CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 165.238 du 28 novembre 2006

A.166.920/XIII-3931

En cause : **MICHELANTE** David**,**

ayant élu domicile chez
Me Nicolas DUBOIS, avocat,
quai aux Huîtres 1/4
1300 Wavre,

contre :

la Ville de Verviers,

ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

Partie intervenante :

BRUYNOGHE Jean-Pierre,

ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIIIe CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 17 octobre 2005 par David MICHELANTE, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 8 août 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Nivelles à Jean-Pierre BRUYNOGHE en vue de la construction de trois immeubles à appartements sur un bien situé à Nivelles, boulevard de la Résistance et chaussée de Namur, parcelles cadastrées Nivelles II, section C, nos 95m4, n4, p4, r4, s4, t4, v4;

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

Vu la requête introduite le 23 novembre 2005 par laquelle Jean-Pierre BRUYNOGHE 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^ VOGEL, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 26 avril 2006 fixant l'affaire à l'audience du 23 mai 2006 à 10.00 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me N. DUBOIS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me G. WINAND, loco Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour la partie adverse et pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^me^ VOGEL, 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. Par une demande du 15 avril 2005, Jean-Pierre BRUYNOGHE sollicite la délivrance d'un permis d'urbanisme pour la construction de trois immeubles de dix appartements chacun sur un bien sis à Nivelles, boulevard de la Résistance et chaussée de Namur, parcelles cadastrées 2^ème^ division, section C, n^os^ 95m4, n4, p4, r4, s4, t4, v4. Au plan de secteur de Nivelles approuvé par arrêté royal du 1^er^ décembre 1981, ce bien est situé en zone d'habitat. Il consiste en une prairie comprise entre le boulevard de la Résistance et la chaussée de Namur, qui sont deux voiries à grande circulation. La profondeur de la parcelle comprise entre ces deux voiries est de l'ordre de 150 mètres.

2. Le projet prévoit la construction de deux immeubles le long du boulevard de la Résistance et d'un immeuble le long de la chaussée de Namur. Ces immeubles seront disposés parallèlement aux voiries. Ils auront chacun une longueur de 29 mètres

et une profondeur de 13,40 mètres. La hauteur de chaque immeuble est de 8,46 mètres sous corniche et de 12,59 mètres au faîte. Il s'agit d'immeubles comprenant chaque fois un rez-de-chaussée, deux étages et la toiture. Chaque immeuble comportera dix appartements, huit emplacements de parkings intérieurs et huit emplacements extérieurs.

3. La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe à la demande précise que la parcelle présente une pente naturelle régulière de 3% du boulevard de la Résistance vers la chaussée de Namur. Le boulevard de la Résistance et la chaussée de Namur sont équipés et pourvus d'un égouttage communal unitaire. Celui-ci est raccordé au collecteur de l'Association intercommunale pour l'aménagement et l'expansion économique du Brabant wallon (en abrégé "I.B.W.") et à sa station d'épuration. Les rejets liquides liés aux immeubles projetés (eaux domestiques et eaux de ruissellement) sont évalués, dans la notice, à environ 100 l/s du côté du boulevard de la Résistance et 60 l/s du côté de la chaussée de Namur. La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement précise également que "l'implantation des bâtiments permet d'envisager un aménagement ultérieur de l'intérieur de la parcelle (voir croquis en annexe)". Le croquis joint à la notice fait apparaître trois "possibilités d'aménagement de l'intérieur de la parcelle", dont chacune implique un aménagement de voirie.

4. Le requérant est domicilié chaussée de Namur, 39. Sa maison, de type rez + 1 + toiture, est immédiatement voisine de l'immeuble dont la construction est prévue chaussée de Namur. Il ressort des photos déposées aux dossiers des parties que l'habitat de la chaussée de Namur comporte aussi bien des maisons unifamiliales (rez + 1 + toiture, rez + 2 + toiture), que des immeubles à appartements de gros gabarit. L'environnement bâti du boulevard de la Résistance est plus homogène et comporte surtout des maisons unifamiliales (rez + 1).

5. Un accusé de réception de dossier complet de demande est délivré au demandeur de permis le 10 mai 2005.

6. Le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Nivelles décide de soumettre le projet à une enquête publique "dans le but d'informer les riverains". L'enquête se déroule du 11 au 25 mai 2005. L'avis d'enquête publique comporte les indications suivantes :

" - Surfaces de construction (au sol) de 1080 m²;
- La mise en oeuvre de ce projet se fera en une seule phase;
- L'implantation des bâtiments permet d'envisager un aménagement ultérieur de l'intérieur de la parcelle".

7. L'enquête suscite quatorze lettres de réclamation totalisant trente et une signatures. Les réclamations portent essentiellement sur les points suivants :

- le gabarit des nouveaux immeubles;
- les nuisances de circulation existantes;
- la perte de luminosité pour les immeubles voisins;
- la nécessité de maintenir les abris de bus existants;
- le trop grand nombre de logements proposés;
- l'absence d'affichage du plan joint à la demande de permis;
- la nécessité de relier le boulevard de la Résistance à la chaussée de Namur en zone 30;
- la nécessité d'orienter les immeubles perpendiculairement à la voirie;
- le respect du K55;
- l'impact du projet sur le réseau d'égouttage existant.

8. Les 19 avril et 19 mai 2005, le Ministère de l'Equipement et des Transports (MET) et le Service d'Incendie émettent chacun un avis favorable conditionnel sur le projet.

9. Des plans modificatifs sont introduits par le demandeur de permis le 30 mai 2005. Les modifications apportées au projet concernent l'implantation de la moitié des portes de garage sur les façades latérales.

10. Le 13 juin 2005, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable sur le projet. Cette délibération est transmise au fonctionnaire délégué pour avis le 22 juin 2005. Le fonctionnaire délégué n'ayant pas transmis son avis dans le délai prescrit de 35 jours, le collège des bourgmestre et échevins considère que cet avis est réputé favorable, en application de l'article 116, §5, alinéa 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

11. Le 8 août 2005, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme demandé. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que par sa requête introduite le 23 novembre 2005, Jean-Pierre BRUYNOGHE demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure de référé;

Considérant que Jean-Pierre BRUYNOGHE a reçu la notification du recours le 7 novembre 2005; que la requête en intervention porte le cachet postal du 23 novembre 2005; que la requête en intervention est tardive;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1er, 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 qu'au titre du risque de préjudice grave difficilement réparable que lui causerait l'exécution immédiate de l'acte attaqué, le requérant fait valoir en substance ce qui suit :

- L'exécution de l'acte attaqué entraînerait une rupture totale avec le bâti existant. Le projet se situerait dans le quartier de "La Maillebotte", qui serait constitué exclusivement de maisons unifamiliales de type "rez + 1". Le projet porterait par contre sur la construction de trois immeubles de type "rez + 2 + toiture", comportant chacun dix logements. Cette rupture de l'environnement bâti du requérant constituerait un risque de préjudice grave.

- Il affirme que "vu la dimension de l'immeuble à appartements appelé à se construire sur la parcelle voisine du requérant, celui-ci aura nécessairement à en subir différents troubles tels que perte d'intimité, perte de lumière".

- Enfin, il fait valoir un risque de préjudice lié à l'évacuation des eaux provenant de ce même immeuble. Il ressortirait des pièces déposées en annexe à la demande de suspension que les habitants de la chaussée de Namur ont eu à subir, à maintes reprises, des inondations en cas de fortes pluies. Ces inondations prouveraient que les égouts sont déjà insuffisants à l'heure actuelle. En cas de réalisation du projet contesté, ces égouts devraient absorber en outre les eaux de pluie récoltées par l'immeuble prévu chaussée de Namur, ainsi que les eaux usées des dix ménages qui occuperont cet immeuble. Le risque d'inondations déjà existant serait donc encore aggravé en cas d'exécution de l'acte attaqué;

Considérant qu'il ressort des photos figurant aux dossiers des parties que le bâti de la chaussée de Namur est peu homogène; qu'il comporte, à proximité immédiate de la maison du requérant, des maisons de type rez + 1, et, à une plus grande distance, des maisons de type rez + 2; que plusieurs immeubles à appartements de gros gabarit se trouvent également dans l'environnement du requérant, dont un immeuble situé chaussée de Namur, juste en face du lieu d'implantation de l'immeuble dont la construction est autorisée par l'acte attaqué; que l'existence d'un risque de préjudice lié

à la rupture du bâti existant de la chaussée de Namur est ainsi démentie par lesdites photos; que si le bâti du boulevard de la Résistance paraît plus homogène, la distance séparant l'immeuble du requérant de cette voirie (près de 150 mètres) ne permet pas à ce dernier de se prévaloir d'un préjudice résultant, le cas échéant, d'une atteinte portée à cette homogénéité;

Considérant qu'il ressort par ailleurs des profils figurant sur le plan d'implantation que la hauteur des constructions projetées ne dépasse pas sensiblement celle des maisons existant déjà aux alentours; que de plus, tant l'immeuble prévu chaussée de Namur que les deux immeubles prévus boulevard de la Résistance se situent dans l'alignement des bâtiments existants et ont pour effet de fermer le front bâti, actuellement interrompu, de ces deux voiries; que dans ces conditions, il ne peut être admis que les constructions projetées entraînent une rupture du bâti existant qui serait gravement préjudiciable au requérant; que ce premier risque de préjudice allégué ne peut être retenu;

Considérant qu'en ce qui concerne les risques de préjudice liés à la perte d'intimité et de lumière, le requérant se borne à affirmer que ces préjudices résultent "nécessairement" de "la dimension de l'immeuble à appartements appelé à se construire sur la parcelle voisine";

Considérant que des risques de préjudice non étayés par des éléments concrets ne peuvent être pris en considération; que de toute manière, les risques de perte d'intimité et de lumière allégués sont démentis par la faible différence de hauteur et de profondeur d'implantation, respectivement de l'immeuble du requérant et de l'immeuble à appartements dont la construction est prévue chaussée de Namur; que compte tenu de ces différences peu importantes, l'immeuble projeté n'est pas de nature à réduire de beaucoup l'ensoleillement dont bénéficie le requérant; qu'il ne permettra pas non plus de vues droites dans le jardin de celui-ci; que le mur de la maison du requérant donnant vers le projet ne présente aucune ouverture, et que tout risque de vue vers l'intérieur de l'immeuble du requérant est ainsi également exclu; qu'ainsi, les risques allégués ne sont que des inconvénients qui n'excèdent pas les nuisances qui doivent être tolérées en zone d'habitat;

Considérant qu'en ce qui concerne les risques d'inondations allégués, les réclamations déposées pendant l'enquête publique font effectivement état d'un problème récurrent d'inondations, qui serait dû à la mauvaise conception et à un sous-dimensionnement du collecteur situé au niveau du croisement de l'avenue de l'Aviation avec la chaussée de Namur; qu'à supposer même que ces nuisances préexistantes au projet

soient réellement dues à une inadéquation du système d'égouttage communal elles ne découlent en tout cas pas de l'acte attaqué et ne peuvent dès lors être prises en considération pour ordonner la suspension de l'exécution de celui-ci;

Considérant que le requérant ne prouve pas que la canalisation de la chaussée de Namur serait insuffisante pour absorber le surplus d'écoulement d'eaux résultant de la construction d'un immeuble de dix appartements sur la parcelle jouxtant sa propriété; que les éléments déposés en annexe à la demande de suspension ne font état que de deux incidents isolés depuis 1984, ce qui contredit l'idée d'une insuffisance chronique du système d'égouttage; que les pièces déposées indiquent que l'immeuble situé au 37, chaussée de Namur, a subi en 1984 un problème de refoulement d'eau en raison d'un effondrement de l'égout communal; qu'un tel effondrement peut toutefois avoir des causes indépendantes de la capacité d'absorption de cet égout (usure des matériaux, mauvais montage des tuyaux...); que l'incident qui s'est produit en 1984 n'autorise aucune conclusion quant à l'état actuel de la canalisation de la chaussée de Namur; qu'en ce qui concerne un incident en 2002, la pièce déposée au dossier du requérant ne permet de connaître, ni l'adresse du sinistre, ni la cause de celui-ci; qu'aucun des documents déposés n'est de nature à rendre vraisemblable l'existence du risque d'inondations allégué;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1er, 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 1er.

La requête en intervention introduite par Jean-Pierre BRUYNOGHE dans la procédure en référé est rejetée.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Jean-Pierre BRUYNOGHE, 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 vingt-huit novembre deux mille six par :

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

Le Greffier ass., Le Président f.f.,

V. WIAME. Fr. DAOUT.