

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 82.020 du 11 août 1999

A.84.251/XIII-1142

En cause : **Monsieur et Madame LEVIS-BOULANGER,**
ayant élu domicile chez
Me Cédrik NAMUROIS, avocat,
avenue Bois Becquet 44
1300 Wavre,

contre :

- 1. la Commune de Grez-Doiceau,**
- 2. la Région wallonne,** représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**l'Association sans but lucratif
LES ANEMONES,**
ayant élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

**LE PRESIDENT DE LA VI^e CHAMBRE DES VACATIONS
SIEGEANT EN REFERES,**

Vu la demande introduite le 21 mai 1999 par
Monsieur et Madame LEVIS-BOULANGER, tendant à la suspen-
sion de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 23
février 1999 par le collège des bourgmestre et échevins de

la commune de Grez-Doiceau à l'Institut médico-pédagogique "Les Anémones", et tendant à la construction d'un home sur un terrain sis avenue Félix Lacourt 125, cadastré section c, n° 63 L;

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

Vu la requête introduite le 4 juin 1999 par laquelle l'association sans but lucratif "Les Anémones" demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu la note d'observations et le dossier administratif des parties adverses;

Vu le rapport de M. KOVALOVSKY, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 30 juillet 1999 fixant l'affaire à l'audience 9 août 1999 à 10.00 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me DUBOIS, loco Me NAMUROIS, avocat, comparaissant pour les requérants, Me DE BRUYN, loco Me LAMBERT, avocat, comparaissant pour les parties adverses, et Me DE MEEÛS, loco Me PAQUES, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. KOVALOVSKY, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les éléments utiles à l'examen de la demande de suspension sont les suivants :

1. Le 20 août 1998, l'association sans but lucratif Institut médico-pédagogique "Les Anémones" introduit auprès du collège des bourgmestre et échevins de Grez-Doiceau une demande de permis d'urbanisme en vue de la construction d'un "home occupationnel" sur un terrain sis avenue F. Lacourt, n° 125, cadastré 1^{ère} division, section c, n° 63 L. La parcelle est située en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez.

2. La demanderesse de permis a pour objet social "l'accompagnement, l'éducation et l'intégration sociale d'enfants ou d'adultes en difficulté sociale ou psychologique ou présentant un handicap mental atteints de déficience mentale légère, modérée ou sévère qui ne peuvent s'intégrer de leur propre force dans la vie sociale". Elle est agréée pour accueillir "en home pour non-travailleurs, 23 adultes, de sexe masculin, bénéficiaires des prestations de l'Agence wallonne pour l'intégration des personnes handicapées". Ces personnes sont réparties en deux homes, dont l'un est établi à Grez-Doiceau, avenue F. Lacourt, n° 174. La requérante en intervention expose qu'en raison de la fin du bail emphytéotique conclu pour cet établissement, elle projette la construction d'une nouvelle résidence, dans la même voie publique, à deux cents mètres du home actuel.

3. Le 8 septembre 1998, considérant que "la profondeur du bâtiment dépasse de plus de 3 mètres celle des bâtiments situés sur les propriétés voisines", et se référant à l'article 330, 2°, du code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, le collège des bourgmestre et échevins décide de soumettre le

projet à l'enquête publique et à l'avis de la commission consultative communale d'aménagement du territoire.

4. L'enquête publique suscite quatorze réclamations, dont celle qui est introduite par Me C. NAMUROIS au nom des requérants. Ceux-ci se plaignent de l'insuffisance de la surface du parking par rapport à l'importance de l'activité du site, du gabarit de l'immeuble, du peu de surface qu'il laisse libre, de sa situation en retrait par rapport aux n^{os} 123, 127 et 129, de la présence d'une terrasse en façade, et du "débordant de toiture".

5. Le 5 octobre 1998, la commission consultative émet un avis favorable.

6. Le procès-verbal de la réunion de concertation du 28 octobre 1998 mentionne ce qui suit :

" Ce n'est pas seulement le gabarit important du bâtiment qui dérange, c'est surtout son occupation.

Un projet plus petit devra toujours contenir 10 adultes handicapés et des éducateurs.

Objection principale : la parcelle choisie et non le projet".

7. Le 20 novembre 1998, une nouvelle demande de permis est adressée au collège des bourgmestre et échevins, accompagnée de plans modifiés.

8. Le collège des bourgmestre et échevins donne, le 8 décembre 1998, un avis favorable au projet, moyennant certaines réserves.

9. Le fonctionnaire délégué émet, le 18 janvier 1999, un avis favorable "sous réserve du respect des conditions fixées par le collège des bourgmestre et échevins lors de la séance du 8 décembre 1998".

10. Le 23 février 1999, le collège des bourgmestre et échevins accorde le permis sollicité. Il s'agit de la

décision dont la suspension de l'exécution est demandée, qui est motivée comme suit :

" Attendu qu'il n'existe pas pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par l'Exécutif;
Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;
Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité prévues par le Code précité; que 14 lettres de réclamations ont été introduites; que le collège en a délibéré;

Vu les règlements généraux d'urbanisme;

Vu le rapport de l'architecte communal du 27 août 1998;

Vu l'avis favorable de la CCAT en date du 05 octobre 1998;

Vu le procès-verbal de la réunion de concertation du 28 octobre 1998;

Vu les nouveaux plans introduits le 23 novembre 1998 et présentant des volumes réduits et des prises de vues réorientées afin de diminuer l'impact des vues droites sur les voisins;

Considérant que diverses modifications ont été apportées au projet de bâtiment, afin de répondre aux différentes remarques faites lors de la réunion de concertation, à savoir :

- a) la toiture du bâtiment principal a été redescendue de 53cm avec pour conséquence une hauteur sous corniche inférieure à celle de la maison voisine et la suppression des trois studios prévus dans les combles;
- b) le dessin et la conception de la corniche ont été simplifiés;
- c) les fenêtres des chambres du fond côté jardin ont été modifiées pour orienter la fenêtre (et la vue) de la chambre côté n° 127 vers le jardin et non plus vers l'habitation voisine;
- d) en conséquence l'escalier a pivoté pour être placé à gauche du couloir central;
- e) la porte de garage vitrée a été remplacée par une double porte-fenêtre également vitrée mais nettement plus étroite;
- f) la rampe est conservée pour permettre l'accès aux handicapés en voiturette et sert de zone de parking pour le minibus conduit par le personnel d'encadrement; la plaine située rue Deville, 8, entre la rue Deville et la rue du Pétrau servant de parking pour les voitures;

Vu les articles 106 et 123 de la nouvelle loi communale;
Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne en date du 18 janvier 1999 est libellé comme suit : "Vu la situation du bien en zone d'habitat; Vu l'environnement bâti existant et la configuration des lieux; Vu l'avis favorable du 14 mars 1995 concernant la demande de certificat d'urbanisme n° 2 (réf. 097/CU2/43); Vu les avis préalables du collège des bourgmestre et échevins

datés du 24 novembre 1998, du 1^{er} décembre 1998 et du 08 décembre 1998; Considérant que l'évolution du projet et ses modifications tiennent compte des remarques émises dans les avis précités; Considérant que la construction projetée est susceptible de s'intégrer harmonieusement au cadre environnant; AVIS FAVORABLE sous réserve du respect des conditions fixées par le collège des bourgmestre et échevins lors de la séance du 08 décembre 1998".

Le collège soumet le permis aux conditions suivantes :

"1)(...)

1. avertir les services communaux au moins une semaine avant la date prévue pour le début des travaux (ou pour l'implantation). Le formulaire requis sera joint au permis d'urbanisme;
 2. avertir également les services communaux lorsque les travaux seront complètement terminés en ce qui concerne les diverses installations d'évacuation des eaux sur le domaine privé et avant de reboucher les tranchées afin de pouvoir vérifier leur conformité;
 3. avoir obtenu l'autorisation de raccorder le système d'évacuation des eaux à l'aqueduc du domaine public si celui-ci est existant ou dans la négative, le permis de creuser une tranchée drainante;
 4. avoir terminé tous les raccordements en voirie (eau, électricité, etc, ...);
- 2) respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du Fonctionnaire délégué et qui se réfère à l'avis préalable du collège échevinal du 08 décembre 1998, à savoir :
- a) aménager des emplacements de parking en suffisance afin de ne stationner aucun véhicule sur la voirie;
 - b) utiliser des matériaux en harmonie avec le cadre bâti environnant;
 - c) présenter au service de l'urbanisme et ce, préalablement au début des travaux, un échantillon des briques et des tuiles utilisées;
 - d) veiller à conserver au maximum le caractère boisé de la parcelle;
 - e) clôturer convenablement la parcelle de manière à empêcher l'accès des pensionnaires aux jardins limitrophes;
 - f) ne provoquer aucun écoulement de terre sur les propriétés voisines, donc de limiter les remblais à minimum 1 m des limites séparatives;
 - g) aménager les accès en pavés, pavés de béton ou tout autre matériau stable compatible avec l'environnement existant;

- h) limiter, autant que faire se peut, les vues droites sur le voisinage et de se conformer au code civil pour celles-ci;
 - i) se conformer au RGPT pour les éventuelles autorisations nécessaires;
 - j) se conformer au rapport du service incendie - réf. 98.11.20/PHF/090RP - du 12 janvier 1999, dont copie en annexe.
- 3) installer une fosse septique d'un modèle agréé, un dégraisseur et un filtre bactérien, le tout à raccorder en voirie et une citerne à eau de pluie de 3.000 litres minimum. Il est à noter que le raccordement à l'égout doit faire l'objet d'une autorisation communale préalable à solliciter à l'administration communale, gestionnaire du réseau, au moyen du formulaire joint à la présente décision;
- 4) prendre à sa charge tous frais de raccordement et d'équipement éventuel en matière d'infrastructures publiques";

Considérant que, par requête introduite le 4 juin 1999, l'association sans but lucratif "Les Anémones" demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant, en ce qui concerne le préjudice grave que leur causerait l'exécution immédiate du permis litigieux, que les requérants exposent que "le projet est d'une ampleur importante dans la mesure où il vise à l'hébergement de plusieurs personnes (le chiffre n'est pas communiqué, mais à tout le moins, il semble au moins de 15), avec le centre de tri de journaux, en sus, au bas de la construction"; qu'ils font valoir qu'"au vu du gabarit de l'immeuble et de la distance entre l'immeuble projeté et celui des requérants, le préjudice peut être qualifié de grave"; qu'ils relèvent également "le problème de la modification et de la circulation et du parcage", observant que des camions sont appelés à déposer à l'institut médico-pédagogique "Les Anémones" les journaux à trier dans l'atelier prévu à cet effet; qu'ils estiment que si le permis d'urbanisme a été délivré à condition "d'aménager des emplacements de parking en suffisance afin de ne stationner aucun véhicule sur la voirie", "il semble que

l'autorité quoique mal renseignée, ait envisagé très vaguement ce problème";

Considérant que les requérants sont en défaut de décrire concrètement les nuisances que provoquerait la présence de l'immeuble en projet; que la parcelle est en zone constructible et si elle était vierge de toute construction, elle était inévitablement destinée à être bâtie; que si la profondeur du bâtiment dépasse de quelque trois mètres celle des immeubles voisins, cet élément n'est en soi pas de nature à entraîner un préjudice grave; qu'aucun moyen de la demande ne critique l'implantation, le gabarit ou l'architecture du bâtiment; que, quant à la circulation et au parcage, le charroi supplémentaire consistera dans le passage, deux fois par semaine, d'une camionnette apportant les journaux à trier, ainsi que l'utilisation de leur véhicule par des membres du personnel; que le préjudice allégué ne peut être considéré comme grave;

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 l'association sans but lucratif "Les Anémones" 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 VIe chambre des vacations, siégeant en référé, le
onze août 1900 nonante-neuf par :

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

Le Greffier,

Le Président,

M-Cl. HONDERMARCQ.

J.-Cl. GEUS.