CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R E T

n° 173.588 du 19 juillet 2007

A.178.265/XIII-4343

En cause : **HENNEBERT** Sylvie,

ayant élu domicile chez
Me Patricia BROTCORNE, avocat,
boulevard du Roi Albert 51
7500 Tournai,

contre :

la Commune de Beloeil.

Partie intervenante :

PICRON Olivier,

ayant élu domicile chez
Me Sébastien DOCQUIER, avocat,
place du Parc 7
7000 Mons.

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

Vu la demande introduite le 6 novembre 2006 par Sylvie HENNEBERT tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 17 août 2006 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Beloeil à Monsieur et Madame Olivier PICRON-MAUROY, pour la construction de trois maisons unifamiliales sur un terrain sis rue de l'Europe à Quevaucamps;

Vu la requête introduite le même jour par la même requérante qui demande l'annulation de la même décision;

Vu la requête introduite le 29 novembre 2006 par laquelle Olivier PICRON demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M^me^ FRANCK, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 19 janvier 2007 fixant l'affaire à l'audience du 2 février 2007 à 09.30 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, Mes I. BROUCKAERT et N. DEMARQUE, avocats, comparaissant pour la requérante, Me G. LADRIERE, loco Me G. DRAMAIX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me S. DOCQUIER, 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 se présentent comme suit :

1. Le 25 avril 2006, les époux PICRON-MAUROY introduisent une demande de permis d'urbanisme pour construire un bloc de trois maisons accolées sur un terrain "de fond" jouxtant par l'arrière leur propre habitation et jardin sis place de Quevaucamps, et relié à l'avant à l'avenue de l'Europe par un chemin carrossable long de 37 mètres et large de 5 mètres.

Chacune des maisons prévues comprendrait 75,05m² de surface habitable dont une cuisine située à l'avant, un séjour avec terrasse privative à l'arrière, trois chambres à coucher et une salle de bains. En façade avant seraient aménagés trois emplacements de parking.

2. Comme le précise la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, le terrain est situé en agglomération villageoise, dans un contexte bâti irrégulier et relativement dense.

Il est actuellement constitué d'une pelouse agrémentée de quelques arbres fruitiers et autres.

Les parcelles concernées sont inscrites en zone d'habitat au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz approuvé par arrêté royal du 24 juillet 1981. Elles sont par ailleurs situées dans le périmètre du Parc naturel des plaines de l'Escaut.

3. Le projet est soumis à enquête publique, conformément à l'article 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) (profondeur et recul de la future construction par rapport aux biens voisins). L'enquête se tient du 3 mai au 18 mai 2006.

Deux personnes introduisent une réclamation, dont Sylvie HENNEBERT, requérante. Ils sont les propriétaires respectifs des parcelles qui bordent à gauche et à droite le chemin d'accès au terrain concerné et qui touchent ledit terrain par le fond.

Leurs réclamations portent sur le fait que la construction, prévue en zone enclavée à l'arrière d'autres habitations, entraînera diverses nuisances de voisinage parmi lesquelles le bruit engendré par les futurs habitants (pouvant aller jusqu'au nombre de 15 personnes au total, dont des enfants) et leurs voitures (trois au minimum), la détérioration du cadre de vie, la perte de luminosité et les fréquents passages de piétons et véhicules par l'accès carrossable, passages d'autant plus gênants que cet accès est trop étroit pour permettre le croisement de véhicules.

4. Le 19 mai 2006, le Parc naturel des plaines de l'Escaut émet un avis favorable non motivé sur le projet.

Le 9 juin 2006, le service régional d'incendie donne un avis favorable conditionnel.

5. Le 20 juillet 2006, la fonctionnaire déléguée émet un avis défavorable sur le projet en question.

Cet avis est principalement motivé comme suit :

" Considérant les deux réclamations qui me semblent fondées dans un tel contexte;
Considérant dès lors que certains éléments de conception concourent à générer un projet qui ne correspond pas au contexte environnant en ce qui concerne l'implantation et le parking;
Considérant en effet que les terrains situés en arrière-zone doivent être réservés aux espaces de cours, jardins et aux activités privées de loisir;
Considérant que la fonction de logement n'a pas sa place à un tel contexte, trop étriqué et isolé en arrière-zone, entraînant une surexploitation habitée inadéquate de l'intérieur d'îlot;

Considérant au vu de ce qui précède, le projet ne correspond pas au caractère architectural de la zone,
J'émets un avis défavorable au projet présenté".

6. A une date indéterminée, l'architecte des demandeurs de permis adresse au collège des bourgmestre et échevins de Beloeil un courrier contenant des arguments répondant aux objections avancées par les deux réclamants lors de l'enquête publique et à l'avis défavorable de la fonctionnaire déléguée.

Le 17 août 2006, le collège délivre le permis sollicité pour les motifs suivants :

" Considérant qu'un avis favorable conditionnel a été établi par le service incendie en date du 09/06/2006, que cet avis - bien que non contraignant - est porté à la connaissance du demandeur et que dès lors celui-ci sera invité à informer, de manière concomitante à la démarche à réaliser vers le Collège échevinal, le service d*incendie du début des travaux, et que le service incendie sera invité par le demandeur à effectuer une visite de contrôle après travaux et avant occupation;
Considérant que, dans son avis, le Fonctionnaire Délégué indique que les réclamations intervenues lors de l'enquête publique, dans le contexte porté à sa connaissance semblent fondées; que le Fonctionnaire Délégué estime pouvoir résumer les remarques émises par les 2 réclamants comme suit :
- Construction dans une zone enclavée;
- Construction à l*arrière d*autres habitations;
- Nuisances diverses telles que le bruit, perturbation de l*environnement, perte de luminosité, ... ;
- Accès carrossable sur une largeur insuffisante provoquant un trafic plus important.

Considérant cependant, et notamment au regard des documents et photos complémentaires produites par le demandeur dans le cadre des dispositions prévues à l'article 116 § 6 du CWATUP, qu*il n*y a pas lieu de rejoindre l*avis du FD quant à son appréciation sur le caractère fondé des réclamations émises résumées en 4 remarques, et ce notamment pour les raisons suivantes :

1. Le projet ne s*inscrit aucunement dans une zone enclavée; les arguments suivants justifient incontestablement ce constat :
   - Définition d*une enclave (Petit Larousse - Grand format) : «Terrain ou territoire complètement entouré par un autre ou, par extension, sans accès direct à la mer ». Il n*en est rien.
   - La parcelle est directement et aisément accessible au départ de la voirie communale par un chemin carrossable d*environ 5m de large.
     Il est d*ailleurs pour le moins contradictoire de mettre en avant un soit-disant enclavement d*une part et le risque de supposées nuisances liées à un trafic trop important de véhicules (non fondé lui non plus, comme indiqué ci-après) par la même voie d*accès d'autre part.
2. Le fait que la construction est envisagée à l*arrière d*autres habitations ne peut en soi constituer une cause de refus dès lors que :
   - Cette situation n*apparaît aucunement contradictoire aux prescriptions urbanistiques en vigueur pour la parcelle concernée;
   - Cette situation n*est absolument pas unique dans l'environnement proche et d*ailleurs, la lecture de l*extrait cadastral et l*observation de la situation sur place permettent de constater que de nombreuses constructions sont établies en retrait important des alignements de telle sorte qu*il n*existe pas de «limite» entre les zones de construction, de cour et de jardin.

- La justification de l*enquête publique tient précisément à cette situation de profondeur supérieure à 15 mètres par rapport à l*alignement du front de bâtisse de l*Avenue de l'Europe; l*enquête a concerné un nombre important de personnes et n*a généré qu*un nombre très restreint (2) de réclamations.

3. La crainte de nuisances diverses apparaît comme une clause de style non étayée de manière déterminante; cet argument, s*il devait emporter une décision de refus, reviendrait alors à créer une jurisprudence qui induirait que toute relation de simple voisinage serait de nature à justifier d*empêcher des constructions en zone d*habitat sans prévoir d*éloignement très important entre chaque habitation; de plus, pour ce qui concerne l*argument de la perte de luminosité, celui-ci se trouve complètement démenti :
   - Le corps d*habitation de M. Vandenhende est situé à +/- 25 m du projet. Actuellement le fond du jardin de M. Vandenhende est constitué d*un mur plein en blocs de béton et le projet (ne) modifiera pas de manière significative la vue et l*ensoleillement étant donné les annexes déjà établies sur la propriété de M. Vandenhende, la construction établie en fond de parcelle voisine (n° 1283k) ainsi que l*orientation (nord-est). En outre (cf. photos polaroïds n^{os} 1 et 2 ci-jointes au dossier), des conifères «hautes tiges» sont présents actuellement sur la parcelle de M. Vandenhende et forment déjà un « écran » entre le corps d*habitation et la parcelle concernée par le projet; les murs de pignon les moins éloignés ne présentent pas d*ouvertures de type fenêtre ou autre (une ancienne ouverture a d*ailleurs été comblée).
   - Concernant l*habitation de Mme Hennebert, (cf. photos polaroïds n^{os} 3 et 4), il est relevé que :
     - L*espace réservé aux véhicules est limité à l*accès direct et au stationnement de trois véhicules de telle sorte qu*une zone végétale « tampon » est préservée, contiguë à la propriété de Mme Hennebert. Ainsi le risque de nuisances (est) très limité (cf. plan d*implantation adapté).
     - L*usage de la parcelle latérale sera limité à l*accès à trois habitations unifamiliales; les désagréments seront réduits; de plus les demandeurs s*engagent à placer des éléments de clôture opaques sur la longueur de ladite parcelle, éliminant les éventuelles intrusions visuelles.
   - De manière générale, il est relevé que chacune des trois habitations concernées par le projet disposera d*une cour et d*un espace de plantations privatifs.
4. L'accès carrossable : outre ce qui indiqué au 1. ci-avant, il est pris en considération le plan d*implantation adapté remis par le demandeur qui laisse clairement apparaître que l*accès sera, par la force des surfaces limitées aménagées pour le parking, limité à 3 véhicules (1 par logement).

Considérant comme manifestement vague l*argument selon lequel «certains éléments de conception concourent à générer un projet qui ne correspond pas au contexte environnant en ce qui concerne l*implantation et le parking »;

Considérant que le projet s*inscrit au plan de secteur en zone d*habitat, que la loi prévoit que ces zones doivent être principalement destinées à la résidence, que la zone concernée ne fait l*objet d*aucune prescription supplémentaire qui serait de nature à entraver l*octroi du permis sollicité, que la ou les parcelles ne sont concernées par aucune servitude entravant de quelque manière que ce soit l*utilisation du sol;

Considérant dés lors qu*il n*est étayé par aucune disposition réglementaire que les terrains concernés par le projet « (...) doivent être réservés aux espaces de cours, jardins et aux activités privées de loisirs », qu*en outre, le projet n*est pas dépourvu de surfaces raisonnables prévues pour de tels espaces;

Considérant au contraire que le projet s*inscrit dans une parcelle de centre d*agglomération villageoise relié par un accès carrossable suffisant à une voirie (Avenue de l*Europe) déjà équipée;

Considérant ainsi que la demande s*inscrit dans la jurisprudence majoritaire des décisions collégiales arrêtées dans les périodes les plus récentes, que ces décisions correspondent le plus souvent à rencontrer la volonté d*utiliser parcimonieusement le sol;

Considérant la relative rareté des terrains à bâtir non bâtis et le fait que n*a pas encore été mis en oeuvre de programme pour l*affectation des Z.A.C.C. destinées à l*urbanisation;
Considérant que chaque logement présente une surface habitable largement conforme par rapport aux normes d*usage, que le projet ne modifie que très peu la densité de construction et d*habitat;
Considérant qu*il ne peut être déduit d*une observation des constructions existantes l*existence d*un caractère architectural bien défini dans le contexte environnant; qu*au contraire, la qualité architecturale du projet proprement dit n*est pas mise en question et s*inscrit favorablement par rapport à ce contraste;
Considérant que l*octroi du permis n'induit d*accorder aucune dérogation généralement quelconque et que le Collège ne devrait normalement plus être réuni en séance avant l*expiration du délai de 115 jours prévu à l*article 117 du CWATUP".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 29 novembre 2006, Olivier PICRON, bénéficiaire du permis, demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant que l'intervenant soulève une exception d'irrecevabilité ratione temporis; qu'il soutient que la requérante a reçu dans la semaine du 28 août au 3 septembre 2006 une lettre de la commune datée du 25 août l'informant de l'existence du permis; qu'il en déduit que la requérante n'a dès lors pas fait diligence dans l'introduction de son recours;

Considérant que le dossier administratif de la partie adverse ne comprend pas la lettre de notification de la délivrance du permis à la requérante ni la preuve de son envoi; que la requérante dépose à son dossier la copie d'une lettre de notification datée du 25 août 2006, avec la mention "reçue le 8 septembre 2006"; qu'il ressort aussi des pièces déposées par la requérante que le permis litigieux a été notifié par lettre recommandée à la poste le 8 septembre 2006 à l'autre réclamant; qu'il résulte dès lors de ces éléments que le recours introduit le 6 novembre 2006 l'a été dans le délai prescrit; que l'exception doit être rejetée;

Considérant, quant au risque de préjudice grave difficilement réparable, que la requérante observe que le pignon gauche de sa maison, sa façade arrière, sa terrasse et son jardin d'agrément donnent directement sur le site des constructions projetées, lequel est affecté à un verger agrémenté de pelouse, et sur son accès latéral, lequel est totalement inutilisé; qu'elle fait valoir qu'elle jouit donc actuellement d'un cadre de vie particulièrement agréable et paisible en raison du calme absolu qui y règne; qu'elle redoute les préjudices qui proviendront d'abord et immédiatement des nuisances du

chantier, notamment le passage des véhicules nécessaires au damage préalable et à la consolidation de la voie d'accès; qu'elle estime que la construction des trois maisons accolées et de trois parkings dans le prolongement direct de sa maison va détruire son cadre de vie verdoyant et calme, en raison notamment du mouvement et de la circulation totalement en décalage par rapport à la surface du terrain, et qu'en outre, son immeuble en subira une moins-value très importante; qu'elle avance aussi que, dans son jardin d'agrément, elle a installé un hamac directement visible de la future voie d'accès à travers la maigre haie qui sépare son jardin de cette voie : en raison du passage bruyant de véhicules, qu'elle estime à au moins 20, et de piétons, il ne sera plus possible pour elle de se reposer en toute quiétude, sans être vue ni dérangée régulièrement par le bruit; qu'elle soutient qu'il sera ainsi directement porté atteinte à son intimité et qu'elle devra inévitablement renoncer à tout repos dans son jardin d'agrément; qu'elle affirme qu'elle subira aussi des nuisances visuelles parce que, à l'étage, la vue sera totalement obstruée par le pignon et la toiture des habitations à construire; qu'elle ajoute que tant à l'étage qu'au rez-de-chaussée de sa maison y compris la terrasse, la vue donne sur la future voie d'accès : le passage d'une vingtaine de véhicules au moins chaque jour par cette voie causera un désagrément visuel très important, d'autant qu'actuellement aucun véhicule quelconque ne passe par cette voie d'accès; qu'elle fait encore état des nuisances sonores causées par ces passages, à savoir non seulement le bruit inhérent aux véhicules eux-mêmes mais aussi à celui du roulement des pneus sur le gravier; qu'elle soutient que ces bruits seront surtout répercutés vers sa propriété, car le chemin est bordé à gauche par le mur d'enceinte de l'autre propriété; qu'elle fait aussi valoir l'étroitesse du chemin - 5 mètres - qui rendra le passage et le croisement entre véhicules particulièrement difficiles, d'où les manoeuvres supplémentaires qui amplifieront encore les nuisances précitées; qu'elle précise enfin que tout engin ne pourrait risquer d'emprunter pareil chemin, ce qui pose la question de la sécurité du voisinage et notamment de son immeuble si les services de secours et les engins de chantier doivent emprunter cet accès étroit et non stabilisé;

Considérant, tout d'abord, qu'il y a lieu de rappeler que la gravité des atteintes au cadre de vie doit s'apprécier notamment au regard des prescriptions urbanistiques applicables à la zone; qu'en l'espèce, la parcelle litigieuse se trouve en zone d'habitat; qu'elle est certes située en intérieur d'îlot mais qu'aucune prescription urbanistique particulière ne s'y applique; que la parcelle est dès lors constructible; que, dès lors, la requérante ne peut se plaindre de perdre la tranquillité de son cadre de vie résultant de la situation existante;

Considérant, par ailleurs, que la future bâtisse sera située sur la partie gauche du terrain, en retrait par rapport à la propriété de la requérante; que cette

implantation, à plus de 25 mètres de l'habitation de la requérante, est celle qui est la moins susceptible de la déranger; que la future bâtisse comprendra des terrasses privatives à l'arrière, qui seront invisibles pour la requérante, et ne seront pas ou peu susceptibles de lui causer des nuisances sonores; qu'une zone végétale tampon séparera le parking du fond du jardin de la requérante, déjà protégé par un mur, et des clôtures opaques seront placées le long du chemin d'accès, limitant très fortement les risques d'intrusion visuelle dans la propriété de la requérante;

Considérant, quant aux nuisances sonores dues au passage des véhicules, qu'il y a lieu de constater que seuls trois emplacements de parking sont prévus; que la configuration des lieux ne paraît pas permettre le parcage d'autres véhicules, sauf à gêner les autres habitants de la bâtisse; que, dès lors, s'agissant d'emplacements destinés à un usage strictement privé, le nombre de passage de voitures ne paraît pas devoir excéder ce qui est acceptable en intérieur d'îlot;

Considérant, quant aux risques de sécurité pour la maison de la requérante lors du passage de services de secours et d'engins de chantier sur le chemin d'accès étroit et décrit comme non stabilisé, aucune donnée technique n'est fournie à cet égard et le rapport du service régional d'incendie du 9 juin 2006, en sa rubrique "Accès", n'a signalé aucune difficulté ni danger particulier;

Considérant, enfin, que les nuisances dues au chantier, qui ne sont que temporaires, ne peuvent être constitutives d'un préjudice grave difficilement réparable; que la moins-value que subirait l'immeuble de la requérante est un préjudice financier qui n'est dès lors pas difficilement réparable;

Considérant, par conséquent, que la requérante reste en défaut d'établir l'existence d'un risque de préjudice grave et difficilement réparable;

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 Olivier PICRON dans la procédure en référé est accueillie.

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 Olivier PICRON, 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 XIIIe chambre des référés, le dix-neuf juillet deux mille sept par :

Mmes	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS. S. GUFFENS.