

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 163.788 du 19 octobre 2006

A.174.061/XIII-4203

En cause : 1. **JOSSAAR** Peggy,
 2. **BOUCKAERT** Bernadette,
 3. **de THIER** Pierre,
 4. **PALMIERO** Claudio,
 ayant tous élu domicile chez
 Mes Monique KESTEMONT-SOUMERYN
 et Emmanuelle GONTHIER, avocats,
 rue Henri Wafelaerts 47/51
 1060 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

GOOSSE Bruno,
ayant élu domicile chez
Me Eric MARON, avocat,
rue de la Source 68
1060 Bruxelles.

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

Vu la demande introduite le 15 juin 2006 par Peggy JOSSAAR, Bernadette BOUCKAERT, Pierre de THIER et Claudio PALMIERO, tendant à la suspension de l'exécution de l'arrêté du Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial du 5 avril 2006 octroyant un permis d'urbanisme à Bruno GOOSSE ayant pour objet la démolition d'un garage et la construction d'une maison unifamiliale sur une parcelle sise rue Bodrissart, 69 A, à Waterloo;

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

Vu la requête introduite le 6 juillet 2006 par laquelle Bruno GOOSSE demande à être reçu 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} MARTOU, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 8 août 2006 fixant l'affaire à l'audience du 14 septembre 2006 à 09.30 heures;

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

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me M. KAROLINSKI, loco Mes M. KESTEMONT-SOUMERYN et E. GONTHIER, avocat, comparaissant pour les requérants, Me Y. TOURNAI, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me M. JASPAR, loco Me E. MARON, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MARTOU, 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 :

1. La première requérante est propriétaire des parcelles cadastrées n^{os} 25, 26 et 27 de la rue Bodrissart à Waterloo, dans le quartier du "Vieux Chenois" et est la voisine immédiate du projet litigieux. Les autres requérants sont également domiciliés dans la rue Bodrissart.

2. Le 21 mai 2005, Bruno GOOSSE introduit une demande de permis d'urbanisme auprès du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Waterloo, ayant pour objet la démolition d'un garage et la construction d'une maison unifamiliale

sur un bien sis à Waterloo, rue Bodrissart, n° 69 A, et cadastré section D 2, n° 22 b. Le dossier de demande de permis d'urbanisme comprend un reportage photographique, un formulaire relatif aux exigences d'isolation thermique et de ventilation, une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, trois plans et une note explicative déposée par le demandeur de permis.

3. Une enquête publique est organisée par le collège des bourgmestre et échevins, du 21 juin au 11 juillet 2005, au motif qu'il s'agit d'une construction dont la profondeur, mesurée à partir du front de bâtisse, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës.

4. Le 14 juillet 2005, la commune de Waterloo accuse réception des observations formulées à propos du projet. Le même jour, le demandeur du permis adresse à la commission communale consultative d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) un courrier par lequel il répond aux griefs formulés par les riverains.

5. Le 18 juillet 2005, la C.C.A.T. donne un avis favorable conditionnel sur le projet.

6. Le 29 juillet 2005, le collège des bourgmestre et échevins donne un avis préalable défavorable sur la demande de permis.

7. Le 21 septembre 2005, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable conditionnel sur le projet.

8. Le 30 septembre 2005, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis d'urbanisme sollicité.

9. Bruno GOOSSE introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon le 28 octobre 2005.

10. Le 8 décembre 2005, la commission d'avis sur les recours donne un avis favorable à l'unanimité moyennant le strict respect du Code civil en matière de vues directes et la mise en place de matériaux de parement sur les murs mitoyens.

11. Le 5 avril 2006, la partie adverse prend un arrêté par lequel elle accorde le permis d'urbanisme litigieux. Il s'agit de l'acte attaqué, motivé ainsi qu'il suit :

" (...)

Considérant que l'article 120 du Code précité institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;

Considérant que l'audition a eu lieu le 1^{er} décembre 2005;

Considérant que cette Commission a transmis, en date du 8 décembre 2005, l'avis suivant :

« (...);

Vu les documents transmis à la Commission par la DGATLP dans le cadre du projet dont recours;

Compte tenu de ce que le bien est sis en zone d'habitat au plan de secteur de NIVELLES; que le projet est donc conforme à la destination réglementaire de la zone;

Compte tenu de ce que le Fonctionnaire délégué a rendu un avis favorable conditionnel;

Vu l'absence de représentant du Collège échevinal et de représentant du Fonctionnaire délégué à l'audition des parties;

Compte tenu de ce que des contacts préalables ont, semble-t-il, été pris entre les parties dans le cadre d'un certificat d'urbanisme n° 2; que cette procédure est cependant restée sans conclusion;

Compte tenu de ce que l'avis de la CCAT est favorable sous réserve;

Compte tenu de ce que six opposants se sont manifestés lors de l'enquête publique;

Compte tenu de ce que le parcellaire présente une disposition des immeubles relativement classique avec toutefois quelques implantations hétéroclites sur l'îlot;

Compte tenu de ce que la profondeur de bâtisse de la future habitation sera moins importante que celle du garage existant;

Compte tenu de ce que l'articulation proposée permet de composer un ensemble volumétrique tourné vers une cour intérieure qui est, comme le souligne à juste titre le Fonctionnaire délégué dans son avis, en conformité avec la structure bâtie alentour;

Compte tenu de ce que l'habitation prévue aura, en terme d'ensoleillement, un impact marginal sur les propriétés voisines entre autres de par sa faible hauteur sous faîte;

Compte tenu de ce que l'utilisation d'une toiture courbe permet par ailleurs de préserver la hiérarchie volumétrique entre les bâtiments sis à front de voirie et le projet;

Compte tenu de ce que les arbres qui seront abattus dans le cadre de cette réalisation ne semblent présenter aucune valeur patrimoniale ou écologique particulière;

Compte tenu de ce que la Commission a toujours défendu les créations architecturales contemporaines pour autant que celles-ci soient de qualité et ne mettent pas en péril l'harmonie du paysage bâti et non-bâti environnant;

Compte tenu de ce que le Collège estime que le style architectural du projet est en discordance avec le voisinage;

Compte tenu de ce que la Commission relève que cet argument peut être assimilé à un simple constat de la différence de typologie architecturale entre le projet dont recours et les constructions alentour; qu'il ne s'agit nullement d'une justification tendant à prouver la mauvaise intégration du projet dans le site;

Compte tenu de ce que si les auteurs de projet se bornaient à répéter indéfiniment les mêmes standards, la valorisation du patrimoine immobilier en Région wallonne serait inexistante; que cette attitude va à l'encontre d'un des principes de l'article 1er du CWATUP qui stipule que "La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences (...) sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire. Elles rencontrent de manière durable (...) par le développement du patrimoine culturel, (...) paysager"; que ce développement du patrimoine culturel passe entre autre par le renouveau architectural;

Compte tenu de ce que, pour la Commission, l'architecture proposée a clairement été étudiée en fonction des circonstances particulières du site, de la configuration de la parcelle et du relief naturel; que nombre de constructions présentes alentour ne justifient pas une telle recherche;

Compte tenu de ce que d'autre part la qualité intrinsèque des habitations de cette voirie ne recèle en aucune manière un patrimoine d'une valeur telle qu'il conviendrait d'imposer un certain mimétisme pour les nouvelles constructions érigées dans cette rue;

Compte tenu de ce que l'affirmation contemporaine de cette réalisation ne s'exprime pas au détriment du paysage urbain, mais s'y intègre de manière agréable;

Compte tenu de ce que, pour le surplus, la Commission considère que les remarques du Fonctionnaire délégué quant aux matériaux des murs mitoyens et au respect du Code civil sont fondées;

Au vu de ce qui précède, la Commission émet, à l'unanimité, un avis favorable sur cette demande de permis d'urbanisme moyennant le strict respect du Code civil en matière de vues directes et la mise en place de matériaux de parement sur les murs mitoyens»;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de NIVELLES adopté par Arrêté royal en date du 1^{er} décembre 1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : application de l'article 330, 2^o du Code;

Considérant que 6 réclamations ont été introduites et portent essentiellement sur :

- l'implantation en retrait de l'habitation projetée qui troublera la quiétude des zones de cours et jardins des propriétés voisines;

- le gabarit de l'habitation accentué par la dénivellation du terrain;
- le traitement architectural de l'habitation qui ne s'intègre pas à l'environnement bâti local;
- la dévaluation des propriétés voisines;
- l'abattage d'arbres et la perte du caractère champêtre des lieux;
- l'ajout d'un mur aveugle supplémentaire le long de la propriété voisine de droite;

Considérant que la commission visée ci-après a été consultée pour le motif suivant :

- Commission Consultative Communale d'aménagement du territoire (Consultation sollicitée par le Collège des Bourgmestre et Echevins) : que son avis transmis en date du 18 juillet 2005 est favorable conditionnel;

Considérant que la demande est conforme à la destination générale de la zone;

Considérant que l'environnement voisin bâti de ce côté de la rue comporte une habitation en arrière-zone ainsi que quelques petites habitations implantées à la suite l'une de l'autre, d'un même côté du parcellaire;

Considérant que l'implantation s'articule avec le bâtiment implanté à front de rue de manière à constituer une cour intérieure; que cette configuration reste conforme à la structure bâtie existante; qu'elle ne modifiera pas l'éclaircissement des constructions voisines du fait de leur éloignement et du relief existant;

Considérant, comme le signale pertinemment la Commission d'avis sur les recours et le Fonctionnaire délégué, que la conception architecturale du bâtiment est respectueuse du relief du sol; que son caractère contemporain n'entre pas en concurrence avec les constructions existantes dont la seule qualité est liée à leur caractère pittoresque;

Considérant, par ailleurs, que l'implantation de mitoyen à mitoyen est judicieuse de manière à éviter les espaces soides latéraux;

Considérant, toutefois, que les remarques formulées par la Commission d'avis sur les recours, le Fonctionnaire délégué et la CCAT quant aux matériaux de parement des murs mitoyens et au respect du Code civil sont fondées; qu'il y a dès lors lieu que les murs mitoyens soient traités avec des matériaux de parement et que les baies et ouvertures ainsi que le balcon projeté en façade arrière observent un recul vis-à-vis des limites parcellaires conforme au Code civil;

(...)"

Considérant que, par requête introduite le 6 juillet 2006, Bruno GOOSSE demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, les requérants font valoir qu'ils sont des voisins immédiats de la parcelle à laquelle se rapporte l'acte entrepris; qu'ils exposent que l'exécution de l'acte attaqué leur causerait un risque de préjudice grave et difficilement réparable, étant donné qu'elle induit l'abattage de nombreux arbres sur le terrain, à savoir des variétés de tilleul, noyer et sapin, tous âgés d'un grand nombre d'années, ce qui causerait un dommage écologique certain et ôterait aux lieux leur aspect naturel; que la première requérante indique

également que le permis met en péril l'existence d'un bouleau situé sur sa parcelle, dont les racines seront supprimées par le creusement des fondations et du sous-sol de la construction projetée; qu'ils estiment qu'il s'agirait d'un dommage irréparable pour plus d'une génération d'habitants, dommage qu'un arrêt d'annulation ne pourrait réparer; qu'ils indiquent également que les plans joints à la demande de permis d'urbanisme sont incomplets concernant l'abattage des arbres qui devrait être entrepris avant d'ériger la construction, les plans ne mentionnant que deux arbres sans préciser leur essence et leur dimension et ne mentionnant pas l'existence de deux autres arbres de haute tige qui se situent à l'emplacement exact de la construction projetée; qu'ils évoquent également un dommage esthétique et visuel, étant donné qu'ils ont tous vue directe sur le terrain objet du permis attaqué et que cette vue sera irrémédiablement modifiée; qu'enfin, ils expliquent que les habitants de la nouvelle maison d'habitation auront, du second étage, une vue plongeante dans leurs jardins; que le quatrième requérant, Claudio PALMIERO, aura, depuis sa chambre à coucher, une vue droite sur la construction projetée, portant sur la terrasse ainsi que sur le mur mitoyen aveugle dont aucun document annexé au dossier administratif ne permet de déterminer le matériau ou la couleur;

Considérant que l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat dispose que "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant que l'article 8, alinéa 2, 5^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat dispose que la demande de suspension doit contenir un "exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant que la partie requérante doit dès lors, dans sa demande de suspension, démontrer par des éléments précis et concrets que l'exécution de l'acte attaqué risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant dans les faits irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal; que cette règle comporte plusieurs corollaires :

- la charge de la preuve incombe au requérant, à qui il appartient d'apporter la preuve suffisante de la gravité et du caractère difficilement réparable du préjudice qu'il allègue;

- la demande de suspension doit contenir les éléments de faits précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution de l'acte attaqué pourrait entraîner;
- le préjudice allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants;

Considérant qu'en l'espèce, l'argumentation des requérants en ce qui concerne le préjudice grave et difficilement réparable vise essentiellement les conséquences de l'abattage d'arbres que nécessite la réalisation du projet litigieux; que tout d'abord et comme l'indique la partie adverse, la première requérante ne démontre nullement que le creusement des fondations de la construction envisagée va entraîner la destruction du bouleau situé sur sa parcelle; qu'il ressort du dossier administratif que la mise à exécution de l'acte attaqué va uniquement entraîner l'abattage de quatre arbres, identifiés et localisés, à savoir deux sapins, un tilleul et un noyer; qu'aucun de ces arbres n'est dénombré parmi les arbres remarquables situés sur le territoire de la commune de Waterloo et ne fait l'objet d'une protection particulière; que le terrain sur lequel le projet contesté doit être réalisé se trouve en zone d'habitat; qu'un garage y est déjà construit;

Considérant, par ailleurs, qu'hormis la précision dans l'exposé des faits que la première requérante est propriétaire des parcelles cadastrées n^{os} 25 à 27, sises au n^o 67 de la rue Bodrissart, les requérants n'apportent dans leur demande de suspension aucune précision quant à la distance exacte à laquelle chacun d'entre-eux est situé par rapport au projet; que le plan annexé à leur demande et dont l'échelle n'est pas indiquée est à cet égard aussi imprécis; que leurs considérations concernant le préjudice visuel et la perte d'intimité sont développées de manière trop générale dans la demande de suspension; que le simple fait que les requérants auront une vue sur le site, à une distance qui n'est pas précisée, n'est pas en soi constitutif d'un préjudice grave et difficilement réparable; qu'en outre, il ressort des photos jointes à la demande de suspension qu'après l'abattage de ces arbres, ils conserveront une vue étendue sur la verdure avoisinante, étant donné que d'autres arbres sont maintenus mais également étant donné le gabarit de la construction projetée;

Considérant, en conséquence, que le préjudice en cas d'exécution de l'acte attaqué, tel qu'il est développé dans la demande de suspension, ne peut être tenu, dans le cas d'espèce, pour grave et difficilement réparable;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution

de l'acte attaqué fait défaut, en sorte que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Bruno GOOSSE dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Bruno GOOSSE, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge des requérants in solidum.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

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

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle} WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.