CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 96.206 du 7 juin 2001

A.102.016/XIII-2100

En cause : 1. **NOTREDAME** Jan,

2. **GYSSELS** Christophe,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Pascal KESTEMAN, avocat,
chemin de la Procession 164
7000 Mons,

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 LIXON,

ayant élu domicile chez
Me Xavier BEAUVOIS, avocat,
place du Parc 34
7000 Mons.

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

Vu la demande introduite le 20 mars 2001 par Jan NOTREDAME et Christophe GYSSELS, tendant à la suspension de l'exécution de l'arrêté du 29 décembre 2000 du Ministre

de la Région wallonne chargé de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'environnement accordant à la société anonyme LIXON un permis d'urbanisme pour la construction de vingt habitations groupées à Maisières, chemin du Prince et rue Bruyère de Jurbise;

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

Vu la requête introduite le 9 avril 2001 par laquelle la société anonyme LIXON demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu la note d'observations de la partie adverse;

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

Vu l'ordonnance du 10 mai 2001 fixant l'affaire à l'audience du 29 mai 2001 à 9.30 heures;

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

Vu la visite des lieux effectuée le 30 mai 2001 à 14 heures et l'audience publique du même jour à 18 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me P. KESTEMAN, avocat, comparaissant pour les requérants, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me X. BEAUVOIS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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 de la cause se présentent comme suit :

1. Jan NOTREDAME est propriétaire d'une maison unifamiliale à Mons (Maisières), rue Bruyère de Jurbise, 7, dans laquelle il réside.

Sa maison se trouve en face du terrain sur lequel la société anonyme LIXON, dont le siège social est sis à Charleroi, rue des Chantiers, 60, a le projet de construire vingt maisons individuelles.

Christophe GYSSELS réside, quant à lui, au numéro 12 de la même rue Bruyère de Jurbise, à gauche (côté sud) de ce terrain.

Les parcelles sur lesquelles la société anonyme LIXON envisage de construire ces habitations sont reprises en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Mons-Borinage sur cinquante mètres de profondeur à partir des voiries et au-delà, en zone d'espaces verts.

2. Le 20 janvier 2000, la société anonyme LIXON introduit auprès de l'administration communale de Mons une demande de permis de "bâtir" en vue d'être autorisée à construire vingt maisons groupées à Maisières, à l'angle du chemin du Prince et de la rue Bruyère de Jurbise, sur les terrains cadastrés section D, n^{os} 155n, 1561, 156t, 156s, 156n, 156v et 156w, d'une superficie de 1 ha 33 a 50 ca 27 dma. L'accusé de réception est délivré le 2 mars 2000.

3. En sa séance du 29 mai 2000, le conseil communal approuve les travaux d'aménagement de la voirie que requiert la réalisation du projet de construction envisagé par la société anonyme LIXON. Aux termes de l'article 1er de la délibération, le conseil communal décide "d'approuver le projet d'aménagement de la voirie dans le cadre du projet de construction de 20 maisons groupées sur un terrain situé à l'angle du chemin du Prince et de la rue Bruyère de Jurbise à Maisières à réaliser par la S.A. LIXON de Marchienne-au-Pont et comprenant enduisage, équipement en électricité, éclairage public, raccordement au réseau de télédistribution et distribution d'eau au montant estimatif global de 3.058.005 F. T.V.A.C. en vue de la reprise des aménagements de la voirie après lesdits travaux".

4. Le 22 juin 2000, le collège des bourgmestre et échevins transmet la demande au fonctionnaire délégué avec un avis favorable.

5. Le 1er août 2000, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel .

6. Le 4 août 2000, le collège des bourgmestre et échevins accorde à la société anonyme LIXON le permis de "bâtir" que celle-ci sollicitait en vue de la construction de vingt habitations groupées. Ce permis, qui impose les conditions qu'énumère l'avis du fonctionnaire délégué, est rédigé comme suit :

" LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par la S.A. LIXON, relative à un bien sis à l'angle du Chemin du Prince et de la rue Bruyère de Jurbise à MONS (MAISIERES) (D 155n, 156l, 156t, 156s, 156n, 156v, 156w) et tendant à construire 20 habitations groupées;

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 20.01.2000;

Vu les articles 301 et 304 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, déterminant la forme des décisions en matière de permis de bâtir;

Vu l'article 123, 1°, de la loi communale;

Vu les articles 232 à 239 et 247 à 253 du Code précité, organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis de bâtir;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan Communal d'aménagement approuvé par l'Exécutif;

Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

que le Collège en a délibéré;

Vu les règlements généraux sur les bâtisses;

Vu le règlement communal sur les bâtisses;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué de la Région Wallonne est libellé comme suit :

« Attendu qu'au plan de secteur de MONS-BORINAGE, approuvé par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09.11.1983 (M.B. du 15.11.1984), les parcelles cadastrées Section D 155n, 156L, t, s, v, w, n, sont situées en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres de profondeur à partir des voiries; au-delà zone d'espaces verts;

Considérant que la superficie du parcellaire est inférieure à 2ha;

Vu les dispositions de l'article 126 du C.W.A.T.U.P.;

Considérant qu'aucune modification ne sera apportée aux voiries (pas d'élargissement ni de modification du tracé);

Vu la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement et le document signé par l'administrateur délégué de la S.A. LIXON indiquant que les travaux d'égouttage sont à réaliser sur le domaine public à charge du demandeur, qui rétrocédera les ouvrages aux autorités après réalisation;

Considérant que le Conseil Communal, en séance du 29.05.2000, a approuvé les prescriptions relatives à ceux-ci;

Considérant que la destination du programme s'avère conforme aux dispositions du plan de secteur;

Considérant que la majorité des saules existants sera préservée;

Considérant que dans leur globalité, les volumes et matériaux proposés sont susceptibles de s'intégrer dans la zone;

Vu le rapport favorable avec conditions du Collège Echevinal;

Avis favorable aux conditions suivantes :

1. réaliser toutes les maçonneries extérieures en briques de terre cuite de ton rouge-brun, y compris les pointes des pignons et appentis;

2. supprimer les petits auvents prévus au-dessus des portes d'entrée;

3. planter l'arrière des zones d'aménagement privatif de manière à constituer un véritable espace vert, tel que prévu au plan de secteur;

- A cette fin, il sera procédé à des plantations d'arbres haute-tige et d'arbustes de type forestier sur 30 à 40% de la surface totale; le solde sera engazonné à l'aide d'un mélange de graminées approprié à la nature du sol.

- Les arbustes et buissons d'espèces et de hauteurs variées (de 2 à 6 mètres) seront disposés en grands massifs irréguliers notamment en périphérie de ladite zone et séparés par la pelouse. Ils seront plantés à raison d'un plant/m2.

- Un minimum de 40 arbres haute-tige est à prévoir et à répartir tant dans les massifs arbustifs qu'en isolé sur pelouse. L'écartement entre deux arbres haute-tige sera de 7 mètres minimum - Le choix portera sur des essences indigènes ou naturalisées telles que par exemple :

* pour les arbres: FRAXINUS excelsior, ALNUS glutinosa, ACER pseudoplatanus, TILIA phatyphyllos, SALIX alba, SALIX cinéra, ...

* pour les arbustes buissonnants : CORNUS sanguinea, LIGUSTRUM vulgare, SAMBUCUS racemosa, FRANGULA alnus, CORYLUS avellava, EUONYMUS europoeus, AMELANCHIER, VIBURNUM opulus, ...

- Les pelouses pourront éventuellement recevoir des jeux pour enfants, des équipements didactiques, une mare ou

une pièce d'eau, ainsi que des bancs et tables en bordure des surfaces plantes.

- Les alignements de saules existants seront impérativement maintenus.

- Un accès sera prévu pour un entretien régulier de cette zone verte «communautaire» qui devra être assuré et qui comportera au minimum :

a) deux fauchages ou désherbages annuels autour et entre les plantations durant les trois premières années;

b) la tonte des pelouses à raison de 14 opérations par an entre le 1er avril et 31 octobre.

4. respecter les conditions fixées par le Collège, et notamment l'obligation d'obtenir une autorisation pour le raccordement à l'égout public. (FO311/53053/UAP/200036)

Vu la délibération du 29.05.2000 du Conseil Communal portant sur l'aménagement de la voirie.

A R R E T E

Article 1er : le permis est délivré à la S.A. LIXON, qui devra :

1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme ci-dessus du fonctionnaire délégué de la Région Wallonne;

2° respecter les conditions suivantes :
Alignement : limite parcellaire.
La réalisation des travaux en domaine public fera l'objet d'une demande séparée.
Le raccordement à l'égout public fera l'objet d'une demande d'autorisation séparée. La voirie ainsi que le trottoir sont présumés en bon état, sauf état des lieux contraire, à solliciter par le requérant.

3° se conformer strictement aux conditions prescrites par la délibération du Conseil Communal du 29 mai 2000 ci-annexée.

Par exemple, une maçonnerie de parement prévue dans un ton rouge-brun ne peut pas être exécutée avec une brique de tonalité ocre-jaune ou beige.

Art. 2. Les travaux ou actes ne peuvent être maintenus au delà du

Art. 3. Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Art. 4. Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Art. 5. Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment la réglementation générale sur la protection du travail.

(...)".

Le 26 décembre 2000, Jan NOTREDAME introduit auprès du Conseil d'Etat une demande de suspension et un recours en annulation à l'encontre du permis du 4 août 2000 (affaire n° A.99.043/XIII-2004).

Par son arrêt n° 94.269 du 26 mars 2001, le Conseil d'Etat rejette la requête en suspension qui est dépourvue de tout exposé des moyens.

7. Le 13 septembre 2000, la société anonyme LIXON saisit le Gouvernement wallon d'un recours contre le permis conditionnel du 4 août 2000.

8. Le 28 novembre 2000, elle rappelle son recours aux services du Gouvernement wallon.

9. Par un arrêté du 29 décembre 2000, le Ministre de la Région wallonne chargé de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'environnement accueille le recours de la société anonyme LIXON, annule la décision du 4 août 2000 du collège des bourgmestre et échevins et délivre à la demanderesse le permis d'urbanisme moyennant le respect de conditions nouvellement définies.

Cet arrêté, qui forme l'objet de la demande de suspension à l'examen, est rédigé comme suit :

" Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu le recours introduit le 12 septembre 2000 par Monsieur DUFRASNE, Administrateur délégué de la S.A. LIXON, contre la décision du 4 août 2000, par laquelle le Collège des Bourgmestre et Echevins de la ville de MONS délivre conditionnellement le permis d'urbanisme pour la construction de 20 habitations groupées, sur un bien sis à MONS (Maisières), chemin du Prince et rue Bruyère de Jurbise, et cadastré section D, n^{os} 155n, 1561, 156t, 156s, 156n, 156v et 156 w;

Considérant que la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins a été envoyée à la demanderesse le 21 août 2000;

Considérant que le présent recours a, quant à lui, été réceptionné par le Gouvernement wallon le 13 septembre 2000; qu'il a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est, dès lors, recevable;

Considérant que les parties ont été invitées à comparaître à une audition qui a eu lieu le 6 octobre 2000;

Considérant que l'article 120 du Code institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code; que cette Commission a transmis, en date du 26 octobre 2000,1'avis suivant :

«Dans l'attente de documents complémentaires relatifs au dossier (Plan d'aménagement complété par l'architecte), la Commission remet son avis à huitaine»;

Considérant que le projet est repris en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres de profondeur à partir des voiries, le solde en zone d'espaces verts, au plan de secteur de MONS-BORINAGE, approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 novembre 1983;

Considérant que le projet consiste en la construction de vingt maisons groupées; que la société demanderesse s'insurge contre les conditions subordonnant l'octroi du permis précité; qu'elle estime les plantations imposées injustifiées; que la limitation des espaces privatifs des jardins à une profondeur de 10 mètres est également réclamée;

Vu le certificat d'urbanisme n° 1, délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en séance du 23 décembre 1998;

Vu l'avis du Service Voirie, daté du 27 janvier 2000;

Considérant qu'en séance du 29 mai 2000, le Conseil communal de la ville de MONS a approuvé l'aménagement des voiries présenté par ladite société;

Vu l'article 126 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

Considérant que l'article 27 du Code wallon précise que : «La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles. Les activités économiques, les établissement socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipement communautaires de même que les équipements touristiques peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'il soient compatibles avec le voisinage»; que le projet est compatible avec la destination de la zone;

Considérant que, sur le plan architectural, le projet s'intègre correctement au site bâti; que, cependant, il convient de réaliser toutes les maçonneries extérieures en briques de terre cuite de ton rouge-brun, y compris les pointes des pignons et appentis; que les petits auvents placés au-dessus des portes d'entrées sont des éléments décoratifs à proscrire;

Considérant, par ailleurs, que l'article 37 du Code wallon prévoit que : «La zone d'espaces verts est destinée au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel. Elle contribue à la formation du paysage ou constitue une transition végétale adéquate entre des zones dont les destinations sont incompatibles»;

Considérant que le site présente un caractère paysager ouvert permettant des perspectives intéressantes; que cet espace visuel est ponctué d'arbres isolés, en alignement et de haies vives;

Considérant qu'il convient, dès lors, de préserver au maximum cet aspect paysager;

Vu l'aménagement des abords déposé comme document complémentaire daté du 23 octobre 2000;

Considérant que ce plan d'aménagement est insatisfaisant; qu'il limite les jardins privatifs à 10 mètres de profondeur, ce qui est insuffisant; que l'aire de jeux projetée n'a pas sa place à cet endroit; que

rompre l'aspect paysager du site tel que prévu au plan complémentaire ne peut être accepté;

Considérant qu'il importe, dès lors, de se conformer au plan d'implantation daté du 18 janvier 2000;

Considérant que, moyennant quelques conditions, le projet ne risque pas de mettre en péril la destination générale de la zone et son caractère architectural;

Considérant, au vu de ces éléments, qu'il convient de délivrer conditionnellement le permis d'urbanisme;

Pour les motifs cités ci-avant,

ARRETE :

ARTICLE I - Le recours introduit par Monsieur DUFRASNE, agissant au nom de la S.A. LIXON, est partiellement ACCUEILLI.

La décision du 4 août 2000 du Collège des Bourgmestre et Echevins de la ville de MONS est ANNULEE.

ARTICLE 2 - Le permis d'urbanisme est délivré moyennant le strict respect des plans datés du 18 janvier 2000 et des conditions suivantes :

1. Les maçonneries extérieures seront réalisées en briques de terre cuite de ton rouge-brun, y compris les pointes des pignons et appentis.

2. Les petits auvents situés au-dessus des portes d'entrée seront supprimés.

3. La zone d'espaces verts sera préservée.

ARTICLE 3 - Le présent arrêté sera notifié à la S.A. LIXON, à Monsieur DUFRASNE, à M. CORDUANT, au Fonctionnaire délégué pour la province du HAINAUT I, et au Collège des Bourgmestre et Echevins de la ville de MONS.

(...)";

Considérant que, par requête introduite le 9 avril 2001, la société anonyme LIXON demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la partie intervenante soutient que les deux requérants sont sans intérêt à poursuivre la

suspension de l'acte attaqué en tant qu'il autorise à bâtir chemin du Prince, cette construction étant sans incidences sur leur situation; qu'elle affirme ensuite que le second requérant, qui est domicilié rue Bruyère de Jurbise, 12, soit du côté où les maisons en projet devraient être implantées, est sans intérêt à la suspension de l'acte attaqué pour le tout dès lors que les constructions autorisées dans cette rue, invisibles pour ce requérant, ne nuiront en rien à celui-ci puisqu'elles ne modifieront pas son environnement immédiat; que, pour étayer cette affirmation, la partie intervenante prend argument de ce que la plus proche des maisons autorisées est située à 30 mètres de l'habitation du second requérant et elle en est séparée par une rangée de saules et par la parcelle appartenant à M. BURY (actuellement LECLERCQ);

Considérant que le premier requérant habite rue Bruyère de Jurbise, juste en face de l'une des maisons dont la construction est autorisée par le permis d'urbanisme attaqué, de l'autre côté de la voirie; que la résidence du second requérant est située du même côté de la rue Bruyère de Jurbise que le chantier litigieux et elle est séparée de la première maison projetée par une distance d'environ trente mètres; qu'entre l'habitation du second requérant et la parcelle devant accueillir les constructions autorisées par le permis attaqué, s'intercalent un terrain appartenant ou ayant appartenu au sieur BURY, ainsi qu'une rangée de saules; que, même si leurs terrains ne jouxtent pas les parcelles sur lesquelles les maisons litigieuses devront être construites, les deux requérants, en qualité de voisins proches, ont intérêt à poursuivre l'annulation - et, partant, demander la suspension de l'exécution - d'un permis d'urbanisme qui modifie sensiblement l'aménagement de leur quartier et dont l'exécution est donc de nature à influencer leur situation;

Considérant que, s'agissant du second requérant, l'intérêt à agir n'est contredit ni par la distance de trente

mètres séparant son habitation de la maison la plus proche dont le permis attaqué autorise la construction, ni par l'existence d'une haie de saules qui rendrait cette maison "invisible" à partir de la parcelle appartenant à ce requérant; que le permis d'urbanisme attaqué a pour objet d'autoriser la construction, sur une parcelle d'un seul tenant, de vingt habitations groupées; qu'il apparaît des pièces versées aux débats que le projet forme un tout et que certaines conditions de même que certaines infrastructures (égouttage, équipement de la voirie, etc.) seront communes à toutes les maisons qui sont d'ailleurs conçues selon un schéma uniforme; que, dans ces conditions, les requérants justifient de l'intérêt requis pour attaquer le permis d'urbanisme dans son ensemble, même si certaines maisons à construire donneront accès dans une rue perpendiculaire à la leur, tout en restant situées dans le même bloc d'immeubles; que l'exception d'irrecevabilité ne peut pas être accueillie;

Considérant que la Région wallonne n'a déposé aucun dossier administratif relatif à l'arrêté attaqué; qu'en application de l'article 21bis, alinéa 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, et sans exclure l'application de l'article 21bis, § 1er, alinéas 7 et 8 desdites lois, dans la procédure en annulation, les faits cités par les requérants sont réputés prouvés, à moins que ces faits soient manifestement inexacts, ce qui n'est pas le cas en l'occurrence;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de la violation des articles 128, 129 et 330, 9°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des principes généraux de bonne administration, du défaut de motivation, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir en ce que la demande de permis n'a pas été soumise à enquête publique alors que cette demande implique un élargissement de la voirie en ce sens que les travaux d'aménagement de celle-ci,

approuvées par le conseil communal en sa séance du 29 mai 2000, prévoient la création d'un accotement empierré avec bordure, d'une largeur de deux mètres, après la réalisation de travaux d'égouttage;

Considérant que la partie adverse répond que le projet n'implique ni modification ni élargissement de la voirie et qu'en sa séance du 29 mai 2000, le conseil communal a uniquement approuvé l'aménagement des voiries, sans y apporter de modification;

Considérant que la partie intervenante soutient que l'acte attaqué ne prévoit ni élargissement de la voirie, ni aucune des circonstances visées à l'article 128 du CWATUP, le plan d'implantation, la demande de permis ainsi que les documents et actes ultérieurs étant clairs à ce sujet; qu'elle ajoute que la demande de permis n'entre dans aucune des hypothèses visées à l'article 330 du CWATUP et ne devait donc pas être soumise à une enquête publique;

Considérant qu'en vertu de l'article 330, 9°, du CWATUP, les demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme visées à l'article 128 du même code doivent être soumises à une enquête publique; que l'article 128, alinéa 1er, du même Code dispose ce qui suit :

" La présente section est applicable à la demande de permis impliquant l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci";

Considérant que ces dispositions ont pour effet d'étendre au permis d'urbanisme une règle qui était formulée en des termes identiques pour le seul permis de lotir par l'article 55, § 1er, alinéa 1er, et l'article 265 de l'ancien code wallon et par l'article 57bis de la loi du 29 mars 1962 organique de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire;

Considérant que les travaux préparatoires de la loi du 29 mars 1962 assimilent, pour déterminer la compétence du conseil communal, l'hypothèse où le lotissement prévoit des modifications à l'équipement de la voirie à celles où il prévoit l'ouverture d'une ou plusieurs rues nouvelles ou le tracé de ces rues; que l'équipement des voiries consiste dans le creusement de chemins, les travaux de déblaiement, de rehaussement et de durcissement, la construction du réseau d'égouts et de raccordement pour les différentes habitations à la distribution du gaz, de l'eau, de l'électricité et du téléphone, le coffrage des chemins, le revêtement, les bordures et les trottoirs; que lorsqu'une demande de permis d'urbanisme entre dans le champ d'application de l'article 128 du CWATUP, deux conséquences en découlent : d'une part, la demande doit être soumise à l'enquête publique; d'autre part, le conseil communal doit prendre connaissance des résultats de l'enquête publique et délibérer sur "les questions de voirie" avant que le collège des bourgmestre et échevins statue sur la demande de permis (article 129 du CWATUP);

Considérant, en l'espèce, que les pièces accompagnant la demande de permis d'urbanisme font apparaître que la demande implique des travaux d'égouttage; que ces travaux n'ont pas fait l'objet d'une délibération préalable du conseil communal; que la décision du 29 mai 2000 ne vise pas, en effet, parmi les travaux d'aménagement de la voirie, ceux qui ont trait à l'égouttage; que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement fait également état de la reconstitution des accotements après la réalisation des égouts (actuellement occupés par les fossés), ce qui "élargit considérablement la zone praticable par les piétons aux abords des maisons et les protège donc mieux de la circulation automobile"; que l'avis du service de la voirie semble également faire état d'un trottoir à établir en pavés de béton, de même que l'avis donné par le collège des bourgmestre et échevins le 22 juin 2000;

Considérant que de la visite des lieux à laquelle le Conseil d'Etat a procédé le 30 mai 2001 à 14 heures, il ressort que la réalisation des égouts et l'aménagement en conséquence de la voirie sont impliqués par la demande de permis qui a donné lieu à l'acte attaqué;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins de Mons s'était aperçu que les travaux d'égouttage et d'aménagement consécutif de la voirie étaient nécessaires, même si, à tort, il avait estimé qu'ils devaient faire l'objet d'une demande séparée; que, par contre, l'arrêté ministériel n'évoque même pas la question;

Considérant, par ailleurs, que le conseil communal a été convoqué pour délibérer au sujet de certains équipements de la voirie en électricité, éclairage public, télédistribution, distribution d'eau et à propos de travaux "d'enduisage"; tel est l'objet de la délibération du 29 mai 2000; que cette délibération aurait dû être précédée d'une enquête publique, ce qui n'a pas été le cas;

Considérant que le moyen est sérieux;

Considérant que les requérants décrivent comme suit le préjudice que risque, selon eux, de leur causer l'exécution immédiate du permis d'urbanisme attaqué :

" En délivrant un permis de bâtir à la S.A. LIXON, en vue de l'érection d'un ensemble d'habitations groupées qui paraît à l'évidence incompatible avec le bon aménagement des lieux, compte tenu de ses dimensions, de son gabarit et de ses caractéristiques, l'acte attaqué est de nature à causer immédiatement un préjudice grave difficilement réparable;

Plus particulièrement, au vu de l'exposé des faits de la cause, le préjudice grave que les requérants subiraient, en l'espèce, consiste dans les éléments suivants :

a/ la réalisation de travaux d'aménagement de la voirie à l'endroit de la future construction, consistant en l'ouverture de la voirie, l'installation d'équipements,

des travaux d'égouttage, la fermeture des tranchées, l'enduisage, etc., qui empêcheront ou rendront très difficile l'accès carrossable aux habitations des requérants;

b/ l'édification de constructions immobilières importantes qui, compte tenu des dimensions, du gabarit et de l'implantation des habitations groupées, de leur destination et de leur situation dans un environnement à caractère rural et ouvert, composé d'habitations quatre façades avec zones non aedificandi et recul sur l'alignement à 10 mètres, d'une hauteur sous faîte inférieure, ne correspond pas au bon aménagement des lieux et à une gestion qualitative du cadre de vie;

c/ la construction d'un tel ensemble d'habitations groupées qui aurait pour effet, non seulement d'obturer la vue et les perspectives sur la zone d'espaces verts, mais aussi de permettre des vues directes et trop rapprochées de leurs habitations;

d/ la transformation radicale et péjorative de leur environnement immédiat et de leur cadre de vie, puisque à la place du voisinage de pâtures bordées de haies remarquables de saules têtards, donnant au paysage un caractère ouvert propre au site, ils seraient contraint (sic) de devenir les voisins immédiats, dans un premier temps d'un important chantier de travaux, puis d'un ensemble immobilier ininterrompu composé d'habitations groupées qui boucherait complètement leur vue et affecterait définitivement et péjorativement la qualité de leur cadre de vie;

e/ la génération d'un important charroi supplémentaire, dans un premier temps de camions servant au transport des matériaux en raison du chantier de travaux, puis de véhicules familiaux, la plupart du temps de marques américaines hors gabarit et au nombre de deux par famille, soit au minimum 20 véhicules empruntant quotidiennement et à plusieurs reprises la rue Bruyère de Jurbise, ce qui est manifestement incompatible avec l'étroitesse, les caractéristiques et l'état de cette voirie;

Il a été admis, à cet égard, que la transformation de l'environnement immédiat d'un requérant par des constructions incompatibles avec le bon aménagement des lieux et affectant définitivement la qualité de son cadre de vie, devait être considérée comme un dommage grave et difficilement réparable justifiant une suspension;

Compte tenu des délais dans lesquels un arrêt d'annulation pourrait intervenir, et surtout de l'incertitude d'une démolition dans un tel cas, il ne pourrait jamais réparer l'atteinte grave portée de manière

irrémédiable à l'environnement des requérants en raison de l'acte attaqué";

Considérant que si les constructions projetées le sont dans une zone d'habitat à caractère rural et qu'incontestablement elles se différencient du type d'habitations situées à proximité, elle ne sont pas pour autant incompatibles avec la zone dans laquelle elles seront implantées et n'ont pas pour effet d'altérer la zone d'espaces verts, même si les requérants ne garderont pas la vue sur ceux-ci; que, pas davantage, les inconvénients résultant des travaux - et donc limités dans le temps - ne donnent au préjudice subi par les requérants un caractère grave;

Considérant, par contre, que l'exécution immédiate du permis attaqué risque de causer un préjudice grave et difficilement réparable aux requérants du fait de l'état de la voirie rue Bruyère de Jurbise et l'absence d'égouttage dans ladite rue alors qu'un ensemble de vingt maisons est autorisé par l'acte attaqué et que l'établissement de cet égouttage, et donc l'aménagement de la voirie, sont impliqués par la demande de permis d'urbanisme;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1er, 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 1er.

La requête en intervention introduite par la société anonyme LIXON dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

Est suspendue l'exécution de l'arrêté du 29 décembre 2000 du Ministre de la Région wallonne chargé de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'environnement accordant à la société anonyme LIXON un permis d'urbanisme pour la construction de vingt habitations groupées à Maisières, chemin du Prince et rue Bruyère de Jurbise.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société anonyme LIXON, liquidés à la somme de 5.000 francs, sont mis à charge de cette dernière.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{e} chambre des référés, le sept juin deux mille un par :

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

Le Greffier, Le Président,

G. SCOHY. M. HANOTIAU.