CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^o 245.211 du 19 juillet 2019

A. 227.746/XIII-8605

En cause : **MARTOU** Etienne,
ayant élu domicile chez
M^e Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

Partie intervenante :

l'Association sans but lucratif LIANTIS GROUP,
anciennement appelée
Algemeen Dienstbetoon voor Middenstand en Bedrijven
(A.D.M.B.),
ayant élu domicile chez
M^es Bart MARTEL et
Marie RUYS, avocats,
avenue Louise 99
1050 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 29 mars 2019, Etienne MARTOU demande, d'une part, la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué en date du 26 octobre 2018 à l'association sans but lucratif (A.S.B.L.) Algemeen Dienstbetoon voor Middenstand en Bedrijven (A.D.M.B.), devenue "LIANTIS GROUP", pour modifier la façade avant, agrandir le parking et installer une enseigne sur un bien sis rue de Champles, n° 70 à Bierges et, d'autre part, l'annulation du même acte.

‡BJHTLEGAB-BDIDHGV‡

II. Procédure

Par une requête introduite le 18 avril 2019, l'A.S.B.L. LIANTIS GROUP demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

M. Constantin NIKIS, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 28 mai 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 26 juin 2019 à 10 heures et le rapport a été notifié aux parties.

M^me^ Anne-Françoise BOLLY**,** conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e^ Jacques SAMBON, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e^ Julien LAURENT, loco M^e^ Pierre MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^es^ Bart MARTEL et Marie RUYS, avocats, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Constantin NIKIS, premier auditeur, a été entendu en son avis contraire.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 25 avril 2018, l'A.S.B.L. A.D.M.B. (actuelle A.S.B.L. LIANTIS GROUP) introduit une demande de permis d'urbanisme portant sur un immeuble de bureau sis rue de Champles, 70, à Bierges.

La demande de permis a pour objet "la modification de la façade à rue en y marquant l'entrée principale du bâtiment et en changeant tous les vitrages ainsi que la couleur des châssis", "l'agrandissement du parking en créant 26 places de parking afin d'accueillir la clientèle dont 5 devant l'entrée du bâtiment et le placement de nouvelles techniques comme une chaudière, un groupe de ventilation et une

‡BJHTLEGAB-BDIDHGV‡

installation de refroidissement" et le placement d'"une enseigne à l'arrière du terrain, le long de la nationale N257 ainsi que deux sur la façade principale".

L'immeuble se situe en zone d'habitat au plan de secteur.

2. A la demande de la ville de Wavre, le demandeur de permis dépose, le 12 juin 2018, des pièces complémentaires. Le 2 juillet 2018, la ville de Wavre accuse réception d'un dossier de demande de permis d'urbanisme complet.

3. Le 24 juillet 2018 est transmis le rapport de prévention incendie de la Zone de secours du Brabant wallon.

4. Le 2 août 2018, la direction des routes du Brabant wallon émet un avis favorable conditionnel.

5. Le collège communal de la ville de Wavre ne statue pas sur la demande dans les délais impartis.

6. Le 26 octobre 2018, saisi de la demande en application de l'article D.IV.47, § 1er du Code du développement territorial (CoDT), le fonctionnaire délégué délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué. Il est motivé comme suit :

" […]

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

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement; que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.65 du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.62 du Livre 1er du Code de l'Environnement que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse;

Considérant que le Collège n'a pas remis d'avis ni de décision sur la présente demande;

‡BJHTLEGAB-BDIDHGV‡

Considérant que l'accessibilité aux PMR n'est pas respectée (pas d'accès à l'étage); que néanmoins l'affectation bureau est déjà présente et que le projet ne constitue pas des transformations majeures; que l'application du guide régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité PMR ne s'applique donc pas pour la présente demande; qu'il y aurait cependant lieu de s'assurer que les plans du permis initial ont bien été respectés sur ce point; que dans le cas contraire, il faudrait s'y conformer en rendant l'étage accessible;

Considérant que le projet porte sur trois points :
- Modifications des châssis;
- Création d'une zone de parking à l'arrière;
- Pose et modifications des enseignes/totems;

Considérant que les châssis présentent actuellement une teinte turquoise; que le projet prévoit de les remplacer par une teinte noire; que cette teinte noire est particulièrement dure et tranchée; qu'une teinte gris foncé serait plus apte à s'intégrer;

Considérant par ailleurs que les vitrages existants sont réfléchissants (effet miroir); qu'il y aura lieu de poser des verres translucides et non réfléchissants;

Considérant que l'agrandissement de la zone parking à l'arrière est motivé par l'insuffisance du stationnement actuel dans la zone de recul; qu'il en découle du stationnement le long de la voirie, créant une situation dangereuse; que l'affectation existant déjà, il est légitime d'octroyer les aménagements accessoires nécessaires;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de préserver au maximum la perméabilité et le caractère vert de ce parking situé en zone de cours et jardins; que les emplacements devront être réalisés en dalle gazon; que la plantation d'un arbre ainsi que d'une haie le long de la chaussée des Collines permettrait de compenser cette minéralisation en zone arrière;

Considérant qu'une zone vélos couverte est également projetée, mais qu'aucune élévation n'est jointe à ce sujet; qu'il convient bien d'encourager les modes doux en réalisant cet abri couvert et en y créant une possibilité de rechargement pour les vélos électriques;

Considérant que l'aménagement de ce parking arrière permet de récupérer de l'espace dans la zone de recul; que le projet en profite pour la réaménager en y implantant des plantations et en créant une nouvelle entrée en façade avant (entrée actuelle sur le pignon); que cette entrée se devra d'être accessible aux PMR (pas de marche);

Considérant enfin que la demande prévoit de remplacer les deux enseignes en façade par des enseignes lumineuses rétro-éclairées; qu'il n'apparaît pas opportun de réaliser de tels dispositifs rétro-éclairés pour une fonction de bureaux dans un quartier d'habitat;

Considérant qu'un totem est prévu le long de la chaussée des Collines; que l'avis du SPW DGO1, n'a pas été sollicité à ce sujet; qu'il n'y a aucun motif permettant de justifier la création d'enseignes ou de publicités le long de cette voirie régionale, si ce n'est pour des activités se développant le long de celle-ci et qui y ont leur accès principal; que cela ne peut que participer d'une surenchère visuelle;

Pour les motifs précités,

‡BJHTLEGAB-BDIDHGV‡

DÉCIDE :

Article 1er : Le permis d'urbanisme sollicité par ADMB vzw VAN EECKHOUTE / VANDENBERGHE est octroyé sous conditions de :
- utiliser une teinte gris foncé et des vitrages clairs (non réfléchissants) pour les nouveaux châssis;
- réaliser les nouveaux emplacements de stationnement en dalle-gazon;
- prévoir une zone couverte et la possibilité de rechargement pour la zone vélos;
- planter une haie le long de la chaussée des Collines et au moins un arbre;
- réaliser l'ensemble des plantations projetées (y compris dans la zone de recul) au moyen d'essences régionales et dans un délai de six mois à dater de la fin des travaux;
- rendre la nouvelle entrée accessible aux PMR;
- conformer aux éventuelles exigences PMR imposées ou faisant partie de la demande initiale du permis;
- réaliser les nouvelles enseignes sans dispositif de rétro-éclairage.

La demande relative au placement d'un totem le long de la chaussée des Collines est refusée.

Les enseignes sont autorisées pour une durée de 15 ans".

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la bénéficiaire du permis, l'A.S.B.L. LIANTIS GROUP, est accueillie.

V. Recevabilité

V.1. Thèses des parties

A. La demande de suspension

Le requérant soutient, d'une part, que le permis du 26 octobre 2018 "ne fit l'objet d'aucune mesure de publicité avant un affichage dans la deuxième partie du mois de février" et, d'autre part, avoir "pris connaissance de l'affichage dans le courant de la semaine du 18 février [2019]".

Suite à l'exception d'irrecevabilité soulevée par la partie intervenante, il produit le témoignage d'un voisin, daté du 20 mai 2019, lequel déclare avoir averti l'épouse du requérant de "la présence d'une affiche devant l'entreprise LIANTIS, rue de Champles, 70, la semaine du 18 au 22.02.19". Ce voisin ajoute qu'"en toute bonne foi, nous ne l'avons aperçue qu'à cette période là", que "nous promenons quotidiennement notre chien dans cette rue et nous ne nous souvenons pas d'avoir aperçu cette affiche avant la semaine du 18 au 22.02.19".

‡BJHTLEGAB-BDIDHGV‡

B. La requête en intervention

La partie intervenante conteste la recevabilité *ratione temporis* du recours dans les termes suivants :

" En l'espèce, le permis attaqué a été octroyé le 26 octobre 2018.
Un avis déclarant l'octroi de ce permis a fait l'objet d'un affichage devant le bâtiment au n° 70 Rue de Champles. Contrairement à ce que prétend le requérant, cet affichage avait déjà été mis en place en date du 4 décembre 2018, et ce après que la requérante en intervention ait demandé elle-même, le 21 novembre 2018, auprès de la ville de Wavre les documents nécessaires. Comme cela a été décrit déjà ci-dessus (voy. n° 8) et comme l'attestent les éléments de preuve dans le dossier de pièces de la requérante en intervention (pièces 8 à 10, 12 et 13), dont notamment l'échange de courriels avec la ville de Wavre et la photographie en pièce jointe à ces courriels (pièce n° 8), l'affichage de l'avis a toujours été parfaitement visible et mis en évidence devant le bâtiment de la requérante en intervention.

Dans ce cadre, il doit en plus être rappelé que la jurisprudence de Votre Conseil admet qu'une partie adverse ou intervenante démontre la réalité de l'affichage de l'avis d'octroi d'un permis d'urbanisme via le versement au dossier administratif d'un reportage photographique, lorsqu'il est en fonction «JPG» avec datation automatique qui indique ainsi la date de la prise de vue. *In casu*, la photographie, en format JPG, jointe au courriel du 4 décembre 2018, indique clairement le jour de la prise de vue, à savoir le 4 décembre 2018, lorsque l'on vérifie les «properties» de cette photographie (pièce 9).

Qui plus est, le fait que l'affichage ait effectivement eu lieu, à partir du 4 décembre 2018, est également corroboré par le voisin immédiat de la parcelle de la partie requérante en intervention. En effet, le propriétaire du bien sis au n° 74 de la Rue de Champles a témoigné de façon univoque que l'affichage de l'avis a eu lieu dès le 4 décembre 2018 (pièce 13).

Malgré cet affichage dès le 4 décembre, qui était parfaitement visible, le requérant prétend n'avoir pris connaissance de l'affichage que dans le courant du 18 février 2019 et n'avoir sollicité la communication du permis délivré que le 26 février. Au vu du dossier de la requérante en intervention, les propos de la partie requérante sont cependant d'une crédibilité hautement douteuse. Les propos de la partie requérante ne sont d'ailleurs pas probants, puisque la partie requérante ne verse à son dossier de pièces aucun élément susceptible de corroborer ses dires. Son dossier ne contient pas plus qu'un courrier de son conseil adressé à la Ville de Wavre et la Région wallonne, daté du 7 mars 2019, pour obtenir la communication du permis attaqué.

II s'avère donc qu'une période de pas moins de trois mois s'est écoulée entre l'affichage de l'avis, et donc la prise de connaissance de l'existence du permis attaqué à partir du 4 décembre 2018, et les premières démarches du requérant pour obtenir la connaissance effective de ce permis, le 7 mars 2019.

Or, il ressort de la jurisprudence constante de Votre Conseil que, comme c'est le cas en l'espèce, il est peu vraisemblable que le requérant, lorsqu'il est le voisin immédiat du terrain sur lequel se trouve l'avis de l'octroi du permis attaqué, puisse, pendant un tel délai long de plusieurs mois, ne pas apercevoir un tel avis. A titre d'illustration, Votre Conseil a ainsi déjà considéré, dans un dossier où un voisin immédiat du panneau d'affichage de l'avis prétendait n'avoir eu connaissance de l'existence du permis qu'un mois après l'affichage de cet avis, que :

‡BJHTLEGAB-BDIDHGV‡

« considérant qu'il ressort des pièces produites par la SPRL MORIMO qu'il est peu vraisemblable que le requérant, qui habite dans le voisinage immédiat du panneau sur lequel a été affiché de manière très visible l'acte attaqué le 30 juin 2000 n'ait pas eu connaissance de l'existence du permis avant le 4 août 2000; que les arguments du requérant pour justifier cette prise de connaissance tardive ne sont à cet égard pas convaincants et que les prendre en considération aboutirait à laisser en réalité à un requérant le loisir de faire courir le délai à son gré; que le recours introduit par Yves Corroy est irrecevable».

La requérante en intervention ne voit pas pourquoi une appréciation différente devrait être effectuée dans ce cas. L'existence du permis a été affichée dans cette affaire le 4 décembre 2018, à un endroit situé à proximité immédiate et même à la parcelle avoisinant directement celle de la propriété du demandeur. Il est tout à fait invraisemblable que le demandeur n'ait pas eu connaissance de ce panneau d'affichage ou qu'il n'ait pas eu connaissance de l'existence du permis avant la deuxième quinzaine de février, comme il le prétend dans la requête. En l'absence de toute justification de son affirmation, aucune importance ne peut être accordée à l'affirmation de la partie requérante. En outre, la requérante en intervention regrette profondément que la requérante, probablement dans une tentative futile d'éviter l'irrecevabilité de sa demande, n'hésite pas à faire des déclarations qui, à la lumière des documents fournis par la requérante en intervention, apparaissent invraisemblables et même trompeuses.

Il ressort des différents éléments ci-dessus que le requérant a, de manière arbitraire, retardé la prise de cours du délai de recours, pendant près de trois mois. La requête en annulation et la demande de suspension sont donc, manifestement, irrecevables *rationae* [sic] *temporis*".

V.2. Examen prima facie

Lorsqu'une décision ne doit être ni publiée ni notifiée aux tiers, le délai d'introduction du recours ne commence à courir qu'au jour de la prise de connaissance, suffisante et certaine, de cette décision par ces tiers. Il ne peut cependant être admis qu'un requérant diffère pour un temps indéterminé la prise de connaissance de l'acte qu'il souhaite éventuellement attaquer et qu'il retarde ainsi arbitrairement cette prise de connaissance. Il appartient toutefois à celui qui invoque la tardiveté du recours d'en apporter la preuve, de simples présomptions ne suffisent pas.

En l'espèce, il ressort d'une photographie déposée par la partie intervenante qu'un avis officiel annonçant la délivrance du permis attaqué a été affiché le 4 décembre 2018, la datation informatique du cliché étant indiquée. La même partie produit également le courriel envoyé le même jour au service de l'urbanisme de la ville de Wavre, contenant en annexe la photographie de l'affichage. En outre, elle dépose une attestation signée le 17 avril 2019 par le propriétaire du n° 74 de la rue de Champles à Wavre dans laquelle celui-ci déclare avoir "constaté l'affichage, à partir du 4/12/2018, qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 26 octobre 2018 pour exécuter sur un bien sis rue de Champles 70 à 1300 Wavre pour les travaux suivants : «modifier façade avant + agrandir parking + installer enseigne»".

Les différentes parties produisent donc essentiellement trois éléments à l'appui de leurs thèses, l'un objectif, à savoir la photographie du 4 décembre 2018, les deux autres subjectifs, à savoir deux témoignages divergents.

Rien ne permet de faire prévaloir le témoignage d'un voisin sur un autre.

La photographie produite prouve qu'un affichage de l'avis de délivrance d'un permis d'urbanisme a bien eu lieu le 4 décembre 2018 devant le bâtiment de la société intervenante. En revanche, il n'est pas démontré, à ce stade de la procédure, que cet affichage a perduré de manière constante du 4 décembre 2018 à la semaine du 18 au 22 février 2019 en manière telle que le requérant, voisin immédiat du projet, aurait dû prendre connaissance de l'existence du permis attaqué avant la date à laquelle il prétend avoir acquis cette connaissance.

Par conséquent, *prima facie*, la preuve de la tardiveté de l'introduction du recours n'est pas suffisamment apportée. À ce stade de la procédure, l'exception d'irrecevabilité soulevée n'est pas accueillie.

VI. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1er, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VII. L'urgence

VII.1. Thèses des parties

A. La demande de suspension

Le requérant expose, sur le plan temporel, que le permis a été délivré le 26 octobre 2018, que la demande de permis n'a fait l'objet d'aucune mesure de publicité et que la délivrance du permis n'a pas été portée à la connaissance du requérant lors de son octroi : ce n'est qu'à la mi-février qu'un affichage du permis délivré a été effectué, annonçant les travaux d'exécution, il n'a reçu aucune assurance du bénéficiaire du permis de ce que celui-ci ne serait pas mis en œuvre avant le traitement du recours en annulation, malgré une interpellation expresse restée sans réponse. Partant, la condition de l'urgence, sur le plan temporel, est satisfaite.

Il expose, sur un plan matériel, les éléments suivants :

- la mise en œuvre du permis d'urbanisme générera des inconvénients sérieux dans son chef et dans celui des autres habitants du quartier;

- le quartier d'implantation, situé à l'ouest de la chaussée des collines et au nord-ouest de la N411, subit une pression constante des activités commerciales et de services;

- la partie intervenante qui développe des activités de secrétariat social, s'est implantée dans un bâtiment existant à front de la rue de Champles. L'infrastructure actuelle comporte une zone de stationnement à front de voirie et une petite zone de quelques emplacements à l'arrière, dans la partie nord de la propriété. Le bâtiment dispose d'un grand jardin à l'arrière qui s'étend jusqu'à la chaussée des Collines;

- le parking projeté s'implante en pleine zone de cours et jardins. Le parc de stationnement de 21 emplacements s'étend sur 35 mètres de profondeur et 17 mètres de largeur derrière le bâtiment de la société A.D.M.B. Son implantation triplerait l'emprise au sol de la fonction non résidentielle (bâtiment existant + nouvelle zone de parking). Ce parking se situerait à 1,45 mètre de la limite mitoyenne avec la propriété du requérant, la terrasse, le jardin arrière de celle-ci et la pergola latérale. Ce parking se situerait également à 2 mètres de la limite mitoyenne du n° 76 de la rue de Champles, construction résidentielle en arrière du n° 74, dont tout le jardin (avec une piscine) est orienté vers le jardin du n° 70, jardin transformé en parking par le permis litigieux. L'implantation de ce parking dénature la zone de cours et jardins destinée à l'agrément et il constituera une dégradation visuelle pour les jardins existants;

- certes, le plan d'implantation mentionne l'existence d'une "haie de type aulne", mais sa nature n'est pas définitivement arrêtée et ses caractéristiques ne sont pas précisées (largeur, hauteur,…), ce qui ne peut permettre d'appréhender son impact. Ce d'autant plus, qu'aucune appréhension de l'impact du parking n'est effectuée depuis les pièces de la maison du requérant, que ce soit au rez-de-chaussée ou au premier étage qui permet une vue dégagée sur les jardins existants;

- la présence du parking destiné à la clientèle du secrétariat social générera un flux de circulation tout au long de la journée avec les nuisances sonores qu'implique le charroi en zones de cours et jardins. Son épouse et lui, ainsi que leurs trois enfants qui sont aux études, seront exposés à ce charroi, à la pollution sonore et

‡BJHTLEGAB-BDIDHGV‡

atmosphérique qu'il générera, ainsi qu'à la perte d'intimité liée à la présence de nombreuses personnes étrangères à proximité immédiate de leur jardin d'agrément. La situation sera la même pour les habitants de la maison sise n° 76 rue de Champles, avec terrasse, piscine et jardin bordant immédiatement le parking projeté;

- alors que "le projet consiste à remplacer toutes les techniques du bâtiment (électricité, sanitaire, chauffage et ventilation)" (cf "notice d'explication" du 28 mai 2018), aucune précision n'est apportée sur les incidences de ces nouvelles techniques, en particulier la ventilation du point de vue sonore et des rejets émis.

B. La note d'observations

La partie adverse soutient que le permis litigieux n'est pas de nature à créer des inconvénients sérieux dans le chef du requérant pour les raisons qu'elle développe comme suit :

- l'implantation du parking ne dénature pas la zone de cours et jardins; l'auteur de l'acte attaqué impose d'ailleurs au titre de condition du permis que les emplacements de parking devront être réalisés en dalle gazon, afin de préserver le caractère vert de la zone de cours et jardins;

- la vue du requérant sur le parking litigieux sera obturée par une haie, dont l'implantation exacte est déterminée par les plans, dont l'espèce est également déterminée et dont le moment de plantation est déterminé par l'acte attaqué, à savoir dans les six mois de la fin des travaux;

- en ce qui concerne la pollution sonore et atmosphérique due aux voitures qui se gareront sur le parking, celle-ci est amoindrie par la pose de dalles gazon; de même, les inconvénients liés à l'utilisation du parking seront limités aux heures de bureau et en semaine, tel que le décrit la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

- la perte d'intimité vantée par le requérant sera limitée par la plantation de la haie en projet; de même, l'utilisation du parking est limitée dans le temps, aux heures de bureau et en semaine;

- en ce qui concerne les nouvelles techniques, le requérant n'indique pas quels inconvénients sérieux pourraient l'affecter; en tout état de cause, le dossier de demande indique leur nature et qu'il s'agit d'un remplacement; l'auteur de la

‡BJHTLEGAB-BDIDHGV‡

notice d'évaluation des incidences n'indique pas l'existence de rejets particuliers en l'espèce ou d'impact sonore;

- les inconvénients concernant d'autres propriétés que celle du requérant, à savoir celles reprises aux numéros 70, 74 et 76, ne sont pas de nature à justifier la suspension de l'acte attaqué car ils ne sont pas personnels au requérant.

C. La requête en intervention

Tout d'abord, la partie intervenante fait valoir que l'urgence ne peut être démontrée en invoquant l'existence d'inconvénients sérieux dans le chef d'autres habitants du quartier et en particulier dans le chef des habitants du n° 76 rue de Champles, dès lors que le préjudice grave permettant de justifier l'urgence doit être personnel au demandeur.

En ce qui concerne la gravité du dommage, elle développe les arguments suivants :

- le requérant invoque dans des termes tout à fait généraux que le projet aurait des inconvénients sérieux pour le cadre de vie des occupants de son quartier et plus particulièrement l'agrément de son jardin car le projet ne mentionnerait pas les incidences des nouvelles techniques du bâtiment installées et prendrait place dans une zone d'habitat subissant la pression constante des activités commerciales et de services, que le projet dénaturerait la zone de cours et jardins dans laquelle il s'implanterait et causerait ainsi une dégradation visuelle pour les jardins existants, un charroi et une pollution sonore et atmosphérique ainsi qu'une perte d'intimité. Toutefois, de telles considérations générales et non étayées *in concreto* ne peuvent en aucun cas suffire à établir la prétendue gravité du préjudice craint;

- le requérant ne peut pas non plus se contenter d'invoquer des arrêts dans lesquels il aurait été admis qu'un parking puisse causer des inconvénients sérieux dans une zone de cours et jardins pour déduire, *ipso facto*, que les désagréments que subiraient le requérant soient des inconvénients sérieux. Une telle appréciation se fait en effet de manière casuistique.

- en l'espèce, ces prétendus désagréments sont contredits dans les faits : l'entrée vers le parking ne se situe pas à la frontière avec la propriété de la partie requérante, mais à l'extrême opposé du terrain de la requérante en intervention.

- en outre, le permis attaqué oblige la mise en place notamment de dalles gazon et d'une haie de type aulne, laquelle sera d'une hauteur suffisante pour que les

clients ne puissent apercevoir le jardin du requérant et inversement, garantissant l'intimité du requérant et l'absence d'un désagrément sonore sérieux. Cette haie, et la mise en place de dalles gazon, seront également de nature à fortement limiter tout impact visuel pour le requérant;

- le requérant fait abstraction d'un certain nombre d'aspects résultant de la situation antérieure au permis. Il existe déjà un parking situé le long de la limite de sa parcelle, c'est-à-dire le parking à l'avant du bâtiment litigieux. De même, "le jardin de la parcelle située rue de Champles, 68, est borné par la route nationale N257". À cela s'ajoute encore le fait que la parcelle se trouve aussi dans la proximité immédiate de l'autoroute A4 à moins de 190 mètres à vol d'oiseau. Le trafic en transit sur l'A4 et le N257, dont des poids lourds, causera des nuisances sonores et de la pollution atmosphérique qui surpasseront indiscutablement ceux de l'utilisation d'un parking où se gareront à une vitesse très limitée, des simples voitures.
  D'autre part, la clientèle de la partie intervenante fréquente déjà le bâtiment actuellement. La réalisation de la situation autorisée n'aura aucun effet négatif sur le nombre de mouvements de trafic, ce que le requérant ne prétend d'ailleurs pas, de sorte que la prétendue nuisance qui en résulterait ne peut en aucun cas être attribuée à la décision attaquée. Au contraire, l'exécution du permis constituera une amélioration du cadre de vie du requérant, maintenant que la clientèle peut gérer ses mouvements de trafic sur son propre terrain, et non plus dans la rue;

- le requérant est resté totalement muet sur le fait qu'il exerce, lui-même, des activités professionnelles dans le bien qu'il occupe puisqu'il est le siège social de la S.P.R.L. FIDUCIAIRE DE CHAMPLES. Dans de telles circonstances celui-ci ne peut prétendre de façon crédible qu'il subirait un quelconque préjudice des activités, hautement semblables, qu'exerce la partie intervenante;

- le préjudice dont le requérant se plaint n'est, pour le surplus, pas irréversible, et le requérant ne prétend pas l'inverse. En effet, la remise en état des lieux d'un parking après une éventuelle annulation ne présenterait pas de grandes difficultés.

VII.2. Examen prima facie

Aux termes de l'article 17, § 1er, alinéa 2, 1°, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, l'exécution d'un acte administratif ne peut être suspendue que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. L'article 8, alinéa 1er, 4°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État exige que la demande de

‡BJHTLEGAB-BDIDHGV‡

suspension contienne "un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension ou des mesures provisoires demandées".

L'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain. Une certaine durée est en effet inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits des parties. L'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait, au regard de l'intérêt qu'il fait valoir, des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

Il résulte de l'article 8, alinéa 1er, 4°, précité que la partie requérante supporte la charge de la preuve de la gravité de l'inconvénient qu'elle allègue. La demande de suspension doit contenir les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner. L'inconvénient allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants. Cette démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents ou encore consister en des considérations générales. Elle doit permettre d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner. Il ne peut être tenu compte que des éléments que le demandeur fait valoir dans sa demande de suspension.

Le requérant réside au n°68 de la rue de Champles, soit la propriété contigüe au projet litigieux. Il craint de subir, du fait de l'implantation du parking de 21 places prévu à l'arrière de la parcelle de la partie intervenante, des inconvénients graves en termes de dégradation visuelle, de nuisances sonores, de pollution atmosphérique et de perte d'intimité.

Il ressort du plan d'implantation que le permis autorise la construction d'un parking de 21 places en zone arrière de la parcelle du demandeur de permis. Ce parking prend place à hauteur de la terrasse et du jardin d'agrément du requérant, situés sur la parcelle contiguë. La moitié des emplacements de stationnement se situent le long de la haie séparative avec le fond du requérant, et donc à proximité immédiate de son jardin, l'autre moitié le long de la limite séparative opposée.

Si actuellement, cinq emplacements de stationnement existent déjà sur le bien de la partie intervenante, c'est en façade avant, de sorte que le requérant n'en subit pas des inconvénients similaires. Le long de la façade arrière, mais du côté opposé à la propriété du requérant, un espace bétonné semble également servir occasionnellement de parking pour un à deux véhicules.

‡BJHTLEGAB-BDIDHGV‡

La plantation d’une haie d’aulne est prévue le long de la propriété du requérant. Elle devrait permettre de limiter la perte d’intimité engendrée par le va-et-vient d’une vingtaine de véhicules motorisés sur le bien de la partie intervenante, à hauteur de la zone du jardin du requérant dédiée au repos et à l’agrément. En revanche, cette haie n’est pas de nature à limiter suffisamment les nuisances sonores et la pollution atmosphérique provoquées par la circulation des voitures à cet endroit. Il en va de même des dalles gazon imposées comme revêtement.

Le fait que les parcelles soient situées à proximité d’axes de grande circulation et donc, déjà soumises de ce fait, à un certain niveau de bruit et de pollution ne peut avoir pour effet de limiter la gravité des inconvénients de même nature directement imputables au projet de parking.

Enfin, la circonstance que le requérant utilise également son domicile à des fins professionnelles est indifférente en l’espèce.

Compte tenu de l’ampleur du parking autorisé (21 voitures) et de son implantation à hauteur immédiate de la zone d’agrément de la propriété du requérant, il est établi que la mise à exécution du projet engendrera pour ce dernier des nuisances sonores et olfactives d'une certaine importance résultant des mouvements des véhicules motorisés dans cette zone. Ces inconvénients peuvent être considérés comme suffisamment graves pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

La condition de l’urgence est établie.

VIII. Troisième moyen

VIII.1. Thèses des parties

A. La demande de suspension

Le moyen est pris de la violation des articles D.I.1, D.II.24 et R.IV.1-1, alinéa 4, 3° du CoDT, des articles D.50 et D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Le requérant estime, dans une première branche, que l'autorité compétente n'appréhende pas, dans l’acte attaqué, l'admissibilité du projet au regard

‡BJHTLEGAB-BDIDHGV‡

de l'affectation résidentielle avoisinante. Il soutient que l'admissibilité d'une telle implantation, en pleine zone de cours et jardins, entre deux propriétés voisines à caractère résidentiel, dont les terrasses et jardins bordent immédiatement le jardin de l'immeuble d'implantation transformé en parking, est constitutive d'une erreur manifeste d'appréciation.

Il développe les éléments suivants :

- le projet est situé en zone d'habitat au plan de secteur qui, bien que principalement destinée à la résidence, est une zone multifonctionnelle. Néanmoins, les activités et installations autres que résidentielles, limitativement énumérées, ne sont admissibles que pour autant qu'il soit satisfait à deux conditions cumulatives : d'une part, ces activités et installations ne peuvent pas mettre en péril la destination principale, résidentielle, de la zone et, d'autre part, elles doivent être compatibles avec le voisinage, c'est-à-dire qu'il doit être tenu compte de l'importance, de la nature et des caractéristiques des constructions et activités existantes dans le voisinage. Ainsi, tandis que la première restriction s'opère *in abstracto*, la seconde requiert quant à elle une appréciation *in concreto*;

- dans le cas d'espèce, le fonctionnaire délégué ne relève pas que le bien concerné est situé en zone d'habitat au plan de secteur, et en ce qui concerne l'implantation d'une zone de parking en zone de cours et jardins, il estime que "l'affectation existant déjà, il est légitime d'octroyer les aménagements accessoires nécessaires", sans s'interroger sur l'absence de mise en péril de la destination résidentielle et sur la compatibilité du parking arrière avec le voisinage;

- l'examen d'une absence de mise en péril de la destination résidentielle était d'autant plus nécessaire dans le cas d'espèce que le quartier d'implantation, situé à l'ouest du zoning Nord de Wavre, subit une pression constante des activités commerciales et de services. En effet, sur un petit tronçon de 200 mètres de long que constitue la rue de Champles, au Nord-Est de la chaussée des Collines, de nombreuses activités économiques se sont implantées en lieu et place de l'habitat résidentiel.
  Ainsi, la maison d'habitation du requérant est entourée par le siège d'exploitation de l'A.S.B.L. A.D.M.B., faisant de l'accompagnement pour indépendants, et par une société d'administration d'immeuble et de syndic d'immeuble (S.P.R.L. Couet & associés). En face de son immeuble, se situent au n°^{s} 61-63 un centre d'exploitation et un atelier de confection de la société Max Mara, avec un parking important aménagé sur le côté. A la gauche de cette exploitation, au n° 57A, est localisé un entrepôt de marchandises. Et à la gauche de cet entrepôt, au n° 55, se

‡BJHTLEGAB-BDIDHGV‡

situent la société Multiservices Smolders, l'agence immobilière Wauters au n° 54, le restaurant Téro au n^{os} 56-58, ...

- la condition de la compatibilité avec le voisinage impose qu'il soit tenu compte *in concreto* de l'importance, de la nature et des caractéristiques des constructions et activités existantes du voisinage au vu, non pas de la construction projetée en tant que telle, mais bien de l'activité qu'abritera la construction (arrêt n° 241.373, du 3 mai 2018). La motivation du permis attaqué n'appréhende pas la compatibilité du parking projeté en zone de cours et jardins pour 21 emplacements, sachant que ce parking s'étend sur 35 mètres de profondeur (et 17 mètres de largeur) à 1,45 mètre de la limite mitoyenne avec sa propriété, la terrasse et le jardin arrière de celle-ci;

- la présence de nombreuses installations non résidentielles ou la présence sur la parcelle d'implantation d'une activité non résidentielle déjà existante ne justifie pas en soi une aggravation de la situation sans considération pour les maisons voisines situées en zone d'habitat (arrêt n° 221.516, du 26 novembre 2012). Le motif déterminant de l'"affectation existant déjà" est dès lors manifestement insuffisant;

- l'implantation du parking projeté de 21 emplacements s'effectue en pleine zone de cours et jardins, destinée à l'"agrément" des habitations. Il se situera entre les jardins et terrasses des deux propriétés voisines à caractère résidentiel, et bordera immédiatement ces jardins, terrasses et piscine, avec les conséquences en termes de bruit, de pollution sonore, de pollution visuelle, de pollution atmosphérique, et de perte d'intimité. L'admissibilité d'une telle implantation est constitutive d'une erreur manifeste d'appréciation.

Il considère, dans une seconde branche, que la motivation de l'acte attaqué n'appréhende pas les incidences du projet sur l'environnement et ne comporte pas de justification spécifique conformément aux articles D.50 et D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement.

Il développe les éléments suivants :

- l'article D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement prévoit que les décisions prononcées sur les demandes d'autorisation sont motivées en regard des incidences que le projet pourrait avoir sur l'environnement et des objectifs particuliers de l'évaluation, ce qui s'ajoute à l'obligation générale inscrite dans la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

‡BJHTLEGAB-BDIDHGV‡

- il en résulte, notamment, que la décision statuant sur une demande de permis d'urbanisme doit prendre en compte tous les impacts du projet en relation avec les objectifs de l'évaluation des incidences sur l'environnement, y compris sur l'homme. La motivation de l'acte et les conditions qui l'assortissent doivent permettre de s'assurer que l'autorité compétente a régulièrement vérifié que, compte tenu des aménagements prévus, les nuisances resteraient dans des limites acceptables pour le voisinage;

- dès lors, l'intégration du projet au bâti existant et son impact sur les propriétés voisines, dont celle du requérant, auraient déjà dû être examinés dans la notice d'évaluation et trouver écho dans les motifs de la décision en cause (arrêt n° 243.704 du 18 février 2019; arrêt n° 242.200 du 8 août 2018).
  En l'espèce, l'autorité compétente n'a pas examiné de manière systématique les différents critères d'appréciation énoncés à l'article D.66 du Code de l'environnement ni n'a appréhendé les objectifs définis à l'article D.50.
  Elle ne prend pas en considération les éléments de l'environnement sur lequel le projet pourrait avoir une incidence, telles les nuisances pour le voisinage notamment en termes de pollution sonore, de pollution visuelle, de pollution atmosphérique, et de perte d'intimité.
  La motivation est dès lors lacunaire au regard des articles D.50, D.64 et D.66 du Livre I^{er} du Code de l'environnement.

B. La note d'observations

Sur la première branche du moyen, la partie adverse affirme avoir analysé le projet au regard de sa compatibilité avec le voisinage ainsi que de la destination principale de la zone dans laquelle il s'implante. Elle rappelle que "la motivation du permis doit être proportionnelle [aux] éléments de fait en ce qui concerne l'autorisation d'une activité non-résidentielle en zone d'habitat" (arrêt n° 233.830, du 15 février 2016). Elle constate qu'en l'espèce, l'affectation de bureau est déjà présente en manière telle qu'elle a pu considérer que "l'affectation existant déjà, il est légitime d'octroyer les aménagements accessoires nécessaires".

Elle expose que l'auteur de l'acte attaqué s'est également intéressé à la compatibilité du projet avec le voisinage et au regard de la destination principale de la zone par différents biais :

- en ce qui concerne les enseignes, il remarque qu'"il n'apparaît pas opportun de réaliser de tels dispositifs rétro-éclairés pour une fonction de bureau dans un quartier d'habitat";

‡BJHTLEGAB-BDIDHGV‡

- en ce qui concerne le parking, l'acte attaqué dispose qu'il y a lieu de préserver "le caractère vert de ce parking situé en zone de cours et jardins; que les emplacements devront être réalisés en dalle gazon";
- "l'agrandissement de la zone parking à l'arrière est motivé par l'insuffisance du stationnement actuel dans la zone de recul";
- l'implantation de végétations et d'une haie, visant à limiter l'impact visuel du projet, est prise en compte par l'auteur de l'acte attaqué, notamment au travers des conditions qu'il impose; ainsi, le bénéficiaire du permis devra "réaliser l'ensemble des plantations projetées (y compris dans la zone de recul) au moyen d'essences régionales et dans un délai de six mois à dater de la fin des travaux".

Elle soutient que, tel qu'il ressort des considérants de l'acte attaqué, l'octroi du permis pour la réalisation du parking projeté, dans les conditions imposées par l'acte attaqué et prévue par le dossier de demande, ne peut constituer une erreur manifeste d'appréciation :

- la zone d'habitat en général permet l'implantation d'activités non-résidentielles, à l'instar d'un parking;
- l'auteur de l'acte attaqué a encadré la réalisation du parking de conditions atténuant ses éventuelles incidences; c'est ainsi que le parking devra être réalisé en dalles gazon, préservant le caractère vert de la zone de cours et jardins;
- l'impact visuel du parking en projet sera réduit par la plantation d'une haie dans les six mois de la fin des travaux.

Sur la seconde branche du moyen, elle rappelle que la motivation imposée par l'article D.64 du Code de l'environnement "doit être proportionnée à la nature du projet en question".

Elle estime qu'en l'espèce, l'acte attaqué est motivé au regard des incidences du projet sur l'environnement par les éléments suivants :

- "il n'apparaît pas opportun de réaliser de tels dispositifs rétro-éclairés pour une fonction de bureau dans un quartier d'habitat";
- il y a lieu de préserver "le caractère vert de ce parking situé en zone de cours et jardins; que les emplacements devront être réalisés en dalle gazon";
- une condition relative à la haie réduisant les vues sur le projet est imposée par l'acte attaqué;
- "l'affectation existant déjà, il est légitime d'octroyer les aménagements accessoires nécessaires"; "le projet ne constitue pas de transformations majeures".

Elle en conclut que la motivation de l'acte attaqué est adéquate.

‡BJHTLEGAB-BDIDHGV‡

C. La requête en intervention

Sur la première branche, la partie intervenante entend démontrer que l'admissibilité du projet litigieux n'est pas constitutive d'une erreur manifeste d'appréciation et que la partie adverse a procédé à son examen au regard de l'affectation résidentielle avoisinante et en particulier de son implantation en zone de cours et jardins : la motivation de l'acte attaqué fait état de considérations tant urbanistiques, esthétiques et environnementales qui montrent *in concreto* les raisons pour lesquelles la partie adverse a jugé le projet litigieux compatible avec la zone d'habitat dans laquelle il est projeté de l'installer.

Elle souligne tout d'abord que le projet litigieux respecte la condition de ne pas mettre en péril la destination principale de la zone, qu'il n'est critiqué qu'en ce qu'il projette la création d'un parking dans un jardin, lequel sera d'une dimension de 26 mètres x 16 mètres (et non sur 35 mètres et 17 mètres comme le prétend le requérant), soit moins de la moitié de la surface totale du jardin présent sur la parcelle.

Selon elle, le fait que d'autres activités commerciales et de services soient d'ores-et-déjà implantées dans le quartier n'énerve pas ce constat, cette première condition s'appréciant "sans égard aux caractéristiques des constructions et activités existantes dans le voisinage". Elle en conclut que l'autorité délivrante n'a donc pas commis une erreur manifeste d'appréciation en octroyant le permis attaqué.

Elle soutient ensuite que le projet litigieux respecte la condition de compatibilité du projet avec le voisinage.

Elle expose qu'il ressort de la jurisprudence du Conseil d'État que la gêne occasionnée par une situation non résidentielle ne peut signifier *ipso facto* une incompatibilité du voisinage et que l'appréciation de cette condition relève du pouvoir d'appréciation discrétionnaire de l'autorité délivrante, de sorte que seule une éventuelle erreur manifeste d'appréciation pourrait être sanctionnée.

Elle estime qu'en l'espèce, le projet litigieux est d'une portée limitée, que sa mise en place est en particulier motivée par la nécessité de remédier à la dangerosité d'avoir un certain nombre de véhicules garés en long de voirie et a donc un impact positif pour l'intérêt public et l'environnement. Elle soutient que tout impact éventuel par rapport au voisinage est fortement limité par la taille limitée du parking par rapport à la parcelle, et par la mise en place d'une haie ayant vocation à garantir l'absence d'impact sonore et visuel et l'absence d'une perte d'intimité. Elle

‡BJHTLEGAB-BDIDHGV‡

rappelle que le permis est de plus octroyé sous de nombreuses conditions, dont l'installation de dalles gazon et la plantation d'un arbre en plus d'une haie.

Elle affirme que les caractéristiques du projet et les conditions qui sont assorties au permis démontrent que le projet est compatible au bon aménagement des lieux, de sorte que le fonctionnaire délégué n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en délivrant le permis attaqué.

Elle relève ensuite les motifs suivants de l'acte attaqué :

- "l'agrandissement de la zone parking à l'arrière est motivée par l'insuffisance du stationnement actuel dans la zone de recul; qu'il en découle du stationnement le long de la voirie, créant une situation dangereuse";
- "il y a lieu de préserver au maximum la perméabilité et le caractère vert de ce parking situé en zone de cours et jardins; que les emplacements devront être réalisés en dalle gazon";
- "que la plantation d'un arbre ainsi que d'une haie le long de la chaussée des Collines permettrait de compenser cette minéralisation en zone arrière";
- "il n'apparait pas opportun de réaliser de tels dispositifs rétro-éclairés pour une fonction de bureaux dans un quartier d'habitat";
- "qu'il n'y a aucun motif permettant de justifier la création d'enseignes ou de publicités le long de cette voirie régionale, si ce n'est pour des activités se développant le long de celle-ci et qui y ont leur accès principal; que cela ne peut que participer à une surenchère visuelle".

Elle en conclut que la partie adverse a effectivement examiné l'impact du projet dans la zone d'habitat ainsi que sa compatibilité en l'espèce avec le voisinage et a exposé en droit comme en fait les raisons qui l'ont conduite à considérer que les installations étaient compatibles avec la fonction d'habitat et le voisinage de la zone dans laquelle elles sont implantées, conformément à l'article D.II.24 du CoDT.

Elle affirme que la requérante ne démontre pas concrètement en quoi l'implantation du projet serait incompatible avec cette zone.

En ce qui concerne la seconde branche, elle rappelle que, selon l'article D.64 du Code de l'environnement, la décision d'octroi ou de refus du permis doit être motivée entre autres sur la base des incidences sur l'environnement, mais aussi au regard des objectifs précisés à l'article D.50 du Code de l'environnement" et que l'autorité doit ainsi apprécier les incidences du projet en prenant en considération l'éventuelle étude d'incidences, les résultats des consultations et tout

‡BJHTLEGAB-BDIDHGV‡

autre élément d'information qu'elle estime utile. Cette motivation doit, cependant, être proportionnée à la nature du projet en question.

Citant les motifs de l'acte attaqué, elle soutient que celui-ci fait explicitement référence à la notice d'évaluation des incidences jointe à la demande de permis, que celle-ci est complète et suffisante au regard de l'objet limité du permis attaqué et analyse l'impact éventuel du projet sur le voisinage. Elle en déduit que l'acte attaqué en se référant à la notice d'évaluation des incidences démontre explicitement que le projet litigieux a fait l'objet d'une analyse complète identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment au regard ces éléments. Elle conclut que l'autorité a ainsi pu raisonnablement statuer, conformément à l'article D.64 du Code de l'environnement, qu'un permis d'urbanisme pouvait être octroyé.

Elle ajoute encore, citant d'autres motifs de l'acte, que le fonctionnaire délégué a apprécié l'existence éventuel d'un impact du projet sur le voisinage et a en conséquence jugé utile de soumettre le permis attaqué à plusieurs conditions, telles que l'usage des dalles gazon, l'absence de système de rétro-éclairage pour les enseignes, la plantation d'arbres et de haies, tout en refusant la mise en place d'un totem.

Elle conclut que la motivation est adéquate et suffisante au regard des articles D.50, D.64 et D.66 du Code de l'environnement.

VIII.2. Examen prima facie

Sur la première branche

Le projet est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez arrêté le 28 mars 1979.

L'article D.II.24 du CoDT est rédigé comme suit :

" La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.
Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.
Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics".

Bien que principalement destinée à la résidence, la zone d'habitat est une zone multifonctionnelle. Les activités et installations autres que résidentielles sont

‡BJHTLEGAB-BDIDHGV‡

cependant limitativement énumérées et ne sont admissibles que pour autant qu'il soit satisfait à deux conditions cumulatives : d'une part, elles ne peuvent pas mettre en péril la destination principale - résidentielle - de la zone et, d'autre part, elles doivent être compatibles avec le voisinage, c'est-à-dire qu'il doit être tenu compte de l'importance, de la nature et des caractéristiques des constructions et activités existant dans le voisinage. Ainsi, tandis que la première restriction s'opère *in abstracto*, la seconde requiert quant à elle une appréciation *in concreto* au vu non pas de la construction projetée en tant que telle mais bien de l'activité non résidentielle qu'abritera la construction. L'examen de ces deux conditions doit faire l'objet d'une motivation spéciale dans l'acte attaqué.

L'acte attaqué est motivé comme suit :

" […]

Considérant que le projet porte sur trois points :
- Modifications des châssis;
- Création d'une zone de parking à l'arrière;
- Pose et modifications des enseignes/totems;

Considérant que les châssis présentent actuellement une teinte turquoise; que le projet prévoit de les remplacer par une teinte noire; que cette teinte noire est particulièrement dure et tranchée; qu'une teinte gris foncé serait plus apte à s'intégrer;

Considérant par ailleurs que les vitrages existants sont réfléchissants (effet miroir); qu'il y aura lieu de poser des verres translucides et non réfléchissants;

Considérant que l'agrandissement de la zone parking à l'arrière est motivé par l'insuffisance du stationnement actuel dans la zone de recul; qu'il en découle du stationnement le long de la voirie, créant une situation dangereuse; que l'affectation existant déjà, il est légitime d'octroyer les aménagements accessoires nécessaires;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de préserver au maximum la perméabilité et le caractère vert de ce parking situé en zone de cours et jardins; que les emplacements devront être réalisés en dalle gazon; que la plantation d'un arbre ainsi que d'une haie le long de la chaussée des Collines permettrait de compenser cette minéralisation en zone arrière;

Considérant qu'une zone vélos couverte est également projetée, mais qu'aucune élévation n'est jointe à ce sujet; qu'il convient bien d'encourager les modes doux en réalisant cet abri couvert et en y créant une possibilité de rechargement pour les vélos électriques;

Considérant que l'aménagement de ce parking arrière permet de récupérer de l'espace dans la zone de recul; que le projet en profite pour la réaménager en y implantant des plantations et en créant une nouvelle entrée en façade avant (entrée actuelle sur le pignon); que cette entrée se devra d'être accessible aux PMR (pas de marche);

Considérant enfin que la demande prévoit de remplacer les deux enseignes en façade par des enseignes lumineuses rétro-éclairées; qu'il n'apparaît pas opportun de réaliser de tels dispositifs rétro-éclairés pour une fonction de bureaux dans un quartier d'habitat;

‡BJHTLEGAB-BDIDHGV‡

> Considérant qu'un totem est prévu le long de la chaussée des Collines; que l'avis du SPW DGO1, n'a pas été sollicité à ce sujet; qu'il n'y a aucun motif permettant de justifier la création d'enseignes ou de publicités le long de cette voirie régionale, si ce n'est pour des activités se développant le long de celle-ci et qui y ont leur accès principal; que cela ne peut que participer d'une surenchère visuelle;
>
> […]".

Il ressort de cette motivation qu'en ce qui concerne le projet de parking arrière, l'auteur de l'acte attaqué l'estime justifié au motif que "l'affectation existant déjà, il est légitime d'octroyer les aménagements nécessaires", soit un agrandissement de la zone de parking se trouvant jusque là principalement située en façade avant, dès lors que celle-ci est jugée insuffisante et implique un stationnement le long de la voirie, considéré comme dangereux. Il impose ensuite de réaliser les 21 emplacements prévus en dalles gazon "pour préserver au maximum la perméabilité et le caractère vert de ce parking situé en zone de cours et jardins" et la plantation d'un arbre et d'une haie le long de la chaussée des Collines pour "compenser cette minéralisation en zone arrière".

Ces motifs n'expliquent pas en quoi les aménagements projetés sont, *in concreto,* compatibles avec le voisinage. Ils ne démontrent pas que la partie adverse a examiné les nuisances effectives que le projet de parking arrière de 21 emplacements pourrait engendrer. Si l'activité est déjà existante et partant, son affectation non résidentielle également, cela ne dispense pas pour autant le fonctionnaire délégué d'examiner si les nouveaux aménagements prévus répondent aux conditions de l'article D.II.24 du CoDT, précitées. Les considérations relatives à la nécessité d'agrandir le parking existant, à celle de préserver la perméabilité et le caractère vert de celui projeté, et enfin aux plantations à prévoir, ne révèlent pas que l'autorité a eu égard à la compatibilité de cet aspect du projet avec les propriétés voisines, alors qu'elle autorise en zone de cours et jardins, soit dans une aire traditionnellement réservée au repos et à l'agrément, un parking de 21 emplacements et donc de dimensions importantes.

Par conséquent, *prima facie,* la première branche du moyen est sérieuse.

Sur la seconde branche

Il est admis que la motivation imposée par l'article D.64 du Code de l'environnement relativement à toutes les incidences d'un projet, notables ou non, et aux objectifs précisés à l'article D.50 du même Code, est distincte de celle qui doit porter sur la nécessité d'imposer ou non une étude d'incidences prévue en principe au début de la procédure. Cette motivation constitue une formalité substantielle. Elle doit être proportionnée à la nature du projet en question. Il faut notamment que la

‡BJHTLEGAB-BDIDHGV‡

motivation de l'acte et les conditions qui l'assortissent permettent de s'assurer que l'autorité compétente a régulièrement vérifié que, compte tenu des aménagements prévus, les nuisances resteraient dans des limites acceptables pour le voisinage.

Ainsi qu'il ressort de l'examen de la première branche, la motivation de l'acte attaqué et les conditions fixées ne permettent pas de s'assurer en l'espèce que le fonctionnaire délégué a effectivement vérifié que les nuisances provoquées par l'implantation du parking de 21 emplacements dans la zone de cours et jardins, en bordure immédiate de plusieurs propriétés unifamiliales, restaient dans des limites acceptables pour celles-ci.

Prima facie, la seconde branche du moyen est sérieuse.

IX. Conclusions

Les conditions requises par l'article 17, § 1er, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse suspendre l'exécution de l'acte attaqué, sont réunies.

‡BJHTLEGAB-BDIDHGV‡

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par l'A.S.B.L. LIANTIS GROUP est accueillie.

Article 2.

Est suspendue l'exécution de la décision prise par le fonctionnaire délégué le 26 octobre 2018 qui octroie à l'A.S.B.L A.D.M.B., devenue LIANTIS GROUP, un permis d'urbanisme pour modifier la façade avant, agrandir le parking et installer une enseigne sur un bien sis rue de Champles, n° 70 à Bierges.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre siégeant en référé, le dix-neuf juillet deux mille dix-neuf par :

Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, président f.f.,
Vanessa WIAME, greffier.

Le Greffier, Le Président,

Vanessa WIAME Anne-Françoise BOLLY

‡BJHTLEGAB-BDIDHGV‡