

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 140.826 du 17 février 2005

A.157.440/XIII-3553

En cause :

PIREYN Marc,

ayant élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

VANSTALLEN Yves,

ayant élu domicile chez
Me Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles.

--

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

Vu la demande introduite le 15 novembre 2004 par Marc PIREYN, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial le 28 août 2004, autorisant les consorts VANSTALLEN-DE BRUYNE à construire un immeuble de 9 appartements et à aménager un parking sur une parcelle cadastrée, ou l'ayant été, première division, section M, n° 994K, sise à Wavre, rue Sainte-Reine;

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

Vu la requête introduite le 3 décembre 2004 par laquelle Yves VANSTALLEN 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} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 24 janvier 2005 fixant l'affaire à l'audience du 4 février 2005 à 9.30 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 B. PAQUES, avocat, comparaissant pour le requérant, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Ph. GOBIET, loco Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, 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. Le 26 septembre 2003, les époux VANSTALLEN-DE BRUYN sollicitent auprès du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Wavre l'autorisation de construire un immeuble de deux étages comprenant 6 appartements (2 chambres) et 3 studios, ainsi qu'un parking de 20 emplacements (dont 5 perpendiculairement à la voirie) sur un terrain sis à Wavre, rue Sainte-Reine, cadastré 1^{ère} division section M, n^o 394k (lire 994k).

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez.

Marc PIREYN est propriétaire de la maison située au n° 90 de la rue Sainte-Reine.

2. Une enquête publique est organisée conformément à l'article 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), du 10 au 27 octobre 2003. Elle donne lieu, selon la ville de Wavre, à 114 réclamations (soit en réalité trois lettres de réclamation et une pétition), dont l'objet porte notamment sur le type de constructions envisagées (immeuble à appartements), l'augmentation du charroi, la création d'emplacements de parking perpendiculairement à la voirie.

Marc PIREYN a personnellement introduit une réclamation.

3. Le 21 octobre 2003, le service incendie émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

4. Le 9 décembre 2003, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Wavre refuse le permis d'urbanisme sollicité.

5. Le 14 janvier 2004, les époux VANSTALLEN-DE BRUYN introduisent un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon.

6. Le 4 mars 2004, la Commission d'avis sur les recours émet un avis favorable sous réserve de la production de plans modifiés en ce qui concerne l'implantation, le traitement des lucarnes et des balcons, et moyennant la création d'un parking limité à 10 emplacements et la création d'un jardin paysager.

Les demandeurs de permis déposent de nouveaux plans modifiés en ce qui concerne l'implantation, le traitement des lucarnes et des balcons sollicités par la Commission ainsi que trois plans présentant des alternatives en ce qui concerne le nombre d'emplacements de parking.

7. En séance du 18 mai 2004, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis défavorable sur les projets modificatifs déposés par les demandeurs de permis.

8. La direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) propose au Ministre de rejeter le recours des demandeurs.

9. Par une décision du 5 juillet 2004 intitulée "décision de refus du permis d'urbanisme", le Ministre FORET accorde le permis d'urbanisme sollicité.

10. Par courrier du 15 juillet 2004, la ville de Wavre invite le gouvernement wallon à prendre toute disposition pour lever l'ambiguïté qui entache cette décision.

11. Le 28 août 2004, le Ministre retire l'arrêté du 5 juillet 2004 et délivre le permis d'urbanisme sollicité par les époux VANSTALLEN-DE BRUYN, "sur la base des plans modifiés produits suite à l'audience de la Commission d'avis".

Il s'agit de l'arrêté attaqué.

12. La décision n'a pas été notifiée à Marc PIREYN, nonobstant la lettre de réclamation qu'il a introduite dans le cadre de l'enquête publique;

Considérant que par requête introduite le 3 décembre 2004, Yves VANSTALLEN demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que le requérant prend un moyen, le premier de la requête, quatrième branche, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 2 et 6 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, de l'article 121 du CWATUP, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contradiction dans les motifs de fait de l'acte attaqué et de l'excès de pouvoir, en ce que le dispositif de la Commission d'avis suggérait le dépôt de plans modifiés prévoyant la création non seulement d'un parking limité à 10 emplacements, mais aussi d'un jardin paysager, alors qu'il ne peut être estimé sérieusement que les plans présentés, qui ne contiennent même pas la mention des essences plantées, répondent à cette suggestion de réaliser ce jardin paysager; qu'il affirme que l'acte attaqué ne contient pas d'obligation de réaliser ce jardin paysager; que, selon lui, il appartient à l'autorité administrative d'expliquer les raisons pour lesquelles elle écarte les avis ou suggestions formulées lors de la procédure d'instruction de la demande de permis, ce qu'elle n'a pas fait en l'espèce;

Considérant que la partie adverse observe que l'autorité administrative qui statue sur recours n'est pas tenue de répondre point par point à tous les avis qui ont été émis au cours de l'instruction ayant abouti à l'adoption de l'acte attaqué, qu'il faut et qu'il suffit qu'elle motive les raisons déduites du bon aménagement des lieux qui la

conduisent à adopter l'acte attaqué et que ces motifs soient exacts, pertinents et admissibles et ne soient pas le reflet d'une erreur manifeste d'appréciation; qu'elle soutient qu'en l'espèce, le plan d'implantation note la présence d'un écran visuel en haies vives à feuillage persistant d'une hauteur de 1,80 à 2 mètres (qui ne comporte pas de sapins) et que toutes les plantations sont indiquées le long des emplacements de parking;

Considérant que l'intervenant affirme que la présentation faite par le requérant est manifestement inexacte; qu'il soutient qu'en effet, la Commission d'avis estimait, sur le plan paysager, que le projet était parfaitement adéquat en relevant que "le projet prévoit le maintien d'un espace vert assurant le maillage écologique de l'intérieur d'îlot" et "que partant, le projet s'inscrit en totale adéquation par rapport à l'article 1^{er} du CWATUP"; que, selon lui, si la Commission sollicitait des plans modifiés, c'était sur des éléments autres que la création d'un jardin paysager comme le révèlent les termes suivants de l'avis : "le président de la Commission, en application de l'article 123 du CWATUP, a accepté que soient produits des plans modifiés en ce qui concerne l'implantation, le traitement des lucarnes et des balcons; sous réserve de la production des plans modifiés susmentionnés et moyennant la création d'un parking limité à 10 emplacements et la création d'un jardin paysager, la Commission émet un avis favorable"; qu'à son estime, les plans déposés montrent bien les modalités du jardin paysager puisque le plan d'implantation précise la présence d'un écran visuel en haie vive à feuillage persistant d'une hauteur de 1,80 à 2 mètres et que les autres plantations sont mentionnées comme étant implantées le long des emplacements de parking;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation des articles 121 et 123 du CWATUP et de l'excès de pouvoir, en ce que l'acte attaqué accorde le permis "sur la base des plans modifiés suite à l'audience de la Commission d'avis", alors que lesdits plans, au nombre de trois (001, 001bis et 001ter) présentent trois aménagements différents du parking arrière, présentant respectivement 10, 13 et 15 emplacements de parking, dans des configurations différentes; qu'il soutient que l'autorité compétente ne s'est pas prononcée et n'a pas tranché entre les trois options proposées par le demandeur de permis, de sorte que l'on ne sait quel projet est autorisé et pourra être mis en oeuvre;

Considérant que la partie adverse observe que dès lors que l'acte attaqué accorde le permis d'urbanisme sur la base des plans modifiés suite à l'audience de la Commission d'avis et que la Commission a imposé la création d'un parking limité à dix emplacements, l'acte attaqué reprend à son compte la condition imposée par la

Commission d'avis sur les recours; qu'elle estime qu'aucune mention dans l'acte attaqué ne prête à confusion et ne s'écarte de l'avis de la Commission en ce qu'il impose la création d'un parking limité à dix emplacements; que dès lors, la présence au dossier de plusieurs versions de parking n'a pu induire en erreur l'autorité administrative et que celle-ci a bien autorisé la construction d'un immeuble de neuf appartements avec dix emplacements de parking; qu'elle soutient que le visa présent dans l'acte attaqué ("vu les plans modifiés produits suite à l'audience de la Commission d'avis") ne laisse planer aucun doute sur le contenu de l'acte attaqué;

Considérant que l'intervenant affirme que le fondement du troisième moyen participe d'une interprétation erronée ou fallacieuse de l'instruction administrative; qu'il précise que, s'agissant d'un avis, il a élaboré des plans modificatifs tenant compte des éléments architecturaux modifiés et présentant certaines alternatives en ce qui concerne la création d'un parking (notamment en ce qui concerne son étendue : 15, 13 ou 10 emplacements); qu'il soutient que le permis d'urbanisme délivré s'approprie l'avis de la Commission considéré comme "pertinent" et constate que "le demandeur a fait parvenir les plans modifiés qui rencontrent les remarques émises (par la Commission d'avis)"; que, partant, selon lui, lorsque le permis d'urbanisme sollicité "est accordé sur base des plans modifiés introduits", il ne fait pas de doute que la partie adverse a autorisé le projet conformément à l'avis, auquel elle se rallie, de la Commission d'avis, c'est-à-dire dans le cadre d'un parking de 10 emplacements, les modalités de celui-ci étant définies au plan 001ter;

Considérant, sur le premier moyen, en sa quatrième branche, et le troisième moyen confondus, que le projet prévoyait initialement vingt emplacements de parage, dont cinq emplacements perpendiculairement à la voirie et quinze emplacements en fond de parcelle, à l'arrière de l'immeuble à construire; que le projet initial prévoyait déjà également, le long de l'accès vers les emplacements arrière, la plantation de haies vives à feuillage persistant d'une hauteur de 1,80 à 2 mètres et, le long de ces emplacements, des haies vives, des arbres et arbustes, ainsi que des pelouses et des végétations décoratives; que, dans son avis, la commission de recours écrit notamment ce qui suit :

- " Compte tenu en outre, de ce que la Commission estime que les emplacements de parage situés à l'arrière du bâtiment sont trop nombreux; qu'il y a lieu de prévoir un maximum de 10 emplacements et de procéder à la plantation d'arbres et arbustes afin d'habiller et structurer l'espace de cours et jardins;

Compte tenu de ce que le projet s'implante dans un noyau bâti essentiellement consacré à la résidence; que celui-ci propose une densification mesurée de logements; que ceux-ci sont étudiés de sorte que les futurs habitants bénéficieront d'un cadre de vie de qualité; qu'en outre, le projet prévoit le maintien d'un espace

vert assurant le maillage écologique de l'intérieur d'îlot; que partant, le projet s'inscrit en totale adéquation par rapport à l'article 1^{er} du CWATUP et les objectifs prônés par le SDER quant à la densification du bâti;

Compte tenu de ce que lors de l'audience, le demandeur s'est dit disposé à introduire des plans modifiés sur la base des remarques émises par la Commission; que le Président de la Commission, en application de l'article 123 du CWATUP, a accepté que soient produits des plans modifiés en ce qui concerne l'implantation, le traitement des lucarnes et des balcons;

Sous réserve de la production des plans modifiés susmentionnés et moyennant la création d'un parking limité à 10 emplacements et la création d'un jardin paysager, la Commission émet un avis favorable";

Considérant qu'ainsi, l'avis de la commission des recours est assorti de deux conditions : d'une part, la production de plans modifiés en ce qui concerne l'implantation, le traitement des lucarnes et des balcons et, d'autre part, la création d'un parking limité à 10 emplacements et la création d'un jardin paysager afin d'habiller et structurer l'espace de cours et jardins; que la condition relative à la création d'un jardin paysager est donc indépendante de l'espace vert déjà prévu dans la demande initiale, soit les haies vives à feuillage persistant d'une hauteur de 1,80 à 2 mètres, les arbres et arbustes, les pelouses et les végétations décoratives, qui, de l'avis de la commission, assure le maillage écologique de l'intérieur d'îlot; que, s'il est exact que la commission n'exige pas la production de nouveaux plans en ce qui concerne la création d'un parking limité à 10 emplacements et la création d'un jardin paysager, il n'en demeure pas moins que la modification de la demande à cet égard nécessitait, vu son importance, la production de nouveaux plans;

Considérant que le demandeur de permis a déposé, outre les nouveaux plans modifiés en ce qui concerne l'implantation, le traitement des lucarnes et des balcons sollicités par la Commission, trois plans présentant des alternatives en ce qui concerne le nombre d'emplacements de parking; que le premier de ces plans, soit le plan 001, prévoit la création de 15 emplacements à l'arrière du bâtiment en projet ainsi que le maintien des plantations prévues au plan initial; qu'hormis la suppression des 5 emplacements à front de voirie (non demandée par la commission des recours), ce plan est totalement identique au plan déposé initialement; que le dépôt de ce plan atteste, s'il en faut, que le demandeur de permis avait toujours la volonté de réaliser 15 emplacements de parking à l'arrière de la construction projetée, nonobstant l'avis de la commission de recours; que le plan 001bis prévoit la création de 13 emplacements de parking tandis que le plan 001ter en prévoit 10; que ces deux plans suppriment également les 5 emplacements situés à front de voirie; qu'outre le fait que ces trois nouveaux plans ne comportent pas le même nombre d'emplacements de parking,

l'implantation de ceux-ci varie d'un plan à l'autre et occupe des parties différentes de la parcelle;

Considérant que l'arrêté attaqué est notamment motivé comme suit :

- " Considérant que l'analyse de la Commission d'avis sur les recours est pertinente et bien argumentée; qu'à la suite de l'audience de la Commission d'avis, le demandeur a fait parvenir des plans modifiés qui rencontrent les remarques émises par cette Commission;

Vu les plans modifiés produits suite à l'audience de la Commission d'avis";

Considérant que l'article 1^{er} de l'arrêté attaqué est rédigé comme suit :

- " Article 1^{er}. - L'arrêté du 5 juillet 2004 est retiré; le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame VANSTALLEN-DE BRUYN est ACCORDE, sur la base des plans modifiés produits suite à l'audience de la Commission d'avis";

Considérant que l'arrêté attaqué ne détermine pas sur la base de quel plan, parmi les trois plans relatifs aux emplacements de parking déposés à la suite de l'audience de la commission des recours, le permis d'urbanisme est accordé; que si le cachet du Ministre du 5 juillet 2004 était apposé sur l'ensemble des plans modifiés, en ce compris les trois nouveaux plans (différents) relatifs aux emplacements de parking annexés à l'arrêté du 5 juillet 2004, aucun de ces plans ne porte le cachet du Ministre à la date du 28 août 2004; que pareille imprécision, qui plus est, dans un arrêté qui retire un premier arrêté (déjà entaché d'irrégularité à cet égard), est source d'insécurité juridique;

Considérant qu'à supposer que la partie adverse se soit appropriée l'avis de la commission des recours qui commandait à la fois la réduction du nombre d'emplacements de parking et la création d'un jardin paysager, il n'en demeure pas moins qu'il existe une contradiction entre le dispositif de l'acte attaqué et les nouveaux plans; qu'en effet, outre la contradiction relative au nombre d'emplacements autorisés, les plans nouveaux ne respectent pas l'avis de la commission des recours dans la mesure où ils ne prévoient pas la création d'un jardin paysager; que les plans 001bis et 001ter comportent même moins de plantations que le projet original puisque ils ne prévoient plus ni la création de pelouses ni la création de végétations décoratives; que, par conséquent, outre l'incertitude quant au nombre d'emplacements de parking autorisé, il existe une contradiction entre l'avis de la commission, intégralement reproduit dans l'acte attaqué et, selon les parties adverse et intervenante, fait sien par la partie adverse, et le plan - quel qu'il soit - censé être approuvé; que cette incertitude et cette contradiction, qui sont de nature à laisser au demandeur de permis une certaine

liberté dans la mise en oeuvre de son permis d'urbanisme, sont sources d'insécurité juridique; que le premier moyen, en sa quatrième branche, et le troisième moyen sont sérieux;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, le requérant fait, entre autres, valoir qu'il est propriétaire de l'immeuble directement riverain du projet à ériger; qu'il souligne que son terrain est longé par la voirie d'accès qui mène au parking dont l'implantation est projetée à l'arrière de sa propriété, que la circulation sur ladite voirie va nécessairement causer un trouble excessif eu égard aux allées et venues des véhicules; qu'il observe aussi qu'afin de conserver un maximum de zones constructibles, le promoteur a choisi d'y ériger une voirie d'accès dont la largeur est réduite à 3 mètres, que, dès lors, le croisement des véhicules n'est pas possible et que des manoeuvres devront nécessairement s'effectuer en marche arrière lorsque deux véhicules se feront front;

Considérant que la partie adverse considère que le requérant ne démontre pas l'existence d'un préjudice grave difficilement réparable; que sur cet aspect précis du préjudice susdécrit, elle ne développe cependant aucune réponse;

Considérant qu'à ce propos, l'intervenant écrit ne pas comprendre en quoi un accès à un parking privatif serait susceptible, en soi, de constituer un préjudice grave difficilement réparable dans le chef du requérant; qu'il relève qu'il ne s'agit nullement d'une voirie publique destinée à assumer un charroi important et bruyant mais qu'il s'agit simplement d'un accès à des parkings, dont l'usage s'effectue essentiellement en matinée pour les départs et en fin d'après-midi pour les retours, c'est-à-dire à des moments où le requérant lui-même procède à des déplacements; qu'il estime que la largeur de la voirie n'est nullement insuffisante et permet, eu égard au nombre de rotations potentielles par rapport au nombre de véhicules susceptibles d'être stationnés, un accès adéquat;

Considérant que la rampe d'accès au garage longe la limite séparative des propriétés des parties et est située à environ 3,5 mètres de la maison d'habitation du requérant; que cette voirie d'accès aux emplacements de parking est ainsi située à proximité immédiate de la propriété du requérant; que la faible largeur de cette voirie, à savoir moins de 3 mètres, a pour conséquence que les voitures ne pourront pas se croiser; que, dès lors, des manoeuvres en marche arrière s'effectueront lorsque deux véhicules se feront front; que le préjudice que le requérant subira en raison des déplacements des véhicules doit être tenu pour grave en raison de la proximité de sa maison de la rampe d'accès, du nombre, au demeurant incertain, d'emplacements (10

à 15) et, partant, de voitures qui emprunteront ladite voirie; qu'affirmer, comme l'intervenant, que l'usage du parking s'effectue essentiellement en matinée et en fin d'après-midi, soit à des moments où le requérant procède lui-même à ces déplacements, revient à présupposer de l'emploi du temps des futurs occupants de l'immeuble et de celui du requérant et à passer sous silence les allées et venues effectuées le week-end; qu'en conséquence, si la construction du bâtiment en projet, en zone d'habitat, correspond à la destination de cette zone, il n'en demeure pas moins que la voirie d'accès aux emplacements de parking, située sur toute la longueur de la propriété du requérant et à proximité immédiate de sa maison d'habitation, est de nature à susciter un trouble anormal de voisinage et doit être considéré comme constitutive d'un préjudice grave difficilement réparable;

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

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Yves VANSTALLEN dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial le 28 août 2004, autorisant les consorts VANSTALLEN-DE BRUYNE à construire un immeuble de 9 appartements et à aménager un parking sur une parcelle cadastrée, ou l'ayant été, première division, section M, n° 994K, sise à Wavre, rue Sainte-Reine.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Yves VANSTALLEN, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge de ce dernier.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

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

M ^{mes} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
SCHMITZ,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. SCHMITZ.

S. GUFFENS.