

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 190.770 du 24 février 2009

A. 188.454/XIII-4998

En cause : **DULLIER** Jean-Marie,
ayant élu domicile chez
Me Nicolas DUBOIS, avocat,
rue de Bruxelles 37
1300 Wavre,

contre :

1. la Ville de Nivelles,
ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies,

2. 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 :

DEBOELPAEP Thierry,
ayant élu domicile chez
Me Benoît CAMBIER, avocat,
avenue Winston Churchill 253/40
1180 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 4 juin 2008 par Jean-Marie DULLIER, en ce que le recours tend à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 25 mars 2008 par le collège communal de Nivelles à Thierry DEBOELPAEP en vue de construire une maison d'habitation sur un bien sis chaussée de Soignies, 14a et cadastré section A, n/115r;

Vu la requête introduite le 26 juin 2008 par laquelle Thierry DEBOELPAEP demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 26 novembre 2008 fixant l'affaire à l'audience du 16 décembre 2008 à 09.30 heures;

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

Vu la lettre du 16 décembre 2008, adressée aux parties, remettant l'affaire, initialement prévue à l'audience du 16 décembre 2008, à l'audience publique du 6 janvier 2009 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me François VISEUR, loco Me N. DUBOIS, avocat, comparaissant pour le requérant, Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et comparaissant, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, pour la seconde partie adverse, et Me B. CAMBIER, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} FRANCK, 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 peuvent être résumés comme suit :

1. Le 6 novembre 2007, Thierry DEBOELPAEP introduit une demande de permis d'urbanisme auprès du collège communal de Nivelles ayant pour objet la construction d'une maison unifamiliale sur un bien sis chaussée de Soignies, 14a à Nivelles (Bornival).

Le projet implique une dérogation à la zone agricole en application de l'article 112 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) suivant la règle dite "du comblement". La future construction s'implanterait entre deux habitations existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur et situées à moins de 100 mètres l'une de l'autre. La maison située à droite du projet (n/14) appartient déjà à Thierry DEBOELPAEP; celle située à gauche (n/13) appartient au requérant. Toutes deux sont construites en léger retrait par rapport à la route. La maison à construire serait, elle, située à 8,50 mètres de la route, l'espace de recul étant consacré à une aire de manoeuvre commune avec la maison n/14, à un chemin d'accès et à deux places de parking.

2. Une enquête publique est organisée du 21 novembre au 5 décembre 2007.

Seul le requérant introduit, le 5 décembre 2007, une réclamation par le biais de son avocat, qui porte sur les éléments suivants (synthèse issue de la motivation de l'acte attaqué) :

- " - le caractère erroné des numérotations d'habitation figurant sur le plan d'implantation
- l'obligation que les habitations existantes soient situées «à front de voirie» (non-respect de l'article 112 du Code)
- l'absence de réseau d'égouttage dans la chaussée de Soignies (non-respect de l'article 112 du Code)
- la trop faible largeur de la chaussée de Soignies (non-respect de l'article 112 du Code)
- l'absence de caractère exceptionnel de la dérogation
- la violation des articles 128 et 129 du Code en raison de l'absence de consultation du Conseil communal
- la violation de l'article 89 du Code en raison de la nécessité de soumettre la demande à un permis de lotir
- l'absence de division préalable
- le problème d'alignement du projet
- le caractère incomplet et lacunaire de la notice d'évaluation jointe au dossier notamment en ce qui concerne le relief du terrain, les points de captage et la présence de nappes phréatiques, les déboisements prévus, la dangerosité de la chaussée de Soignies, la présence d'un arrêt de bus à proximité, ...".

Le 15 janvier 2008, l'architecte chargé du projet adresse un courriel à l'architecte communal, dans lequel sont apportées plusieurs réponses et informations relatives à des points soulevés dans la réclamation.

3. Le 28 janvier 2008, le collège communal émet un avis motivé, favorable au projet.

4. Le 6 février 2008, le dossier est transmis au fonctionnaire délégué en application de l'article 116, § 5 du CWATUP. Il en accuse réception le 8 février 2008 mais n'émet ni de décision sur la dérogation sollicitée, ni d'avis dans le délai de 35 jours, de sorte que cet avis et cette décision sont, selon les termes de l'article 116, § 5 du CWATUP, réputés favorables.

5. Le 25 mars 2008, le permis est octroyé par le collège communal. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est principalement motivé comme suit :

" (...)

Vu la notice complémentaire transmise par courrier électronique le 15 janvier 2008 par l'auteur de projet à l'administration communale;

Attendu que cette note précise et corrige les indications relatives à la numérotation des habitations, l'absence de nappe phréatique ni de point de captage, l'existence d'un arrêt de bus à proximité du projet, la pente du terrain et la quantité des déblais et remblais à effectuer sur la parcelle;

Considérant que ce projet ne nécessite pas l'accomplissement d'une division ou d'un lotissement préalable;

Considérant que ce terrain est situé entre deux habitations construites avant l'entrée en vigueur du plan de secteur et distantes l'une de l'autre de 100 mètres maximum;

Attendu que les précisions transmises par l'auteur de projet relatives à la numérotation permettent de clarifier la situation des immeubles concernés par le projet;

Attendu que ce terrain et ces habitations sont situés à front de voirie d'une même côté d'une voie publique suffisamment équipée et recouverte d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;

Attendu que la voirie est équipée en eau et électricité; qu'il n'existe pas d'égouttage dans cette voirie, que le bien est situé en zone d'épuration autonome au PASH approuvé le 22 décembre 2005;

Considérant qu'au regard des commentaires des articles du projet de décret du 18 juillet 2002 modifiant le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et la réponse du Ministre du 5 juillet 2002 (Doc. Parl. nt, 309(2001-2002)-n/ 170, p 271), une installation agréée permet de rencontrer le critère d'équipement suffisant, prévu à l'article 112 et ce, dans le cas où l'épuration individuelle est admissible;

Attendu qu'les raccordements privés au réseau d'eau et d'électricité ne nécessitent pas l'avis du Conseil Communal;

Attendu qu'il ressort de l'avis du Ministère de l'Agriculture émis le 16 novembre 2007, que ce projet ne génère pas d'impact paysager défavorable à cet endroit et que l'implantation du projet ne génère pas d'influence sur la zone et l'activité agricole à cet endroit;

Attendu qu'il ressort de l'avis du Ministère de l'Équipement et des Transports du 7 janvier 2008, que le gestionnaire de la voirie régionale est favorable au projet;

Considérant que la Chaussée de Soignies présente une largeur suffisante (5,45 m au droit de la parcelle); que l'implantation de l'habitation en léger retrait (8,50 m) par rapport à cette voirie permettra d'en sécuriser l'accès et permettre la manoeuvre sur le bien privé en dehors de toute zone de circulation;

Vu le caractère architectural du projet notamment la cohérence des percements de baies, l'expression traditionnelle du volume principal à deux versants de même longueur de pente ainsi que le caractère sobre des matériaux utilisés;

Considérant que la coupe du plan n/ PU 6/10 démontre que cette habitation est conçue dans le respect du relief naturel du terrain existant;

Considérant que l'implantation de ce projet a été judicieusement étudiée; qu'à cet effet, la zone de bâtisse ne dépasse pas la profondeur des constructions voisines, et d'autre part se situe à une distance raisonnable de la chaussée de Soignies (8,50 m);

Considérant qu'une implantation du projet à front de voirie aurait compromis la cohérence de l'intégration notamment en raison de l'absence de l'établissement d'une aire de manoeuvre pour les véhicules;
Considérant que l'installation d'un système d'épuration permettra de rencontrer pleinement les besoins de cette habitation;
Considérant que ce projet ne prévoit pas l'abattage d'arbres remarquables;
Considérant que l'acceptation de ce projet d'habitation résidentielle, suivant la règle du comblement, n'est pas de nature à compromettre la destination générale de la zone dans la mesure où les cas réunissant les conditions requises sont extrêmement limités;
Considérant que cette demande revêt un caractère exceptionnel;
Considérant, au contraire, que ce projet participe à renforcer le tissu bâti de ce hameau existant; que ce renforcement est préférable à la multiplication des dérogations relatives à des bâtiments existants et totalement isolés;
Considérant que, pour ces raisons, cette habitation s'intégrera au site bâti et non bâti existant; et qu'elle ne compromettra pas l'aménagement de cette zone;
Attendu que l'implantation correcte des bâtiments et ouvrages participe du bon aménagement des lieux";

Considérant que, par requête, intitulée "mémoire en intervention", introduite le 26 juin 2008, Thierry DEBOELPAEP, bénéficiaire du permis attaqué, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant que la Région wallonne, seconde partie adverse, demande sa mise hors de cause au motif que le fonctionnaire délégué n'a pas émis d'avis dans le délai de 35 jours et que son avis est dès lors réputé favorable;

Considérant que ce n'est pas seulement un avis que le fonctionnaire délégué a omis de donner; qu'il a aussi omis de prendre une décision sur la demande de dérogation alors qu'en vertu de l'article 114 du CWATUP, cette décision est de sa compétence exclusive; qu'en omettant de le faire, cette décision est, selon le texte de l'article 116, § 5, du CWATUP, réputée favorable, ce qui a permis au collège communal de délivrer le permis sollicité; que, dès lors, la Région wallonne doit être maintenue à la cause car en choisissant de ne pas communiquer de décision sur la dérogation demandée pour le projet, elle a effectivement participé à l'élaboration du permis;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, 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, quant au risque de préjudice grave difficilement réparable, que le requérant expose que le projet prévoit une construction à 8,50 mètres de la voirie qui engendrera des vues sur son jardin; qu'il affirme que les quatre fenêtres latérales de l'immeuble projeté se situent à 2 mètres de la limite de propriété; qu'il insiste aussi sur le fait que la partie minéralisée qui se situe en façade à rue est constituée d'emplacements de parking et d'une aire de manoeuvres commune à l'immeuble projeté et à celui sis au n/ 14, et se situe à la limite de sa propriété, à hauteur de son habitation; qu'il estime que la présence de véhicules manoeuvrant et d'emplacements de parking, même affectés à la résidence, à cet endroit, est de nature à lui causer un préjudice grave difficilement réparable (bruits, claquements de portières, gaz d'échappement, etc.), notamment lorsqu'il est dans son jardin; que, par ailleurs, il fait valoir que certains sapins se situant sur la parcelle litigieuse, à la limite des propriétés, seront destinés à être abattus, et ce compte tenu de la proximité de l'immeuble appelé à être construit; qu'il affirme que la perte de l'environnement boisé, à la limite latérale de sa propriété, pour y voir en lieu et place une maison construite en arrière zone avec des fenêtres donnant sur son jardin, est également de nature à lui cause un préjudice grave difficilement réparable; qu'il soutient enfin que, compte tenu de la déclivité, sous-estimée selon lui dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, des travaux de remblai-déblai sont indispensables et que l'implantation de la construction est de nature à bouleverser gravement la retenue des terres; qu'il craint qu'en cas de fortes pluies, eu égard à la minéralisation du site en façade à rue et à ces travaux de remblai-déblai, le terrain ne soit radicalement bouleversé avec pour conséquence des glissements de boue sur son terrain et son jardin; qu'il soutient que ces éléments "ne semblent pas avoir été pris en compte" par l'acte attaqué qui, s'il admet que la notice ne semblait pas suffisante au départ, se contente des affirmations non soumises à contradiction du demandeur de permis contenues dans le courrier électronique adressé à l'administration communale après l'enquête publique;

Considérant, quant au préjudice tenant aux vues qu'aurait la construction sur la propriété du requérant, qu'il ressort des photographies versées au dossier que des conifères d'une hauteur supérieure aux fenêtres latérales sont plantés sur la parcelle litigieuse à la limite des deux fonds; que, contrairement à ce que soutient le requérant, le dossier de la demande fait apparaître qu'un seul sapin, situé à l'endroit de la construction projetée, sera abattu; que l'habitation autorisée se situe, non pas à 2 mètres de la limite des deux fonds, mais à 3 mètres et plus; qu'en outre, l'habitation du requérant, garage non compris, se trouve à 19 mètres de l'habitation litigieuse; que, dès lors, compte tenu de ces éléments, le risque de préjudice vanté n'est pas à suffisance établi;

Considérant, quant au risque allégué de nuisances résultant des emplacements de parking et de leur utilisation, que ces emplacements sont limités à deux et qu'ils sont destinés à un usage privé; que les conifères plantés à la limite des deux fonds constitueront un écran tant à la vue sur ceux-ci qu'au bruit résultant de leur usage; qu'il est de même prévu de planter une haie sur le pourtour du parking; qu'en outre, celui-ci est situé à front d'une nationale fréquentée qui génère bien plus de bruit que celui qu'occasionnera l'utilisation du parking; que le risque de préjudice allégué par le requérant n'est dès lors pas établi;

Considérant, quant au risque de préjudice lié à la perte d'un environnement boisé, que, comme il a été exposé ci-avant, la haie séparative de conifères sera maintenue; que ce risque de préjudice ne peut dès lors être retenu;

Considérant, quant au risque de préjudice lié au bouleversement des terres, qu'il ressort du plan 1/10 joint à la demande que le terrain du requérant est situé en amont du terrain litigieux; que les courbes de niveau vont en descendant vers le fond du terrain de l'intervenant, en sorte telle que la minéralisation du parking et les travaux de remblai-déblai, au demeurant limités, ne pourraient provoquer, en cas de fortes pluies, une coulée de boue sur le fonds du requérant;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Thierry DEBOELPAEP est accueillie.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-quatre février deux mille neuf par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.