 240 C, 240 D, 289/2a, 289 F, 240 E, 238 S2, 238 M2, 289/2F, 241 W8;

- et de l'arrêté ministériel du 28 mai 1999 qui, statuant sur le recours de Maître Benoît HAVET, agissant au nom de la société anonyme URBANICOM, contre la décision du 15 décembre 1998 par laquelle le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Wavre refuse le permis d'urbanisme pour la construction de trois magasins et d'un parking sur un bien sis chaussée de Louvain à (1300) Wavre et cadastré 2e division, section G, nos 242 R, 238 G2, 240 C, 240 D, 289/2a, 289 F, 240 E, 238 S2, 238 M2, 289/2F, 241 W8, accorde ce permis d'urbanisme;

Vu la requête en annulation introduite simultanément par les mêmes requérants qui demandent l'annulation des mêmes actes;

Vu la requête introduite le 20 août 1999 par laquelle la société anonyme URBANICOM 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 Mme VOGEL, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 24 janvier 2000 fixant l'affaire à l'audience du 3 février 2000 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, Me J.-L. MATHY, avocat, comparaissant pour les requérants, Me B. HENDRICKX, loco Me Pierre LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me F. HAUMONT, loco Me B. PAQUES, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, Mme VOGEL, 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 :

Le projet litigieux porte sur la construction de trois bâtiments distincts destinés à accueillir quatre magasins d'une surface totale de 3.950 m² bruts, avec un parking de 213 places, sur des parcelles situées chaussée de Louvain à Wavre, en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal du 28 mars 1979. Le site comporte une zone non encore urbanisée d'environ 7 hectares, dont le projet litigieux occuperait 1 hectare 76 ares. Le terrain destiné à accueillir le nouveau centre commercial consiste en des prairies en friche, bordées au nord-ouest par la Dyle, au sud-ouest par le lotissement du GODRU puis un ensemble de magasins «grandes surfaces» (COLRUYT, CHAMPION, DELHAIZE, E5 MODE, HOME MARKET), au sud par la chaussée de Louvain et à l'est par le parc Saint-Job. Les constructions situées au sud du

site, le long de la chaussée de Louvain, sont des maisons unifamiliales essentiellement destinées à l'habitation; elles comportent, à l'arrière, des jardins profonds les séparant du site litigieux. Au nord du centre commercial en projet, de l'autre côté de la Dyle, se trouve un espace de verdure abritant des terrains de football, un centre sportif, une promenade dénommée «la Belle-Voie», le parc marial, ... La réalisation du projet implique la démolition d'anciennes écuries qui sont actuellement à l'abandon.

Depuis 1994, la requérante en intervention a introduit successivement cinq demandes de bâtir pour le projet en cause. Ces différentes demandes ont fait l'objet de discussions avec les autorités communales de Wavre, avec les services techniques de la partie adverse et avec les riverains les plus directement concernés. Le projet connut ainsi des modifications successives. Dans le but d'atténuer les nuisances que le projet pouvait engendrer pour les riverains directement concernés, la requérante en intervention céda à ceux-ci des parcelles de terrain pour un franc symbolique et s'engagea à réaliser, à ses frais, des aménagements permettant d'isoler les propriétés de ces riverains du centre commercial. Par un courrier du 17 décembre 1997, le fonctionnaire délégué transmit à la requérante en intervention un schéma d'aménagement du site et conseillait des améliorations à apporter au projet, à la fois sur le plan de l'implantation et sur le plan de l'architecture. Parmi ces suggestions, figurait celle de «prévoir la réalisation d'une future voirie communale de 10 m de largeur qui permette de mailler les voiries».

La cinquième demande de permis de bâtir relative au projet, qui donna lieu à la délivrance du permis contesté, fut introduite le 10 juin 1998 et donna lieu à un accusé de réception du 2 juillet 1998. Cette demande tenait compte des recommandations formulées par le fonctionnaire délégué, notamment en ce qui concerne

l'implantation et l'articulation des bâtiments, l'architecture de ceux-ci et la création d'écrans végétaux. Elle était accompagnée d'une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, d'un reportage photographique et d'une série de plans où la «future voirie» suggérée par le fonctionnaire délégué figure en pointillé. Une enquête publique eut lieu du 3 juillet au 18 août 1998 et suscita une soixantaine de réclamations, notamment de la part des requérants. Elles contestaient essentiellement l'admissibilité du projet en zone d'habitat, faisaient valoir que le projet risquait de susciter l'implantation d'autres surfaces commerciales sur la partie encore urbanisable du site, mettant ainsi en péril la destination principale de la zone - à savoir l'habitat -, qu'il était incompatible avec le voisinage; elles invoquaient par ailleurs une série d'inconvénients tenant au rejet des eaux usées, aux nuisances olfactives, au bruit et au charroi supplémentaire liés au projet, qui entraîneraient une dévalorisation générale du site. Les réclamants concluaient à la nécessité d'une planification urbanistique de l'ensemble du site par l'élaboration d'un plan communal d'aménagement. Les réclamations émanant des riverains de la rue des Drapiers et de la rue des Toiliers exprimaient en outre la crainte de voir la «voirie future», indiquée en pointillé sur les plans joints à la demande, raccordée à une route dont le projet figurait dans une demande de permis de lotir déposée par la société anonyme IMMOBILIERE DU GODRU. Ces réclamants redoutaient qu'une seconde sortie du parking du centre commercial litigieux soit ainsi créée dans le prolongement de la rue des Toiliers, ce qui amènerait dans leur quartier une partie importante du trafic lié à ce nouveau centre commercial : la réalisation des deux routes projetées aboutirait subrepticement à un maillage des voiries avec les autres magasins «grandes surfaces» (COLRUYT, DELHAIZE, CHAMPION, ...) déjà installés à proximité, qui détruirait le caractère résidentiel et paisible du lotissement du GODRU.

Le collège émit le 6 octobre 1998 un avis favorable sur le projet. Le 17 novembre 1998, le fonctionnaire délégué émit un avis défavorable, à la suite duquel le collège refusa le permis le 15 décembre 1998.

Le 21 janvier 1999, la société anonyme URBANICOM forma un recours auprès du Gouvernement wallon contre cette décision; elle exposait que le projet avait été adapté pour tenir compte des observations émises par le fonctionnaire délégué dans sa lettre du 17 décembre 1997. L'audition prévue par l'article 120 du CWATUP eut lieu le 25 février 1999.

Le 4 mars 1999, la commission d'avis émit un avis favorable conditionnel; c'est le premier acte attaqué.

Par arrêté du 28 mai 1999, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Equipement et des Transports accueillit le recours de la société anonyme URBANICOM et délivra à celle-ci le permis d'urbanisme demandé. C'est le second acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 20 août 1999, la société anonyme URBANICOM demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant qu'ainsi que le relèvent la partie adverse et l'intervenante, la demande est irrecevable en tant qu'elle est dirigée contre le premier acte attaqué; qu'en effet, l'avis donné par la commission d'avis le 4 mars 1999 est un acte préparatoire non susceptible de faire l'objet d'un recours en annulation, ni, partant, d'une demande de suspension;

Considérant que les requérants soutiennent que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer un préjudice grave difficilement réparable, à la fois en

ce qu'elle compromettra la destination principale de la zone d'habitat où ils vivent, où l'habitat pourrait ne plus être qu'accessoire à des implantations commerciales, ce qui dénaturerait l'environnement de leurs immeubles et compromettrait le développement ultérieur de la fonction d'habitat sur les parcelles non encore bâties, et en ce que l'importance des nuisances qu'ils auront à subir altérera gravement la vie de ce «quartier que les riverains ont choisi pour le calme et l'harmonie visuelle qu'il offre»;

Considérant que l'acte attaqué autorise la construction de quatre bâtiments à destination commerciale; que ces constructions sont admissibles en zone d'habitat pourvu qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et soient compatibles avec le voisinage; qu'en l'espèce, les constructions litigieuses sont disposées autour d'une voirie nouvelle à créer et de parkings à aménager, dont la seule issue est sur la chaussée de Louvain; qu'il s'ensuit que le trafic généré par ces implantations commerciales passera entièrement par la chaussée de Louvain, sans traverser les zones résidentielles adjacentes ni perturber leur tranquillité; que la «voirie future» qui pourrait être créée parallèlement à la chaussée de Louvain n'est pas autorisée par le permis attaqué, qui prévoit au contraire le placement d'un grillage de 1,5 mètre de haut dans l'axe de cette «voirie», de sorte que le préjudice lié à celle-ci ne peut être imputé à l'acte attaqué; que la circulation dans l'enceinte de la zone couverte par le permis sera séparée des habitations les plus proches - qui ne sont pas celles des requérants, et dont les occupants n'ont pas attaqué le permis litigieux - par une clôture et une zone tampon recouverte de végétation; que cette disposition des constructions projetée est de nature à contenir dans des limites acceptables les inconvénients du projet et de l'activité qu'il suscitera; que le préjudice allégué ne peut être considéré comme grave;

Considérant qu'une des conditions requises 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 requête en intervention introduite par la société anonyme URBANICOM dans la procédure en référé est accueillie.

**Article 2.**

La demande de suspension est rejetée.

**Article 3.**

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société anonyme URBANICOM, liquidés à la somme de 5.000 francs, sont mis à charge des requérants à concurrence de 1.250 francs chacun.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII$^{e}$ chambre des référés, le quatre février deux mille par :

MM. LEROY, conseiller d'Etat, président f.f.,
SCOHY, greffier assumé.

Le Greffier ass., Le Président f.f.,

G. SCOHY. M. LEROY.