

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 215.471 du 29 septembre 2011

A. 200.242/XIII-5897

En cause :

1. **KONINGS** Bruno,
 2. **DE WACHTER** Jean-François,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Dominique VERMER, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles,

contre :

la Commune de Waterloo,
ayant élu domicile chez
Me Jean ANTOINE, avocat,
rue François Libert 28
1410 Waterloo.

Partie intervenante :

**la Société anonyme PRODUCT HEATING
GENERAL**, en abrégé "**P.H.G.**",
ayant élu domicile chez
Me Damien JANS, avocat,
chaussée de La Hulpe 177/6
1170 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 19 mai 2011 par Bruno KONINGS et Jean-François DE WACHTER en tant qu'ils sollicitent la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 2 avril 2010 par le collège communal de Waterloo à la société anonyme PRODUCT HEATING GENERAL, en abrégé "P.H.G." pour l'aménagement d'un parking à ciel ouvert comprenant dix-neuf emplacements pour voitures et véhicules utilitaires, sur un bien sis avenue des Pâquerettes, 55 à Waterloo;

Vu la requête introduite le 16 juin 2011 par laquelle la société anonyme PRODUCT HEATING GENERAL, en abrégé "P.H.G." demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

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

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 7 juillet 2011 fixant l'affaire à l'audience du 23 septembre 2011 à 10 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, Me D. VERMER, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Jean LAURENT, loco Me J. ANTOINE, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me D. JANS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} FRANCK, premier 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 du recours se présentent comme suit :

1. Le 12 mars 2010, la société anonyme (S.A.) PRODUCT HEATING GENERAL (P.H.G.) introduit une demande de permis d'urbanisme relative à une parcelle de 4,90 ares cadastrée à Waterloo, 2^{ème} division, section F, n°110a et sise rue des Pâquerettes, 55, en vue d'y aménager un parking à ciel ouvert comprenant dix-neuf emplacements pour voitures et véhicules utilitaires. La demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

Les activités de la société sont décrites comme suit par la Banque-Carrefour des entreprises : installation de chauffage, de ventilation et de conditionnement d'air, placement de matériaux d'isolation thermique, acoustique et

anti-vibratile, commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé et commerce de gros de fournitures pour plomberie et chauffages.

2. La parcelle est située en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur de Nivelles.

Elle a été boisée mais ne l'était plus au moment de la demande de permis.

3. Les requérants sont propriétaires respectivement des propriétés sises au n° 61 et au n° 63 de la rue de l'Infante.

La parcelle litigieuse faisait précédemment partie du jardin du n° 61. La parcelle a été scindée avant son acquisition par Bruno KONINGS. Le jardin de ce dernier est mitoyen par le fond à la parcelle litigieuse, dont il est séparé par une palissade sur une largeur de 14 mètres.

Le jardin de Jean-François DE WACHTER est mitoyen par son côté gauche à la parcelle litigieuse, dont il est séparé par un mur d'une longueur de 34 mètres.

4. L'avis du fonctionnaire délégué n'est pas requis, pas plus qu'une enquête publique.

5. Le 2 avril 2010, le permis demandé est délivré. Il est notamment motivé comme suit :

" [...]

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant qu'en vertu de l'article D.66 § 2 du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement, il apparaît que le présent projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement pour les motifs suivants :

- la dimension restreinte du projet limitant l'étendue, l'ampleur et la complexité de leur incidence sur l'environnement;
- la sensibilité environnementale de la zone considérée n'étant pas affectée par le projet;

Considérant, dès lors, que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement permet d'éclairer suffisamment sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l'environnement;

Considérant que la demande concerne une parcelle non bâtie de moins de cinq ares située dans le périmètre du zoning artisanal des Pâquerettes;

Considérant que la demande vise l'aménagement de cette parcelle afin d'y établir un parking ouvert comprenant dix-neuf emplacements de parage pour voitures ou véhicules utilitaires;

Considérant que ce parking est un accessoire indispensable de cette zone d'activité économique industrielle;

Considérant que ce parking est contigu à un bâtiment industriel au Sud et borde l'extrémité arrière de deux zones de jardins très profonds au Nord et à l'Est; que dès lors la distance entre ce parking et les habitations les plus proches est suffisante pour ne pas leur causer de préjudice;

Considérant également que cette parcelle est bordée de hauts murs de clôture doublés, le long de la limite Est, d'une haie de hauts sapins; que dès lors cet aménagement n'est pas visible depuis les propriétés voisines;

Considérant de plus que l'aménagement consiste uniquement en la suppression du gazon existant et son remplacement par un empierrement qui permet la percolation des eaux dans le sol; qu'il ne s'agit en aucun cas d'une minéralisation totale de cette parcelle;

Considérant dès lors que cet aménagement est tout à fait compatible avec le voisinage et respecte le bon aménagement des lieux;

Il s'agit de l'acte attaqué.

6. Le parking est actuellement réalisé et utilisé conformément à sa destination.

7. Les requérants affirment sans être contredits n'avoir eu connaissance du permis qui n'a pas été affiché, ce qu'ils ont vérifié auprès de la partie adverse, qu'au moment où les travaux ont débuté, soit le 21 mars 2011.

8. Le 20 mai 2011, soit le lendemain de l'envoi de la requête, le premier requérant adresse une lettre à l'administrateur-délégué de la S.A. P.H.G., dont le passage suivant est extrait :

" Suite à la construction de votre parking, Monsieur De Wachter et moi avons pris le temps d'évaluer l'impact de cette nouvelle situation sur nos propriétés et de prendre connaissance des conditions du permis octroyé.

L'absence de dalle de béton au sol évite d'augmenter les réflexions sonores et n'implique pas de problèmes d'écoulement. De même, l'abandon d'une construction volumineuse, qui aurait projeté une énorme zone d'ombre sur le jardin voisin, est appréciable (cf. : projet du hall de stockage). Nous avons également remarqué que les voitures de dimensions normales qui y stationnent sont assez peu visibles depuis les propriétés voisines, de ce point de vue : pourquoi pas ?";

Considérant que la partie adverse a déposé son dossier administratif ainsi qu'une note d'observations; que celle-ci est tardive, la notification de la requête ayant été réceptionnée le 25 mai par la commune de Waterloo; que le délai d'envoi expirait

le 9 juin 2011; que la partie adverse ayant envoyé sa note par courrier du 10 juin 2011, cette note doit être écartée des débats;

Considérant que, par requête introduite le 16 juin 2011, la S.A. P.H.G., bénéficiaire du permis, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, les requérants avancent les éléments suivants :

- un préjudice grave lié à l'utilisation du parking "industriel" à ciel ouvert, pouvant contenir des véhicules en tout genre y compris des véhicules en attente de réparation, remorques et grues mobiles, produisant des nuisances sonores, olfactives, esthétiques et liées aux gaz d'échappement alors qu'aucun dispositif n'a été prévu pour protéger le jardin de Bruno KONINGS et que les vents dominants vont dans le sens des maisons qui sont situées en surplomb par rapport au projet;
- un préjudice grave lié à l'ouverture du voisinage sur le zoning industriel, l'exécution de l'acte attaqué ayant engendré la suppression du mur qui séparait la parcelle litigieuse du reste du zoning;
- une aggravation du risque résultant de l'absence d'étude d'incidences, d'une notice d'évaluation lacunaire, de l'absence d'examen sérieux des incidences du projet sur le voisinage et des alternatives, alors que l'on aurait pu songer à utiliser l'énorme superficie de l'ancien parking FIAT situé à proximité;
- une aggravation du risque par comparaison avec la zone tampon qui aurait dû être mise en place et par comparaison avec la situation existante, en l'absence de conditions d'urbanisme et d'exploitation;
- leur préjudice est en lien causal avec l'acte attaqué et ne résulte pas du plan de secteur;
- il est difficilement réparable;
- il n'est pas consommé, ce qu'ils justifient en indiquant que si le parking a déjà été réalisé en tout ou en partie, même si certains aménagements n'ont pas encore été réalisés, il ne nécessite pas d'autorisation ultérieure d'exploiter, à l'instar du permis d'urbanisme autorisant la construction d'une route; en outre, l'article 84, § 1^{er}, 13^o du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) subordonne à l'obligation d'un permis d'urbanisme préalable l'utilisation habituelle d'un terrain pour le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitrailles, de matériaux ou de déchets; or la demande de permis d'urbanisme (rapport justificatif) visait à pouvoir notamment y stationner des véhicules en attente de réparation ou tout autre véhicule des entreprises, entrant ainsi dans les prévisions de l'article 84, § 1^{er}, 13^o précité du CWATUP; il s'ensuivrait que les requérants ont intérêt à demander la suspension du permis

d'urbanisme litigieux car un éventuel arrêt de suspension aura pour effet d'interdire la poursuite de ladite utilisation du terrain;

Considérant que le préjudice invoqué est à tout le moins en partie consommé; qu'en effet, la parcelle litigieuse a fait l'objet de transformations exécutées pour l'essentiel avant la délivrance du permis, à savoir l'enlèvement des arbres présents jusqu'alors et du mur bordant le terrain du côté de son accès; que ces éléments constituaient à la fois un écran visuel et acoustique à l'égard des activités de la zone d'activité économique industrielle; que la suspension de l'exécution du permis ne permettrait dès lors pas d'empêcher le préjudice vanté par les requérants découlant de ces activités;

Considérant, par ailleurs, que la parcelle litigieuse n'apparaît pas pouvoir accueillir des engins de chantier, contrairement à ce que soutiennent les requérants; qu'elle ne présente en effet que 14 mètres de large, rendant aléatoires les manœuvres de tels engins sur ladite parcelle; que le permis a été délivré pour des voitures et véhicules utilitaires; que les engins de chantier n'entrent pas dans cette catégorie;

Considérant, quant aux nuisances liées à l'utilisation du parking, il y a lieu d'observer que celui-ci est limité à 19 emplacements; qu'il est distant de plus de 30 mètres de l'annexe de l'habitation du premier requérant et séparé de son jardin par une haute palissade bordée d'arbres; qu'il est distant d'environ 45 mètres de l'habitation du second requérant; que, dans de telles conditions, le préjudice lié à l'utilisation du parking, si certes il existe, ne peut être qualifié de grave;

Considérant, quant à l'aggravation du risque qui résulterait des lacunes alléguées de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et de l'absence prétendue d'examen des incidences du projet sur le voisinage immédiat et d'examen des alternatives, il y a lieu de rappeler qu'à supposer ces griefs établis, cela ne dispense pas les requérants d'établir in concreto en quoi ils subiraient un préjudice grave difficilement réparable; que, s'agissant du risque de préjudice grave découlant de l'absence d'études d'incidences, il y a lieu d'observer que le projet autorisé n'est pas soumis de plein droit à la réalisation d'une telle étude; que, dans l'exposé de leur moyen sur ce point, les requérants se contentent d'indiquer qu'"au vu des circonstances de fait rappelées par les requérants dans le présent recours, il semble évident qu'une étude d'incidences eût été, si pas obligatoire, en toute hypothèse utile pour permettre à l'autorité de se prononcer en connaissance de cause, notamment quant aux nuisance générées par l'activité industrielle" sur les habitations des riverains; qu'une telle affirmation ne suffit pas à déduire l'existence automatique d'un risque de préjudice grave difficilement réparable;

Considérant, pour le surplus, que l'argumentation relative à la nécessité d'obtenir un permis d'urbanisme pour le parking en ce qu'il peut accueillir des véhicules en attente de réparation, que les requérants assimilent à des véhicules usagés qui y seraient placés en dépôt au sens de l'article 84, § 1^{er}, 13° du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), constitue une critique de légalité du permis qui aurait dû figurer dans un moyen mais ne contribue pas à établir un risque de préjudice grave difficilement réparable;

Considérant, enfin, que la lettre adressée par le premier requérant le 20 mai 2011, soit le lendemain de l'introduction du présent recours, à la partie intervenante, dément pour l'essentiel les préjudices invoqués dans la requête;

Considérant que le risque de préjudice grave difficilement réparable n'est dès lors pas établi;

Considérant qu'une des conditions requises 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 la société anonyme PRODUCT HEATING GENERAL 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-neuf septembre deux mille onze par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.