

**CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.**

**A R R E T**

n° 169.678 du 2 avril 2007

A.176.004/XIII-4257

En cause : **HANSART** Jean-Yves,  
ayant élu domicile chez  
Me Tanguy VANDENPUT,  
avocat,  
avenue Tedesco 7  
1160 Bruxelles,

contre :

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

Parties intervenantes :

1. **LE PAIGE** Michel,
  2. **LE PAIGE** (Madame),
- Fond du Rondia 15  
1348 Louvain-la-Neuve.

-----  
--

**LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE DES REFERES,**

Vu la demande introduite le 17 août 2006 par Jean-Yves HANSART, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme octroyé le 26 juin 2006 par le Ministre wallon du Développement territorial à Monsieur et à Madame LE PAIGE autorisant la construction d'un abri de jardin sur un bien situé 15, Fond du Rondia à Louvain-la-Neuve, cadastré section B, n° 90e3;

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

Vu la requête introduite le 11 septembre 2006 par laquelle les époux LE PAIGE demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes dans la procédure en référé;

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

Vu le rapport de M. HOUYET, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 22 novembre 2006 fixant l'affaire à l'audience du 8 décembre 2006 à 10.30 heures;

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

Entendu, en son rapport, M<sup>me</sup> GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me D. VERMER, loco Me T. VANDENPUT, avocat, comparaissant pour le requérant, Me Y. TOURNAY, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M. et M<sup>me</sup> LE PAIGE, demandeurs en intervention;

Entendu, en son avis conforme, M. HOUYET, 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 25 septembre 2005, Monsieur et Madame LE PAIGE demandent au collège des bourgmestre et échevins de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve un permis d'urbanisme pour la construction d'un abri de jardin sur un bien situé 15, Fond du Rondia à Louvain-La-Neuve, cadastré section B, n° 90e3. Il en est accusé réception le 10 novembre 2005.

2. Cette demande impliquant une dérogation à un permis de lotir octroyé par le collège des bourgmestre et échevins à l'Université catholique de Louvain le 18 mai 1990 (dépassement de la hauteur autorisée), une enquête publique est organisée du 18 novembre au 3 décembre 2005.

3. En raison d'une erreur quant à la mention dans l'avis d'enquête publique du motif la justifiant, celle-ci est recommencée du 6 au 21 janvier 2006. Dix-huit réclamations sont émises au cours de cette enquête publique.

4. Le 16 janvier 2006, la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet un vote négatif à l'encontre du projet des intervenants sans motiver sa position.

5. Le 26 janvier 2006, le collège des bourgmestre et échevins de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve refuse le permis sollicité.

6. Le 22 mars 2006, les consorts LE PAIGE introduisent un recours contre la décision du 26 janvier 2006 auprès du Ministre wallon du Développement territorial.

7. Une audition est organisée dans le cadre du recours par le ministère de la Région wallonne le 20 avril 2006. A la même date, la commission d'avis sur les recours se prononce favorablement à l'égard de la demande de permis d'urbanisme.

8. Le 26 juin 2006, le Ministre wallon du Développement territorial infirme la décision du collège des bourgmestre et échevins du 26 janvier 2006 et délivre le permis sollicité pour les motifs suivants:

" (...)   
Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de WAVRE-JODOIGNE-PERWEZ adopté par Arrêté royal du 28 mars 1979, et qui n\*a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;   
Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par Arrêté ministériel du 18 août 1993 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1<sup>er</sup> du Code précité; que le bien est situé en sous aire 1/4 audit règlement;   
(...)   
Considérant que les volumes annexes ne sont pas interdits sur la parcelle;   
Considérant que la hauteur maximum (sic) admise pour le faite de la construction est de ± 1,00 m par rapport au niveau moyen du terrain au droit du projet au vu des indications fournies par les prescriptions graphiques du lotissement;   
Considérant que pareille hauteur est irréaliste et ne permet aucune construction dans la zone de jardin; que la dérogation est dès lors justifiée;   
Considérant que la construction épouse le relief naturel du terrain dans la zone; qu'elle s'intègre correctement au cadre bâti et non bâti environnant tant par son gabarit (volume simple couvert d'une toiture à double versant), que par les matériaux utilisés (identiques à ceux de la construction principale);   
Considérant que par sa volumétrie, son implantation sur la parcelle, la configuration des lieux, la présence d'un écran végétal du côté de l'espace public, ce bâtiment de très faible superficie sera peu perceptible et compatible avec le voisinage; qu'il ne met pas en péril la destination générale de la zone ni son caractère architectural; que la dérogation répond donc aux conditions fixées par l'article 113 précité du Code et peut, dès lors, être accordée;

Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu d'octroyer le permis d'urbanisme";

Considérant que par requête introduite le 11 septembre 2006, Michel LE PAIGE et son épouse, demandent à intervenir dans la procédure en référé; que cette requête n'étant timbrée qu'à concurrence de 125 euros, elle n'est recevable que dans le chef du premier requérant en intervention;

Considérant que l'intervenant soulève une exception d'irrecevabilité de la demande en raison du défaut d'intérêt à agir; qu'il relève d'abord que c'est à tort que le requérant soutient que le projet d'abri est implanté à dix mètres de sa maison alors que la plus courte distance entre la maison existante et le coin de l'abri le plus proche est de 14,16 mètres soit une distance de 40% supérieure à celle annoncée; qu'il soutient que les vues depuis le jardin et la cuisine en contre-bas sont à peu près nulles étant donné la hauteur de la haie et la hauteur limitée de l'abri; qu'il note que depuis la maison Hansart, l'abri projeté n'est pas dans la perspective vers l'espace vert mentionné; qu'il indique aussi qu'il suffit de rehausser légèrement la haie (deux mètres depuis son jardin plutôt que depuis le piétonnier) pour masquer complètement le projet;

Considérant que les personnes dont l'environnement va être modifié par l'exécution d'un permis d'urbanisme ont en principe un intérêt suffisant pour agir devant le Conseil d'Etat; qu'en l'espèce, le requérant est voisin immédiat du projet litigieux; que la construction de l'abri de jardin autorisé modifiera le cadre environnant du requérant d'une façon qu'il peut percevoir comme défavorable; que l'exception d'irrecevabilité ne peut être accueillie;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, le requérant soutient que de la quasi-totalité des ouvertures de sa maison, celui-ci a non seulement une vue quasi exclusivement dirigée vers le projet litigieux mais à partir d'un point situé fortement en contrebas de celui-ci, ce qui accentue la visibilité même du projet litigieux et surtout l'impression d'écrasement qu'un tel projet peut engendrer au sein même d'une zone de cours et jardins et d'un espace vert public dit des "Rondes-Bosses"; qu'il affirme que la vue dont il dispose, sera essentiellement dirigée vers l'abri de jardin litigieux, donnant non seulement sur la façade nord-ouest dudit abri (3,40 mètres de large) mais également sur la façade latérale comprenant l'arrondi de l'abri de jardin; qu'il ajoute que sa vue sera bouchée intégralement sur une hauteur imposante dès lors que la façade nord-ouest présente une hauteur imposante par rapport au niveau du sol (4,15 mètres), lequel est situé à plus d'un mètre au dessus du seuil de la propriété du requérant; qu'il fait état de la proximité des deux immeubles séparés de moins de dix

mètres; qu'il soutient que cette perte de vue est constitutive d'un risque de préjudice d'autant plus grave et difficilement réparable non seulement en ce qu'il s'agit quasiment de la seule vue dont il dispose mais également en ce qu'il s'agit d'une vue sur un espace particulièrement préservé tant par le règlement communal d'urbanisme que par le permis de lotir et censé ne recevoir aucune construction; qu'il estime aussi que compte tenu des dimensions de l'abri, de la distance qui le sépare de sa maison et du seuil est du projet situé à plus d'un mètre au-dessus du seuil de l'immeuble du requérant, situé donc en contrebas, son immeuble sera privé d'une partie importante de la luminosité dont il bénéficie à l'heure actuelle; que, par ailleurs, quand bien même la réalisation d'un barbecue peut-elle se faire sans permis d'urbanisme, dans certaines circonstances à tout le moins, il affirme qu'admettre la construction d'un tel barbecue à l'endroit considéré, fera en sorte que le titulaire de l'acte attaqué y réalisera de nombreuses soirées, aux confins de son jardin mais à proximité immédiate du requérant, ce qui engendrera des troubles de voisinage importants tant par le bruit qu'occasionne ce genre de soirées que par la fumée qui sortira de l'imposante cheminée et qui risque, compte tenu du dénivelé, de pénétrer par les fenêtres des chambres situées à l'étage à un moment où elles sont destinées à rester ouvertes; que, selon lui, cette situation est d'autant plus constitutive d'un risque de préjudice grave difficilement réparable que le permis de lotir dispose lui-même en son article 10.1 que le bâtisseur prendra les dispositions voulues pour que les installations qu'il réalisera n'engendrent pas d'inconvénients excédant les inconvénients normaux du voisinage; qu'enfin, il soutient que la construction litigieuse entraînera encore une modification substantielle du cadre de vie du requérant; qu'il rappelle que le règlement communal d'urbanisme, tout comme le permis de lotir applicable, ont prévu, pour éviter précisément que les jardins dont chaque habitant peut disposer ne soient altérés dans leur substance par d'importantes constructions, que n'y soient admis que des abris de jardin de taille réduite, et encore dans des zones bâtissables prévues à cet effet; qu'il reproche le parti pris par le bénéficiaire de l'acte attaqué de réaliser un pavillon de jardin aux dimensions hors normes, aux confins de son jardin et en zone non bâtissable, d'autant que sa propriété jouxte un espace vert public dit des "Rondes-Bosses" au sein duquel peuvent se promener les habitants du quartier; qu'il affirme que cet espace vert sera lui-même altéré par une importante construction, située à 5,20 mètres et visible en tout endroit depuis ledit espace public et qui, par son caractère incongru et son gabarit imposant, à l'endroit considéré, altère la substance même de cet espace public et des avantages qu'il entend conférer aux habitants du quartier, parmi lesquels il figure;

Considérant, quant à la perte de vue, que la construction autorisée par l'acte critiqué est un abri de jardin de 5,4 mètres de long et de 3,4 mètres de large; que le terrain de l'intervenant est en dénivelé; que, par rapport au niveau du sol le plus bas,

l'abri de jardin aura une hauteur au faîte de 4,15 mètres et par rapport au niveau le plus élevé, une hauteur de 3,35 mètres; que si cet abri présente des dimensions importantes le rapprochant davantage, de l'aveu même des intervenants, d'un pavillon de jardin que d'un abri, il sera situé néanmoins à plus de quatorze mètres de la façade du requérant; que cet abri se trouvera en outre derrière une haie et une rangée d'arbustes; qu'il ressort des photographies déposées par le requérant et l'intervenant ainsi que d'une pièce du dossier de ce dernier que l'abri ne sera pas visible depuis le rez-de-chaussée de l'habitation du requérant; que celui-ci n'aura une vue sur l'abri autorisé que depuis l'étage de sa maison et les ouvertures situées dans la toiture de son habitation; que les vues qu'il aura depuis ces ouvertures ne seront cependant pas limitées à l'abri litigieux; que bien que celui-ci soit de grande taille, il est situé dans un large espace dégagé; que l'habitation du requérant ne sera en effet pas cernée de constructions suite à l'édification de l'abri de jardin concerné; qu'il conservera des vues importantes sur le jardin de l'intervenant d'une part et sur l'espace vert public, "le jardin des Rondes-Bosses" d'autre part, comme cela résulte des photographies déposées par le requérant et l'intervenant ainsi que du plan d'implantation; qu'en outre, comme cela a été relevé, l'abri de jardin sera partiellement occulté par des arbustes derrière lesquels il doit être érigé; que le préjudice visuel allégué par le requérant ne peut dès lors être raisonnablement qualifié de grave;

Considérant, quant à la perte de luminosité, qu'eu égard à la distance qui séparera l'abri de jardin de la façade de la maison du requérant (plus de quatorze mètres) et à la haie déjà présente sur le terrain de l'intervenant, l'ombre portée par l'abri de jardin sur la propriété du requérant ne sera pas significative; que la gravité du préjudice ainsi invoqué par le requérant est au demeurant démentie par des simulations produites par l'intervenant à propos de l'impact de la construction projetée sur l'ensoleillement de l'immeuble du requérant;

Considérant qu'en raison également de la distance importante entre le futur abri de jardin et l'habitation du requérant ainsi qu'au fait que la construction autorisée est d'un gabarit beaucoup plus modeste que la maison du requérant, ce dernier ne peut raisonnablement soutenir qu'il risquerait de subir un effet d'écrasement du fait de l'édification de l'abri de jardin contesté;

Considérant que le cadre de vie du requérant ne risque pas davantage d'être bouleversé; que le requérant est seulement appelé à voir se construire à côté de chez lui un abri de jardin dans un jardin, ce qui n'est pas une réalisation anormale; que la distance significative qui séparera l'abri de jardin de la façade de la maison du requérant réduit fortement l'impact de cette construction sur le cadre environnant du requérant;

Considérant qu'enfin, s'agissant des nuisances sonores et de fumée liées à l'organisation de barbecues par l'intervenant aux abords de l'abri de jardin, celui-ci relève avec raison qu'il lui est loisible de faire usage de son jardin comme bon lui semble; que ces éventuelles nuisances paraissent dès lors davantage voire exclusivement dues à la liberté de l'intervenant d'organiser des barbecues dans les différentes parties de son jardin plutôt qu'au projet contesté; que la gravité des risques de préjudices allégués n'est dès lors pas établie;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 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<sup>er</sup>.**

La requête en intervention introduite par Michel LE PAIGE dans la procédure en référé est accueillie.

### **Article 2.**

La requête en intervention introduite par Madame LE PAIGE dans la procédure en référé est rejetée.

### **Article 3.**

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

### **Article 4.**

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Michel LE PAIGE, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre des référés, le deux avril deux mille sept par :

|                          |                                    |
|--------------------------|------------------------------------|
| M <sup>me</sup> GUFFENS, | conseiller d'Etat, président f.f., |
| M <sup>lle</sup> WIAME,  | greffier assumé.                   |

Le Greffier ass.,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.