

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 207.163 du 31 août 2010

A.196.401/XIII-5571

En cause : **DUBOIS** Claude,
ayant élu domicile chez
Me Philippe BOUILLARD, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur,

contre :

1. la Commune de Rebecq,

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

Partie intervenante :

la Société anonyme JUPECE INVEST,
ayant élu domicile chez
Me Philippe HERMAN, avocat,
rue T'Serclaes de Tilly 49-51
6061 Montignies-sur-Sambre.

--

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

Vu la requête unique introduite le 5 mai 2010 par Claude DUBOIS qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution de la décision du collège communal de Rebecq du 10 mars 2010 "«d'octroi de modification d'un permis de lotir», étant «la modification du permis de lotir sollicitée par la S.A. JUPECE INVEST (...) en vue de la modification de destination du lot n/ 8/9, cadastré 3^{ème} division, section A, n/ 65/02 y3, du lotissement sis chemin du Croly»";

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la seconde partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} MICHIELS, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 24 juin 2010 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 18 août 2010 à 10.00 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

Vu la requête introduite le 12 juillet 2010 par la société anonyme JUPECE INVEST qui demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me J. BOUILLARD, loco Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me P. DUQUESNE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me Y. TOURNAY, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me Ph. HERMAN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MICHIELS, auditeur;

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

Considérant que les éléments utiles à l'examen de la requête peuvent être résumés comme suit :

1. Le 20 juin 2008, la société anonyme (S.A.) JUPECE INVEST introduit une demande de modification d'un permis de lotir auprès du collège communal de Rebecq, en vue de transformer les lots n^{os} 8 et 9 du lotissement dénommé "Fabrique d'Eglise", destinés à une maison individuelle, en parking privatif pour des véhicules poids lourds et pour les véhicules du personnel et/ou des visiteurs de la Brasserie LEFEBVRE S.A..

2. Ces lots sont cadastrés section A, n/ 65/02 y 3 et sis à Quenast, chemin du Croly. Le lotissement, non périmé, est inscrit en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles, adopté par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981.

3. Le requérant est voisin de la parcelle concernée par le projet. Celui-ci implique la suppression de la végétation (verger) sur le terrain litigieux et prévoit la création de 4 à 5 places de parking pour des poids lourds et 10 à 20 places pour des véhicules légers.

4. En sa séance du 2 juillet 2008, le collège communal de Rebecq émet un avis favorable, soulignant que le but du projet est de "désengorger le chemin du Croly des poids lourds qui stationnent dans la rue, préalablement au chargement et déchargement à la Brasserie et d'augmenter la capacité de stationnement des visiteurs et du personnel".

5. Le 19 août 2008, soit hors délai, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel. Les deux conditions imposées sont les suivantes :

- mettre en oeuvre des matières perméables pour le parking du personnel et des visiteurs,
- maintenir et renforcer l'écran végétal sur le pourtour du parking.

6. Le 20 août 2008, le collège communal de Rebecq octroie sous conditions la modification du permis de lotir sollicitée.

7. Sur recours du requérant, le Conseil d'Etat, par un arrêt n/ 188.431 du 1^{er} décembre 2008, annule le permis délivré le 20 août 2008, au motif de l'absence totale d'examen de la compatibilité de la nouvelle affectation attribuée au lot en cause par rapport au voisinage.

8. Le 30 novembre 2009, Céline BAUWENS, architecte, agissant au nom et pour le compte de la S.A. JUPECE INVEST, introduit une nouvelle demande de modification d'un permis de lotir auprès du collège communal de Rebecq, en vue de transformer les lots n^{os} 8 et 9 du lotissement dénommé "Fabrique d'Eglise", destinés à une maison individuelle, en parking privatif pour des véhicules du personnel et/ou des visiteurs de la Brasserie LEFEBVRE S.A. avec une zone d'espace vert privative en partie arrière. Le projet implique la création de 20 places de parking pour des voitures et "modes doux". Le dossier comprend notamment la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, un plan de situation, un reportage photographique et

un plan de la situation projetée avec une description détaillée de l'aménagement des abords.

9. Le 15 janvier 2010, le conseil du requérant adresse une lettre d'observations au collège communal de Rebecq, en vertu de l'article 103, §3 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). L'architecte BAUWENS donne suite à ce courrier par une lettre justificative, dont la date n'est pas déterminée.

10. Le 20 janvier 2010, le collège communal émet un avis favorable et propose au fonctionnaire délégué de délivrer le permis d'urbanisme, sous réserve de :

- réaliser un parking destiné uniquement aux voitures et aux "modes doux", excluant tout poids lourd;
- limiter les emplacements de parcage à l'avant de la parcelle sur une profondeur de maximum 36 m;
- limiter la largeur de l'accès véhicules à 2,5m et rendre cet accès obligatoirement accessible par le sentier n° 21;
- respecter les droits civils des tiers.

11. L'avis du fonctionnaire délégué est réputé favorable par défaut.

12. Le 10 mars 2010, le collège communal de Rebecq octroie la modification du permis de lotir moyennant le respect de toutes les conditions prescrites dans son avis du 20 janvier 2010, reproduit dans l'autorisation octroyée. Il s'agit de l'acte attaqué, notifié au requérant le 17 mars 2010 et motivé comme suit :

- " Attendu que le dispositif de l'avis émis par le collège en date du 20/01/2010 est libellé comme suit :
- « Vu la demande de modification du permis de lotir introduite par la SA JUPECE INVEST, représentée par Monsieur Philippe LEFEBVRE [...], en vue de la modification de destination du lot n° 8/9, cadastré 3^{ème} division Section A n° 65/02 y3, du lotissement sis Chemin du Croly;
- Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;
- Vu le décret du 27 mai 2004 relatif au Code de l'environnement, Livre I^{er}, Partie V, Evaluation des incidences sur l'environnement;
- Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 24.12.2009;
- Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles, approuvé par arrêté royal du 01.12.1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
- Considérant que le bien est situé sur le lot n° 8/9 dans le périmètre du lotissement de la FABRIQUE D'EGLISE SAINT-MARTIN, délivré en date du 20.07.1965, non périmé et modifié en date du 27.12.1984;

Considérant que la demande de modification du permis de lotir comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
Considérant que la présente demande introduite par SA JUPECE INVEST, représentée par Monsieur Philippe LEFEBVRE, consiste en la modification de la destination du lot 8/9; qu'à l'étude de la notice d'évaluation au regard des critères de l'article D.66 du Code de l'environnement (Livre I^{er}), il apparaît que la présente demande :

- ne donnera pas lieu à des rejets de gaz, de vapeur d'eau, de poussières ou d'aérosols dans l'atmosphère;
- donnera lieu à des rejets liquides sur ou dans le sol de type eaux pluviales;
- ne supposera pas de captages;
- ne produira pas de déchets autres que l'évacuation des terres arables;
- provoquera des nuisances sonores occasionnelles dues à la circulation épisodique des voitures aux heures d'arrivée et de départ du personnel de la brasserie (les revêtements de sol seront choisis de façon à limiter l'impact et des haies arbustives seront plantées ou renforcées);
- ne portera pas atteinte à l'esthétique générale du site;
- ne donnera pas lieu à des phénomènes d'érosion;

Considérant que, au vu de la notice d'évaluation, le demandeur signale que la présente demande s'intègre dans son cadre bâti : "Il s'agira d'un parking à usage privatif... et qu'il en existe déjà sur une parcelle attenante; un maximum de végétation arbustive le long des limites du terrain sera maintenu afin de dissimuler autant que possible ce parking. La végétation le long de la limite gauche (attenante à la parcelle de M. et M^{me} Dubois) sera renforcée : la haie existante (tuya) sera doublée par une végétation arbustive moyenne tige";

Considérant qu'il ne semble dès lors pas utile de solliciter la réalisation d'une étude d'incidences;

Vu la demande de modification du permis de lotir délivrée au demandeur par le collège communal en date 20 août 2008, ayant pour objet la modification de la destination des lots 8 et 9 en vue de la création d'un parking;

Vu la requête en annulation introduite le 3 novembre 2006 par Monsieur Claude Dubois;

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat n/ 188.431 du 1^{er} décembre 2008 annulant le permis d'urbanisme délivré le 20 août 2008;

Considérant que la présente demande vise à transformer la parcelle destinée à une maison individuelle en parking privatif pour les véhicules du personnel de la Brasserie LEFEBVRE;

Considérant que, de par l'affectation de la parcelle à des emplacements de parage destinés uniquement au personnel, les nuisances sonores pour le voisinage contigu seront peu importantes; les voitures étant parquées 8 heures par jour et uniquement durant les jours ouvrables de la Brasserie (excluant les week-end), les zones de roulage et de manoeuvre étant réalisées en dalles plastiques gazon afin d'atténuer les bruits dus aux déplacements;

Considérant que le plan d'aménagement des abords est suffisamment détaillé pour permettre d'apprécier les mesures palliatives prises par le demandeur pour répondre aux nuisances visuelles;

Que ces mesures sont notamment :

- les accès par le sentier n/ 21, ce qui permet le maintien de la végétation en façade de la parcelle;
- la préservation de la parcelle en partie arrière sur +/-17,50 m pour maintenir un caractère bucolique, et
- le renforcement et dédoublement des haies du côté de la parcelle Section A n/ 65/02 F4;

Considérant que la parcelle concernée est destinée à l'habitation; que rien ne prouve que la construction d'une habitation unifamiliale sur la parcelle concernée, actuellement affectée en verger, n'engendrerait pas des nuisances sonores et visuelles plus importantes que celles émises par des emplacements de parage;

Considérant que le présent projet permet de désengorger le chemin du Croly des véhicules qui y stationnent et répond dès lors aux nuisances actuelles subies par le voisinage élargi;

Considérant que le parking ne peut être destiné qu'aux voitures et aux modes doux; que les poids lourds doivent être canalisés sur le parking existant, cadastré 3^{ème} Division section A n/16d 2;

Considérant que les emplacements de parage doivent être limités à l'avant de la parcelle sur une profondeur de maximum 36 m; que la largeur de l'accès véhicules doit être limitée à 2,50m et que ledit accès doit obligatoirement être accessible par le sentier n/ 21;

Considérant qu'en séance du 20 janvier 2010, le collège communal a émis un AVIS FAVORABLE sur le présent projet sous réserve de :

- réaliser un parking destiné uniquement aux voitures et aux modes doux, excluant tout poids lourd;
- limiter les emplacements de parage à l'avant de la parcelle sur une profondeur de maximum 36 mètres;
- limiter la largeur de l'accès véhicules à 2,50m et rendre cet accès obligatoirement accessible par le sentier n/ 21;
- respecter les droits civils des tiers»;

Vu l'absence d'avis du fonctionnaire délégué de la Région wallonne dans les délais prévus à l'article 116 du CWATUP; que son avis est réputé favorable par défaut; [...]"

Considérant que, par requête introduite le 12 juillet 2010, la S.A. JUPECE INVEST demande à être reçue en qualité de partie intervenante; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que l'auditeur rapporteur chargé de l'instruction de l'affaire a déposé un rapport rédigé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, tel que remplacé par l'article 55, 2/, de l'arrêté royal du 25 avril 2007 et entré en vigueur le 1^{er} juin 2007; qu'il a en effet estimé que le recours n'appelle que des débats succincts, étant d'avis que le moyen unique de la requête devait être déclaré non fondé et qu'il y avait lieu de la rejeter;

Considérant que le requérant prend un moyen unique de l'excès de pouvoir par la violation des articles 19, 26, 89 et 92 du CWATUP, de la violation du principe de bonne administration, du défaut de motivation interne et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'en une première branche il fait valoir que la modification de l'affectation d'un lot initialement consacré par le permis de lotir à la résidence, en un lot affecté à un parking faisant partie intégrante d'un établissement industriel, est incompatible avec la destination résidentielle et familiale consacrée tant par l'article 89 du CWATUP que par le permis de lotir initialement délivré; que selon lui, la décision litigieuse consacre sur le lot concerné une rupture radicale par rapport à la destination d'origine consacrée par le permis de lotir du 20 juillet 1965 et que cette nouvelle destination engendrera tout le long de sa parcelle purement résidentielle, à toutes

heures, allées et venues de véhicules, donc bruits et odeurs d'échappement, manifestement incompatibles avec le voisinage résidentiel privilégié, consacré par le permis de lotir et le zonage du plan de secteur; qu'il prétend que l'utilité économique ou d'aménagement rationnel du territoire ne constitue pas un motif en rapport avec la compatibilité avec le voisinage résidentiel; qu'en une seconde branche, il expose que l'article 26 du CWATUP porte que la zone d'habitat est principalement destinée à la résidence et que les installations, établissements, équipements non destinés à la résidence, admissibles en zone d'habitat, ne peuvent y être autorisés que pour autant qu'ils soient compatibles avec le voisinage, a fortiori avec le voisinage immédiat; que selon lui, l'aménagement d'un parking pour véhicules automobiles, accessoire d'un établissement industriel, sur la parcelle limitrophe d'une parcelle sur laquelle une habitation uni-familiale a été construite et dont la fonction résidentielle est consacrée par voie réglementaire, est par nature et en l'espèce, incompatible avec le voisinage et est donc contraire au zonage du plan de secteur;

Considérant, sur les deux branches du moyen, que les lots en cause se trouvent en zone d'habitat au plan de secteur; que l'article 26 du CWATUP précise ce qui 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, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent y être également autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage...";

Considérant que tout projet non résidentiel, admissible en zone d'habitat, doit faire l'objet par l'autorité administrative compétente d'un examen sérieux et complet de sa compatibilité avec le voisinage immédiat; que cet examen doit ressortir de l'acte, soit dans ses motifs explicites, soit par les conditions éventuelles imposées dans celui-ci ou doit à tout le moins apparaître du dossier;

Considérant qu'il ressort du permis attaqué et du dossier administratif que le collège communal de Rebecq a analysé l'impact de la création du parking litigieux non seulement par rapport aux problèmes de mobilité du chemin du Croly (voisinage élargi) mais également par rapport à la situation du requérant, dont la propriété jouxte le parking en projet (voisinage immédiat); qu'ainsi le collège communal s'est assuré de la compatibilité du projet avec le voisinage proche; qu'il ressort de son avis favorable, émis le 20 janvier 2010, qu'il a pris en considération les problèmes de mobilité dans le chemin du Croly que posait la Brasserie LEFEBVRE toute proche, de même que les

nuisances éventuelles pour le voisinage immédiat, en ayant égard à la destination des espaces concernés et à la nature de l'activité qui s'y déroulera; que cet examen se traduit également par une série de précautions entourant l'autorisation accordée, en l'occurrence ce qui suit :

- le revêtement du parking par des dalles en gazon ou des pavés autobloquants excluant les gravillons, de façon à limiter l'impact du bruit;
- la limitation du parking, qui est privatif, aux voitures et modes doux (à l'exclusion des poids lourds) uniquement durant les heures d'ouverture de la brasserie, pour le personnel et les visiteurs;
- le dédoublement de la haie existante du côté du requérant par une végétation arbustive moyenne tige;
- la création d'une haie tout le long du sentier n° 21 (hormis les deux accès) et le renforcement de la végétation existante le long de ce sentier et en façade du chemin du Croly (massifs plantés côté parking);
- la limitation des 20 emplacements de parcage à l'avant de la parcelle, la partie arrière (sur environ 17,50 m) étant réservée à un espace vert entretenu;
- et enfin, l'accès par le sentier n° 21 (par deux passages dont la largeur est strictement limitée à 2,50 m) et non à front de voirie, ce qui permet le maintien de la haute végétation en façade;

Considérant que le requérant se limite à affirmer que l'aménagement du parking litigieux est en soi et par nature incompatible avec la fonction résidentielle consacrée par la zone d'habitat et la destination du lotissement; que, dans la mesure où il reste en défaut d'exposer en quoi l'ensemble des mesures palliatives prises pour assurer la compatibilité du projet non résidentiel avec le voisinage seraient insuffisantes, ces mêmes mesures déterminent à suffisance la compatibilité du projet avec le voisinage, au sens de l'article 26 du CWATUP;

Considérant que si l'on peut comprendre que la situation non résidentielle projetée soit plus gênante pour le requérant que la situation actuelle, vierge de tout aménagement, cela ne peut signifier ipso facto une incompatibilité avec le voisinage; qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à celle de l'autorité, laquelle exerce un pouvoir d'appréciation discrétionnaire dans l'exercice de sa compétence de délivrance d'un permis d'urbanisme; que seule l'erreur manifeste d'appréciation, à savoir celle qui, dans les circonstances concrètes, est inadmissible pour tout homme raisonnable, l'erreur qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise, peut être sanctionnée par le Conseil d'Etat; que le requérant, qui base son argumentaire sur une

allégation générale non autrement étayée par rapport aux conditions entourant l'autorisation attaquée, n'apporte pas la preuve de ce qu'il serait manifestement déraisonnable de considérer que le projet litigieux, tel qu'accompagné des précautions prises à l'égard du voisinage immédiat, ne rencontre pas la condition du respect de la compatibilité du projet avec le voisinage et avec la destination résidentielle des autres lots; que le moyen unique de la requête est non fondé;

Considérant qu'il résulte des débats succincts qu'il y a lieu de se rallier aux conclusions du rapport de l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire; qu'en raison du rejet de la requête en annulation, il n'y a pas lieu de statuer sur la demande de suspension de l'exécution,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme JUPECE INVEST est accueillie.

Article 2.

La requête en annulation est rejetée.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
trente-et-un août deux mille dix par :

M.	DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M.	QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN.

Fr. DAOUT.