

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 90.328 du 19 octobre 2000

A.93.929/XIII-1792

En cause : **JACQUES** Philippe,
ayant élu domicile chez
Mes Benoît CAMBIER
et Luc CAMBIER, avocats,
rue Jean-Baptiste Meunier 22
1050 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 24 juillet 2000 par
Philippe JACQUES, tendant à la suspension de l'exécution
du "permis de bâtir" délivré le 19 mai 2000 par le fonc-
tionnaire délégué à la commune de Libin en vue de la
construction d'une maison de village à Ochamps;

Vu la requête introduite le même jour par le même
requérant qui demande l'annulation du permis précité;

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

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 21 septembre 2000 fixant l'affaire à l'audience du 10 octobre 2000 à 9.30 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Mes L. CAMBIER et A. MERCIER, avocat, comparaissant pour le requérant et Me M. JOASSART, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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 :

1. La commune de Libin est propriétaire d'un terrain situé à Ochamps, rue des Combattants et cadastré section A n° 158a; sur ce terrain, est actuellement implantée une plaine de jeux.

La parcelle est reprise en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Bertrix-Libramont-Neufchâteau; il semble également qu'elle soit classée dans une zone rurale d'intérêt paysager (planche 64/3).

Le schéma de structure communal insère le centre ancien du village d'Ochamps dans "un périmètre d'habitat rural traditionnel d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique".

Dans l'inventaire des sites intéressants du patrimoine, le programme communal de développement rural (P.C.D.R.) élaboré par la commune de Libin indique pour Ochamps : "Le gros village ardennais d'Ochamps, formant un ensemble bien aéré dans le large vallon de la haute Lesse : belles maisons ardennaises typiques aux grands toits d'ardoises, dominées par la silhouette de l'église à petits clochetons. Intérêt esthétique et géographique".

Dans la partie consacrée aux objectifs de développement, le P.C.D.R. comprend une fiche relative à la construction d'une maison de village à Ochamps sur le terrain sis rue des Combattants et cadastré section A, n° 158a.

La description du projet prévoit que la salle pourrait abriter les activités suivantes : réunions, répétitions, spectacles, goûter et jeux de cartes, cours, entraînements, banquets, etc. Selon le programme envisagé, la salle (+/- 200 places) pourrait s'ouvrir par de grandes baies vitrées sur une terrasse au sud-ouest, propice à des manifestations extérieures; en annexe à la salle, seraient aménagés une cuisine, un bar et des sanitaires. Il est ajouté qu'un aménagement des abords intégrerait la plaine de jeux dans le site.

Philippe JACQUES est domicilié et réside à Ochamps rue des Combattants, 29; son habitation est contiguë à la parcelle sur laquelle il est envisagé de construire la maison de village.

2. Le 8 mars 2000, le centre régional de défense contre l'incendie remet au bourgmestre de Libin son

rapport de prévention relatif à la construction de la maison de village à Ochamps.

3. Le 3 avril 2000, le bourgmestre de Libin rédige une demande de dérogation au règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne la superficie des baies en façade avant du volume principal, la toiture plate prévue pour le volume de liaison et la réalisation d'un bardage en bois.

4. Une enquête publique est organisée du 7 au 21 avril 2000 concernant la construction de la maison de village rue des Combattants à Ochamps.

L'avis d'enquête publique signale que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne les trois points cités plus haut.

5. Le 10 avril 2000, la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.), qui vise "la demande de permis d'urbanisme introduite par l'administration communale de Libin", émet un avis favorable sur les demandes de dérogations au règlement communal d'urbanisme.

L'avis de la C.C.A.T. précède non seulement la clôture de l'enquête publique mais aussi l'introduction même de la demande de permis d'urbanisme.

6. Le 19 avril 2000, une réclamation collective, longuement motivée, est introduite qui, sans s'opposer à la construction d'une maison de village à Ochamps, conteste l'opportunité d'implanter, à l'endroit choisi, une salle de deux cents couverts.

7. En sa séance du 21 avril 2000, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable au sujet des demandes de dérogations au règlement communal

d'urbanisme, "en conformité avec les remarques émises par la C.C.A.T.".

8. Le 27 avril 2000, la commune de Libin introduit une "demande de bâtir" relative à la construction d'une maison de village à Ochamps.

Le plan du rez-de-chaussée prévoit notamment la construction d'une salle polyvalente de 201,6 m², une cuisine communiquant avec elle via un hall, avec accès de plain-pied sur la terrasse située en façade avant tandis que le plan du sous-sol, ouvert de plain-pied du côté de la façade arrière, comprend deux salles supplémentaires.

9. Le 19 mai 2000, le fonctionnaire délégué écrit au collège des bourgmestre et échevins qu'il accorde les dérogations demandées concernant la superficie des baies en façade avant, la réalisation d'une toiture plate et la pose d'un bardage en bois.

La lettre fait état des éléments suivants :

" Faisant suite à la demande dont référence ci-dessus,

Attendu que l'enquête réglementaire s'est déroulée du 7 avril 2000 au 21 avril 2000;

Considérant que durant cette période, une réclamation a été introduite;

Vu le reportage photographique;

Vu le rapport du collège des bourgmestre et échevins du 21 avril 2000;

Vu l'avis favorable de la C.C.A.T. du 21 avril 2000".

10. Le même jour, le fonctionnaire délégué délivre à la commune de Libin le "permis de bâtir" autorisant celle-ci à construire une maison de village à Ochamps, rue des Combattants.

Deux visas du préambule énoncent les motifs qui justifient, aux yeux de l'auteur de l'acte, la délivrance du permis : le premier affirme que "le projet présenté est adapté aux circonstances urbanistiques et architecturales de ce site de la localité de Ochamps" tandis qu'aux termes de l'autre, "la destination générale de la zone et son caractère architectural sont respectés par le projet".

Il n'apparaît pas des pièces en la possession du Conseil d'Etat que le permis ait été notifié aux réclameants conformément à l'article 343 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

Le permis du 19 mai 2000, qui constitue l'acte attaqué, est ainsi rédigé :

" Permis de bâtir,

Le Fonctionnaire délégué,

Vu la demande introduite le 28.04.2000 par l'administration communale de Libin relative à un bien sis à Libin-Ochamps-S(ect)ion A n° 158a et tendant à construire une maison de village;

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, annexé à l'Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14.05.1984. (Moniteur belge du 25.05.1984) portant codification des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire et applicable à la Région wallonne et notamment l'article 45;

Vu l'article 196 du même Code désignant les fonctionnaires délégués pour l'application des articles 42,43,45 et 50 à 55;

Vu l'avis du 21.04.2000 du collège des bourgmestre et échevins de Libin;

Attendu qu'il existe pour le territoire où se trouve situé le bien, un plan de secteur;

Vu le décret du 27 novembre 1997 modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine paru au Moniteur belge le 12.02.1998;

Attendu qu'il y a lieu, par conséquent, de se référer en priorité au nouveau décret et arrêtés qui le suivent et d'adapter les articles mentionnés dans le présent document, à savoir :

- lire art. 127 en lieu et place de art. 45;
- lire art. 272 en lieu et place de art. 196;
- lire art. 107 à 109 et 115 à 123 en lieu et place de art. 42, 43, 50 à 55;
- lire art. 134 en lieu et place de art. 51 § 4;
- lire art. 156 en lieu et place de art. 68;

Vu l'article 274 et 274bis du décret précité déterminant les personnes de droit public pour lesquelles les permis d'urbanisme et de lotir sont délivrés par le délégué du Gouvernement;

Vu que le projet se situe en zone d'habitat rural au plan de secteur de Bertrix-Libramont-Neufchâteau;

Vu l'accord sur dérogations au R.C.U.;

Vu l'avis favorable du collège des bourgmestre et échevins du 21.04.2000;

Vu que le projet présenté est adapté aux circonstances urbanistiques et architecturales locales de ce site de la localité de Ochamps;

Vu que la destination générale de la zone et son caractère architectural sont respectés par le projet;

Arrête

Art. 1^{er} : Le permis est délivré à l'administration communale de Libin pour autant que :

- le crépi soit réalisé dans les 2 ans à dater de l'occupation du bâtiment;
- il soit impérativement tenu compte du rapport du service régional d'incendie.

Je rappelle que le non respect des conditions imposées dans le présent avis entraînerait l'annulation du permis d'urbanisme.

Conformément à l'article 232 du nouveau Code wallon d'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, la découverte fortuite de biens ou structures archéologiques doit être signalée au bourgmestre de la commune; à toutes fins utiles, elle sera également signalée au service des fouilles de la Région wallonne.

(...)

Art. 3 : Expédition du présent arrêté est transmis au collège des bourgmestre et échevins de Libin.

Art.4 : Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins 8 jours avant d'entamer ces travaux ou actes";

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 127 et 284 à 287 du CWATUP, du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 31 octobre 1991 portant exécution du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité, des principes généraux de bonne administration, de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs; que, dans une première branche, le moyen allègue l'absence de notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement tandis que la seconde branche excipe de l'absence des photographies requises, ce qui fut de nature à induire l'autorité administrative en erreur;

Considérant que la partie adverse répond que la demande de permis d'urbanisme transmise au fonctionnaire délégué comprenait bien une notice, trois photographies et un formulaire statistique;

Considérant que le dossier administratif comprend plusieurs photographies ainsi qu'un formulaire de notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement; que si les photographies sont annoncées dans le formulaire de demande de permis, ce n'est toutefois pas le cas de la notice qui, de surcroît, n'est ni datée ni signée; que la notice n'est pas davantage visée dans les deux décisions prises le 19 mai 2000 par le fonctionnaire délégué; que la notice est en l'espèce fort sommaire et qu'elle ne donne

pratiquement aucun renseignement concret au sujet du projet litigieux permettant à l'autorité compétente d'évaluer en connaissance de cause les incidences de ce projet sur l'environnement; que le moyen est sérieux;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation des articles 1^{er}, 113, 114, 127, 332 à 343 du CWATUP, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du programme communal de développement rural, des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité, des principes généraux de bonne administration, de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs; qu'en une première branche, il reproche à l'acte attaqué de ne pas avoir pris en considération les réclamations émises lors de l'enquête publique et de pas être motivé sur ce point; que la deuxième branche du moyen critique la demande de dérogations ainsi que le permis attaqué, en ce que ceux-ci ne procèdent pas à un examen suffisant et adéquat des dérogations au règlement communal d'urbanisme par rapport aux prescriptions urbanistiques et architecturales : si la demande de dérogations s'efforce de démontrer l'utilité des dérogations pour le projet envisagé, elle reste en défaut d'expliquer en quoi lesdites dérogations seraient compatibles avec le bon aménagement des lieux et ne compromettraient pas les prescriptions urbanistiques et architecturales; que selon le requérant, les seules indications qui figurent dans le permis attaqué sont inexactes et constituent des clauses de style; que la troisième branche fait grief au permis attaqué, qui autorise la construction d'un immeuble d'architecture moderne au moyen de matériaux nouveaux, de ne pas viser le schéma de structure communal qui classe la parcelle dans un périmètre d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique et de ne pas indiquer les raisons pour lesquelles la partie adverse a entendu s'écarter des prescriptions contenues dans ce schéma; que, dans la quatrième branche, le requérant se plaint de ce

que ni la demande de dérogations au règlement communal d'urbanisme ni le permis litigieux ne soient motivés par rapport au programme communal de développement rural arrêté sur la base de l'article 1^{er} du décret du 6 juin 1991;

Considérant que le requérant prend un quatrième moyen de la violation des articles 110 à 114, 115 et suivants, 127, 284 et suivants, 330 à 343 du CWATUP ainsi que des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité "en ce que la demande de dérogation au règlement communal d'urbanisme, l'enquête publique et la réunion de la C.C.A.T. ont été réalisées avant même que la demande de permis d'urbanisme ne soit introduite auprès du fonctionnaire délégué de la Région wallonne, alors que la délivrance d'un permis d'urbanisme est soumise par le CWATUP au respect de règles procédurales d'ordre chronologique qui revêtent un caractère d'ordre public, de sorte que la méconnaissance de ces règles entraîne l'irrégularité du permis";

Considérant, quant au troisième moyen, que la partie adverse répond à la première branche que l'autorité ne doit pas nécessairement répondre à tous les arguments des opposants si sa décision indique les motifs pertinents de droit et de fait justifiant son appréciation selon laquelle le projet est compatible avec le bon aménagement des lieux; qu'elle ajoute que la réclamation collective déposée en l'espèce s'interroge sur la nécessité de créer une maison de village mais finit pas préciser que les signataires ne sont pas opposés à la construction d'une maison de village à Ochamps et qu'une telle réclamation ne nécessitait pas une réponse circonstanciée; que, sur la deuxième branche du moyen, la partie adverse affirme que la demande de dérogations est motivée en ce qui concerne des dérogations au règlement communal d'urbanisme et que le fonctionnaire délégué a pu considérer que cette motivation était satisfaisante au regard du bon aménage-

ment des lieux; qu'elle répond à la troisième branche que le schéma de structure communal n'a aucune valeur réglementaire mais uniquement une valeur indicative et que le projet ne s'écarte pas de la destination de périmètre d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique dès lors que les matériaux utilisés se retrouvent dans le bâti environnant, notamment sur l'église à bardage en zinc gris et sur un bâtiment voisin revêtu d'un ancien crépi beige et que par ailleurs le toit est recouvert d'ardoises artificielles conformément au bâti environnant; que, en ce qui concerne la quatrième branche du moyen, elle estime que la construction d'une maison de village est expressément prévue au P.C.D.R. et ne saurait donc constituer une violation de celui-ci;

Considérant que, au sujet du quatrième moyen, la partie adverse soutient que la demande de dérogations au règlement communal d'urbanisme, l'enquête publique et la réunion de la C.C.A.T. se sont conformées à la réglementation applicable et que la circonstance qu'elles sont intervenues avant le dépôt de la demande de permis auprès du fonctionnaire délégué n'est pas de nature à constituer une irrégularité; qu'elle ajoute que le requérant n'a pas intérêt au moyen dans la mesure où il a pu prendre part normalement à l'enquête publique;

Considérant que l'article 113 du CWATUP dispose qu'un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural ou l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions; qu'en vertu de l'article 114, alinéa 1^{er}, du même code, modifié par le décret du 6 mai 1999, la dérogation peut être accordée à titre exceptionnel par le gouvernement ou le fonctionnaire délégué, moyennant la tenue d'une enquête publique et l'avis de la C.C.A.T. et

à la condition que la dérogation fasse l'objet d'une proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins;

Considérant qu'en l'espèce, les articles 113 et 114 étaient applicables puisque la réalisation du projet litigieux impliquait trois dérogations au règlement communal d'urbanisme;

Considérant que la réclamation collective n'est pas dirigée contre l'octroi des seules dérogations mais conteste, en ordre principal, la nécessité d'une salle de deux cents couverts à Ochamps ainsi que le choix de l'emplacement de cette salle sur la base de considérations tenant à l'existence de la plaine de jeux, à l'urbanisme, à la sécurité routière et aux nuisances dues au bruit; que l'auteur du permis attaqué devait avoir égard à ces dernières considérations qui concernent la compatibilité de la maison de village avec le voisinage immédiat dans une zone d'habitat à caractère rural;

Considérant que la maison de village, au sens où l'entend l'auteur du projet, n'est destinée, en effet, ni à la résidence ni à l'exploitation agricole; qu'en vertu de l'article 27 du CWATUP, les établissements socio-culturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, entre autres, ne peuvent être autorisés dans une telle zone que s'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et s'ils sont compatibles avec le voisinage immédiat;

Considérant que le fonctionnaire délégué devait donc examiner la compatibilité du projet avec le voisinage immédiat et motiver sa décision sur ce point, d'autant plus que cette compatibilité avait été contestée, lors de l'enquête publique, par une réclamation circonstanciée; que l'octroi des dérogations devait également faire l'objet d'une motivation en la forme dès lors qu'elles

avaient été contestées, même à titre incident, lors de l'enquête publique, et ce, sans que l'on puisse se satisfaire des seules explications qui seraient données par la demande de dérogations; que ces dérogations doivent également faire l'objet d'une proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins;

Considérant que la seule motivation propre contenue dans le préambule du permis critiqué, énonce ce qui suit :

" Vu que le projet présenté est adapté aux circonstances urbanistiques et architecturales locales de ce site de la localité de Ochamps;

Vu que la destination générale de la zone et son caractère architectural sont respectés par le projet";

qu'une telle motivation, qui ne révèle aucun élément concret, s'apparente à une clause de style;

Considérant que, même si l'autorité n'est pas tenue de répondre individuellement à chaque réclamation introduite lors de l'enquête publique, la motivation est insuffisante dès lors qu'elle ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles le fonctionnaire délégué a délivré le permis attaqué en dépit de l'unique réclamation collective qui contestait de manière circonstanciée la compatibilité du projet avec le voisinage immédiat, tout particulièrement en ce qui concerne les nuisances sonores en provenance d'un bâtiment non isolé d'un point de vue acoustique; que les auteurs de la réclamation collective pouvaient, sans s'exposer au reproche de se contredire que semble leur adresser la partie adverse, critiquer l'emplacement choisi pour abriter une salle de deux cents couverts tout en ne souhaitant pas remettre en question le principe même d'une maison de village à Ochamps;

Considérant que ni le permis attaqué ni la proposition (ou l'"avis") du collège des bourgmestre et échevins du 21 avril 2000 n'indiquent, de surcroît, les

raisons pour lesquelles il y a lieu d'accorder les dérogations au règlement communal d'urbanisme qu'implique la réalisation du projet litigieux et qui, en vertu des articles 113 et 114 du CWATUP, ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone, son caractère architectural ou l'option urbanistique visées par les prescriptions;

Considérant, par ailleurs, qu'il n'est pas établi que la demande de permis impliquant des dérogations au règlement communal d'urbanisme a pu être régulièrement soumise aux mesures particulières de publicité conformément à l'article 114, alinéa 1^{er}, du CWATUP, à partir du moment où l'enquête publique a été organisée non seulement avant que la demande de permis soit transmise le 27 avril 2000 au fonctionnaire délégué mais aussi avant même que la demande de permis "de bâtir" soit rédigée, soit le 27 avril 2000;

Considérant que le troisième moyen, en ses première et deuxième branches, ainsi que le quatrième moyen, sont sérieux;

Considérant que le requérant décrit comme suit le préjudice grave difficilement réparable que risque de lui causer l'exécution immédiate du permis attaqué :

" La réalisation de l'immeuble destiné à accueillir, notamment, une salle de 200 couverts générera pour le requérant un préjudice grave et difficilement réparable.

1. La gravité du préjudice résulte de ce que l'immeuble du requérant se trouve à côté de la parcelle où sera implanté le projet autorisé par le permis litigieux sur lequel le requérant aura donc une vue directe. On soulignera que l'immeuble projeté ne sera distant que de 6 mètres de la terrasse du requérant et que les parcelles sont contiguës.

Dès lors et en raison de la hauteur de l'immeuble, le requérant sera privé de la vue de la luminosité dont il bénéficie actuellement, ce qui est de nature à lui causer un préjudice grave et difficilement réparable (C.E., n° 38.094, 13 novembre 1994; C.E., n° 39.049,

25 mars 1992). En outre, les personnes qui seront présentes dans la maison de village dont la construction est autorisée par le permis auront une vue directe sur la parcelle du requérant, en manière telle que celui-ci et sa famille perdront l'intimité dont ils ont légitimement droit.

De plus, on rappellera que le permis litigieux autorise la construction d'un immeuble d'architecture moderne et avec des matériaux nouveaux qui ne sont pas compatibles avec le bâti environnant qui est, lui, constitué de maisons centenaires et traditionnelles. Le projet est donc de nature à porter atteintes aux caractéristiques architecturales reconnues par le projet communal de développement régional (sic) comme étant de grand valeur, ce qui constitue en soi un préjudice grave et difficilement réparable (C.E. n° 41.608 du 19 janvier 1983; C.E., n° 41.035 du 12 novembre 1992). Il en va d'autant plus ainsi que le permis litigieux consent des dérogations au règlement communal d'urbanisme, qui renforce encore le caractère grave et difficilement réparable du préjudice, ce d'autant que la procédure de dérogation est ici irrégulière (C.E., n° 40.622, 7 octobre 1992). On soulignera en outre que le projet autorisé méconnaît le règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne le volume du bâtiment annexe, ce qui cause en soi un préjudice grave.

2. Par ailleurs, la construction autorisée par le permis querellé sera réalisée à l'endroit même où se trouve actuellement une plaine de jeux qui est grandement fréquentée par les enfants du village d'Ochamps (1/4 de la population), dont ceux du requérant. Force est dès lors de constater que le projet aura pour effet de réduire de manière substantielle la qualité de vie de ces enfants, de leurs parents et des autres habitants, ce qui est également de nature à causer un préjudice grave et difficilement réparable.
3. Enfin et ainsi que le requérant a eu l'occasion de la souligner dans sa réclamation qui, faut-il le rappeler, n'a reçu aucun élément de réponse, le permis autorise la construction d'un immeuble destiné à accueillir plus de 200 personnes pour des fêtes diverses. Cette circonstance est également de nature à causer un préjudice grave dans la mesure où :
 - a. Le projet de construction ne comporte pas de mesure particulière destinée à limiter les nuisances sonores alors que de telles nuisances seront immanquablement causées par l'organisation de fêtes réunissant plus de 200 personnes (mariages, soirées patro;...).
 - b. Le rassemblement d'un tel nombre de personnes se déplaçant en voiture amènera un minimum de 50

véhicules (si 4 personnes empruntent un seul véhicule) alors que le projet ne prévoit pas de possibilité suffisante de parking hormis sur la voie publique. Or, celle-ci n'est large que de 6 mètres, est fort fréquentée et dangereuse, de sorte que ledit projet augmentera encore l'insécurité liée au trafic, ce qui cause également un préjudice grave (C.E., n° 63.053, 14 novembre 1996).

c. S'agissant de ces nuisances, il convient de rappeler que la demande de permis ne contenait pas de notice préalable des incidences sur l'environnement, ce qui renforce encore le risque de préjudice grave (C.E., n° 85.961, 14 mars 2000).

4. L'ensemble du préjudice ainsi évoqué par le requérant est par ailleurs difficilement réparable. Il est en effet généralement admis que la construction d'un tel immeuble est nécessairement difficilement réparable dans la mesure où il n'est guère concevable, à tout le moins dans des délais raisonnables, qu'une procédure en démolition puisse aboutir consécutivement à un arrêt d'annulation (C.E., n° 39.335 du 7 mai 1992; C.E., n° 39.364 du 12 mai 1992).

Par ailleurs et entre-temps, l'ensemble des nuisances qui auront été exposées par le requérant et sa famille ne pourront être adéquatement réparées, même par l'octroi d'éventuels dommages et intérêts";

Considérant que le requérant a sa maison d'habitation sur un terrain qui jouxte immédiatement, à l'ouest, la parcelle sur laquelle la maison de village litigieuse doit être construite; que cette maison n'est distante de la limite séparative des propriétés - et donc de la terrasse du requérant - que de six mètres; qu'elle se trouvera à 8,50 m à peine de la résidence de celui-ci;

Considérant que le projet autorise la construction, au nord-nord-ouest de la rue des Combattants, d'un bâtiment à deux niveaux, comportant un volume principal de 19 m sur 12 m et un volume accessoire de 13 m sur 7 m avec un bâtiment de liaison entre les deux; que le plan du rez-de-chaussée prévoit la création d'une salle polyvalente de plus de 200 m², attenante à une cuisine, avec la possibilité de pratiquer une activité de restauration collective; que le plan communal de développement rural précise

que la salle pourra accueillir plus ou moins deux cents personnes et qu'elle pourra abriter des activités telles que des spectacles et des banquets, lesquelles sont a priori de nature à engendrer un bruit important, particulièrement en cas d'utilisation d'amplificateurs de musique, alors qu'aucune isolation acoustique spéciale n'est imposée par le permis attaqué; qu'il ajoute que les lieux se caractérisent par la proximité du centre du village et par sa tranquillité; que le plan d'implantation n'indique qu'une dizaine de places de parking;

Considérant que la maison de village sera implantée dans une zone d'habitat à caractère rural; qu'elle ne correspond pas aux fonctions principales d'une telle zone, qui sont la résidence et l'agriculture; que l'article 27 du CWATUP n'y autorise l'implantation d'établissements socio-culturels, de constructions et d'aménagements de services publics et d'équipements communautaires que s'ils sont compatibles avec le voisinage immédiat; que, non seulement le permis critiqué ne contient aucune motivation qui soit consacrée à la compatibilité du projet avec le voisinage immédiat mais, en outre, le dossier administratif ne révèle pas que cette question ait été examinée par l'autorité administrative alors même qu'elle était évoquée dans la réclamation circonstanciée déposée lors de l'enquête publique;

Considérant que dans ces conditions, les risques de préjudice suivants doivent être retenus et qualifiés de "graves" :

- sur le vu de l'orientation du projet, le risque d'une perte de luminosité ;
- le risque de subir des vues à partir de la maison de village et d'encourir en conséquent une perte d'intimité en l'absence de toute mesure prévue par le projet pour y remédier;

- et surtout les nuisances sonores entraînées par l'exploitation d'une salle polyvalente pouvant accueillir deux cents personnes pour des fêtes diverses;

Considérant, quant aux emplacements de parking, que leur nombre apparaît relativement restreint pour un tel projet; que rien dans le dossier ne permet d'affirmer que la maison de village ne sera fréquentée que par ceux qui habitent à proximité immédiate du bâtiment;

Considérant que, s'agissant de la construction d'un bâtiment aussi important que celui que prévoit le projet litigieux, le risque de préjudice est, en outre, difficilement réparable, comme le sont les nuisances liées à l'exploitation de la salle polyvalente;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué puisse être ordonnée sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est suspendue l'exécution du "permis de bâtir" délivré le 19 mai 2000 par le fonctionnaire délégué à la commune de Libin en vue de la construction d'une maison de village à Ochamps.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le dix-neuf octobre deux mille par :

MM. HANOTIAU, président de chambre,
SCOHY, greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.