

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 220.910 du 8 octobre 2012

A. 204.811/XIII-6226

En cause :

1. **ORLANS** André,
 2. **BARBIER** Janine,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me France GUERENNE, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,

contre :

1. **la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve**,
ayant élu domicile chez
Me Philippe BOUILLARD, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement.

Parties intervenantes :

1. **DE WIL** Philippe,
 2. **COENRAETS** Céline,
- ayant tous deux élu domicile chez
Mes Bernard PAQUES et
Lionel-Albert BAUM, avocats,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

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

Vu la requête unique introduite le 11 mai 2012 par André ORLANS et Janine BARBIER en ce qu'ils demandent la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 16 février 2012 à Philippe DE WIL et Céline COENRAETS pour la construction d'une habitation unifamiliale sur un terrain situé chemin Padri Cérroux, cadastré 1^{ère} division, section G, n° 11h;

Vu la requête introduite le 5 juin 2012 par laquelle Philippe DE WIL et Céline COENRAETS demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

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

Vu le rapport de M. NEURAY, premier auditeur chef de section 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;

Vu l'ordonnance du 30 juillet 2012 fixant l'affaire à l'audience du 26 septembre 2012 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 C. NEIRYNCK, loco Me F. GUERENNE, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me J. BOUILLARD, loco Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et Me G. WINAND, loco Mes B. PAQUES et L.-A. BAUM, avocat, comparaisant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, premier auditeur chef de section;

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 20 décembre 2010, les consorts DE WIL-COENRAETS introduisent, à l'administration communale d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation unifamiliale, de type villa, chemin Padri Cérroux.

Au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, adopté par arrêté royal du 28 mars 1979, la parcelle est située pour partie en zone d'habitat à caractère rural et pour le reste en zone d'aménagement communal concerté (ZACC), la construction s'implantant sur la première.

2. Le projet de construction est soumis à deux enquêtes publiques successives, la première se tenant du 25 mars au 9 avril 2011 et la seconde du 29 avril au 14 mai 2011.

Dans chaque cas, l'avis d'enquête porte les mentions suivantes :

- " 1) Dérogations aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme (1/51 PP) :
- a) Profondeur du volume secondaire supérieure à 6 m,
 - b) Partie de hauteur sous gouttière du volume principal inférieure à 3,50 m
- 2) Elargissement de l'emprise de la voirie".

Par l'entremise de leur conseil, les requérants introduisent chaque fois une réclamation argumentée où l'on peut lire, pour l'essentiel, que la zone d'aménagement communal concerté n'a pas encore été "mise en œuvre" par l'adoption d'un rapport urbanistique et environnemental, qu'au règlement communal d'urbanisme, le terrain est inscrit en zone de protection paysagère, que le dossier déposé à l'appui de la demande de permis serait incomplet, que la fosse septique projetée aurait une capacité insuffisante, que les aménagements envisagés risqueraient d'aggraver le ruissellement des eaux pluviales et que, malgré son élargissement sur une portion du sentier, l'accès à la propriété litigieuse ne serait pas suffisant.

3. Le 3 novembre 2011, le collège communal répond à ces divers chefs de réclamation et transmet le dossier au fonctionnaire délégué de l'administration régionale de l'aménagement du territoire en l'assortissant d'un avis favorable.

4. L'élargissement du sentier vicinal n° 11 (qui correspond au chemin Padri Céroux) pour faciliter l'accès à la propriété des intervenants est soumis à enquête du 3 au 17 novembre 2011. Le 29 novembre suivant, le conseil communal marque son accord.

5. Le 23 décembre 2011, le fonctionnaire délégué s'oppose au projet dans les termes suivants :

" [...]

Vu la situation en zone d'aménagement communal concerté;

Attendu que le bien est repris non loin d'un site repris à l'inventaire des sites archéologiques à protéger - Bt / 252 - Wf n° 217419;

Attendu que le bien est repris en zone d'habitat à caractère résidentiel (1/81) au règlement communal d'urbanisme dûment approuvé;

Considérant que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme approuvé en date du 01/06/1993 pour les motifs suivants : hauteur sous corniche, profondeur du volume secondaire;

Vu la conformité du projet à la destination de la zone;

Vu l'avis rendu par le collège communal;

Considérant que le projet n'est pas susceptible de s'intégrer au cadre bâti et non bâti;

Considérant en effet que le recul projeté pour le volume principal est important, même si conforme d'après l'interprétation du collège;

Considérant néanmoins que cette interprétation de calculer [sic] le recul sur le point le moins éloigné de la façade à rue, et non le point moyen ou le plus éloigné est contestable;

Considérant de plus que même en cas de conformité, ce recul devrait être réduit; qu'en effet, dans la typologie traditionnelle, les volumes implantés perpendiculairement à l'alignement sont toujours implantés sur cet alignement, ou à proximité immédiate, et non avec un large recul;

Considérant qu'il en découle que le projet flotte sur la parcelle et structure peu l'espace public;

Considérant que rien ne semble justifier ce recul, la voirie étant actuellement un chemin non carrossable et qui, même en cas de mise en œuvre de la ZACC, restera une voirie de seconde importance;

Considérant de même que la configuration des lieux ne se prête pas à une implantation perpendiculaire à la voirie juste dans le coin de la parcelle; que cela génère des vues directes et pertes d'ensoleillement (d'autant que le projet est côté sud de la parcelle voisine) sur les parcelles voisines, encore augmentées par le recul;

Considérant que ce type d'implantation reproduit une urbanisation des années 70 qui a largement montré ses faiblesses;

Considérant que les gabarits projetés sont bas et entraînent la création de multiples lucarnes, peu harmonieuses et lourdes; que cela ne pourra en outre entraîner à terme que des problèmes en cas d'extension;

Considérant que rien ne justifie la dérogation pour un niveau sous corniche inférieur au minimum prévu par le R.C.U., déjà très bas;

Considérant que le caractère exceptionnel des dérogations n'est pas rencontré;

Considérant que la demande n'est pas complète : e.a. plan d'implantation reprenant les constructions dans un périmètre de 50 m; que ce document est pourtant capital pour juger de la pertinence et de l'impact de l'implantation et gabarits projetés;

[...]".

6. Le 16 février 2012, le collège communal délivre le permis d'urbanisme. Il s'agit de l'acte attaqué dont les extraits utiles à l'examen de la demande de suspension sont reproduits ci-après :

" [...]

Considérant que le bien est situé en zone résidentielle au schéma de structure communal adopté définitivement par le conseil communal du 28 juin 1993, dont la modification a été adoptée par le conseil communal du 07 juillet 1997, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité,

Considérant que le bien est situé en aire 1/81PP au règlement communal d'urbanisme adopté par arrêté ministériel du 18/08/1993, dont la modification a été adoptée par arrêté ministériel du 19 mars 1998, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité,

[...]

Considérant que l'implantation déterminée pour la maison tient compte de la configuration des lieux, notamment, en respectant un recul certain par rapport à la maison voisine,

[...]

Considérant que la demande a été soumise aux formalités d'enquête publique prévues par le CWATUPE une 1^{ère} fois du 25 mars 2011 au 09 avril 2011 et une 2^{ème} fois du 29 avril 2011 au 14 mai 2011, pour les motifs suivants :

1. Le projet déroge aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme (1/81 PP) en ce qui concerne :
 - 1) la profondeur du volume secondaire supérieure à 6 m.
 - 2) une partie de hauteur sous gouttière du volume principal est inférieure à 3,50 m.
2. Elargissement de l'emprise de la voirie.

[...]

Considérant que les thèmes et objets évoqués dans les réclamations/remarques ont été classés et qu'il y est répondu comme suit :

1. Planologie

[...]

C) Parcelle en zone de protection paysagère : pas d'élément concret dans le projet concernant le respect et la protection de cette zone.

Le dossier fait état que le terrain sera planté d'une haie vive sur ses deux côtés latéraux. Le plan précise aussi que les plantations qui seront faites seront d'essence régionale. Quoi qu'il en soit, le permis précisera les impositions en matière de plantations et ce, dans le respect de la zone concernée. Cette remarque est pertinente et il en sera tenu compte dans le dispositif du permis.

[...]

Considérant que les dérogations demandées n'ont, lors des deux enquêtes publiques organisées successivement - et ce, même s'il n'est tenu compte que de la deuxième enquête publique -, suscité aucune opposition de la part des réclamants,

[...]

Considérant que les motivations émises par le Fonctionnaire délégué dans son avis n'ont pas été jugées pertinentes pour les raisons suivantes :

- Le recul projeté est beaucoup trop important.

Considérant que le R.C.U. autorise «l'implantation du volume principal avec une marge de recul de 10 mètres maximum par rapport à l'alignement, parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci»,

Considérant que la référence bâtie avoisinante est pauvre voire inexistante, que par conséquent le demandeur s'en est tenu au respect strict des prescriptions du R.C.U. en matière d'implantation,

Considérant que l'orientation nord-sud et la configuration de la parcelle ont naturellement conduit le demandeur à implanter son bâtiment perpendiculairement à la voirie en vue d'optimiser la vue, l'ensoleillement et assurer un plus grand apport de lumière dans les principales pièces de vie de la maison en accord avec la volonté du demandeur d'une meilleure performance énergétique de la construction,

Considérant que la ville, lors de l'analyse urbanistique du dossier, a jugé le recul proposé pour le volume principal en accord avec les prescriptions du R.C.U.,

Considérant qu'un volume double garages est implanté à l'avant-plan du volume principal à une distance comprise entre 3,65 m et 5,65 m de l'alignement, que par conséquent le recul, le dégagement qui sera objectivement perçu sera bien moindre que ne laisse sous-entendre le fonctionnaire délégué dans sa motivation. Cette remarque n'est pas pertinente,

- Le projet ne structure en rien ni ne qualifie l'espace public.

Considérant que la ville impose au demandeur une clôture composée d'essences régionales à front de voirie pour délimiter l'«espace-rue» de la propriété privée ayant pour effet d'intensifier l'aspect paysager à préserver et à encourager à cet endroit,

- Une implantation perpendiculaire à la voirie génère des vues directes sur les fonds des jardins voisins.

Considérant que le R.C.U. autorise «une marge de recul latéral pour tout volume non mitoyen d'au moins 3 mètres»,

Considérant que le volume principal de l'habitation est implanté à une distance comprise entre 6 m et 7 m par rapport à la limite parcellaire droite nord, et que l'arrière de l'habitation la plus proche est situé à une distance de plus de 40 m de cette même limite parcellaire,

Considérant que les pièces situées le long de la limite nord abritent essentiellement les fonctions de service, pièces d'eau et circulation, alors que les pièces de vie s'ouvrent plus largement sur la façade opposée,

Considérant que les nuisances occasionnées par les vues vers le voisin peuvent être qualifiées de mineures voire nulles,

Considérant que les voisins n'ont pas jugé cet aspect préjudiciable lors de l'enquête publique. Cette remarque n'est pas pertinente,

- Ce type d'implantation reproduit une urbanisation des années 70 qui a largement montré ses faiblesses.

Considérant qu'une telle affirmation, non étayée, semble empreinte d'une trop large part de subjectivité et ne peut conduire la ville à refuser la demande. Cette remarque n'est pas pertinente,

- Les gabarits projetés sont bas en entraînent la création de multiples lucarnes, peu harmonieuses et lourdes; que cela ne pourra en outre qu'entraîner à terme des problèmes en cas d'extension.

Considérant que le R.C.U. autorise «une hauteur sous gouttières du volume principal comprise entre 3,50 mètres et 7 mètres» ainsi que «des éléments de type lucarne ne portant pas préjudice à la volumétrie principale»,

Considérant que les choix et/ou impératifs du demandeur, quels qu'ils soient, ne nous permettent pas d'exiger de sa part de rehausser son bâtiment dès lors qu'il respecte le R.C.U., en proposant une hauteur sous gouttière de 50 cm supérieure au minimum autorisé sur la plus grande partie de la volumétrie,

Considérant que les lucarnes telles qu'elles sont proposées ne sont en désaccord ni avec l'esprit de notre R.C.U. ni avec la typologie de l'habitat traditionnel local,

- Rien ne justifie la dérogation pour un niveau sous corniche inférieur au minimum prévu par le R.C.U., déjà très bas.

Considérant que le projet présente en façade un décrochement partiel avec une toiture dont la hauteur sous gouttière est partiellement inférieure à 3,50 mètres. Dans la mesure où le R.C.U. autorise une hauteur sous gouttière entre 3,50 et 7,00 mètres, cette option est dérogatoire. Elle se justifie cependant dans la mesure où la pièce de vie concernée par cette dérogation est un bureau jointif au salon et que pour assurer une superficie agréable à cette pièce, il a été décidé de l'agrandir en créant le décrochement en façade. Afin de ne pas «casser» l'ensemble de la toiture, sa pente a été respectée et prolongée avec, in fine, une hauteur sous gouttière à 3,30 mètres pour assurer la couverture du décrochement.

Cette dérogation, qui ne porte que sur 20 cm par rapport au minimum requis fixé à 3,50 mètres, (le maximum étant de 7 mètres), est jugée comme étant minime, compatible avec la destination générale de la zone et les options urbanistique ou architecturale qui y sont définies et est acceptée par le collège,

- Le caractère exceptionnel des dérogations n'est pas rencontré.

Considérant que le collège communal a jugé que le caractère exceptionnel de la demande pour octroyer les dérogations était rencontré,

Considérant que le fait de souhaiter construire une habitation sur un terrain familial, avec des impératifs de programmation, de performance énergétique, d'orientation de la parcelle dans le respect de la typologie traditionnelle de l'habitat local permettait de répondre à cette caractéristique et de justifier l'aspect dérogatoire de la demande,

Considérant qu'il a été estimé que le projet contribuait au respect du tissu bâti existant et environnant,

[...]".

Les requérants ont reçu notification du permis attaqué, joint à une lettre de l'administration communale datée du 12 mars 2012;

Considérant que, par requête introduite le 5 juin 2012, Philippe DE WIL et Céline COENRAETS, bénéficiaires du permis attaqué, demandent 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 font valoir que trente mètres sépareraient leur maison de celle qui est en litige, la construction projetée ne se situant qu'à sept mètres de la limite des fonds; qu'ils font valoir que, s'il faut admettre la présence de constructions dans une zone vouée à être urbanisée, les inconvénients qui en résultent doivent rester dans les limites du supportable; qu'ils soutiennent qu'en l'espèce, rien n'a été prévu pour limiter la perte d'intimité qu'ils subissent, alors que l'implantation retenue pour la construction projetée ouvrira des vues directes et rapprochées sur leur jardin et leurs principales pièces de vie (living, cuisine et chambre principale); qu'ils ajoutent que la nouvelle habitation les privera d'une vue dégagée, que, située au sud de leur habitation, elle leur occasionnera une perte d'ensoleillement, principalement l'hiver; qu'ils se prévalent à cet égard de l'avis du fonctionnaire délégué qui a relevé que la privation de vue et de lumière n'est pas due au caractère constructible de la parcelle mais à l'implantation de la construction projetée; qu'ils se réfèrent aussi à l'arrêt VRANCKX et CHOUCHANIK, n° 199.794, du 21 janvier 2010, qui a considéré que la perte presque complète d'une perspective champêtre et dégagée constitue un préjudice grave, même si la parcelle où la construction devrait s'implanter est théoriquement constructible; qu'ils estiment qu'en "considérant que l'orientation nord-sud et la configuration de la parcelle ont naturellement conduit le demandeur à implanter son bâtiment perpendiculairement à la voirie en vue d'optimiser la vue, l'ensoleillement et assurer un plus grand apport de lumière dans les principales pièces de vie de la maison en accord avec la volonté du demandeur d'une meilleure performance énergétique de la construction", l'auteur de l'acte leur dénie les mêmes droits; qu'ils affirment par ailleurs que la réalisation du projet nuira aussi gravement à la tranquillité des demandeurs, l'entrée principale de la construction envisagée ainsi que les garages et l'aire de manœuvre des voitures se situant face à leurs pièces de séjour et que cette configuration leur occasionnera des nuisances sonores mais aussi lumineuses quand, la nuit, les phares des véhicules s'orienteront vers leur façade principale;

Considérant que la construction d'une maison d'habitation unifamiliale sur un terrain normalement voué à la bâtisse n'est en principe pas susceptible d'occasionner un préjudice grave; que la perte d'ensoleillement, le dérangement ou l'atteinte à l'intimité sont inhérentes à la localisation du terrain en zone d'habitat;

Considérant qu'en l'espèce, il apparaît des plans que l'habitation litigieuse est d'un gabarit normal; qu'elle est implantée à 6-7 mètres de la limite des fonds et à environ 30 mètres de l'habitation des requérants (distance donnée par les intervenants et non contestée par les requérants); que, compte tenu de la hauteur de la construction et de la distance la séparant de la propriété des requérants, d'une part, de leur habitation, d'autre part, et même si le bâtiment litigieux se trouve au sud du jardin et

de la façade principale de la maison des requérants, la perte d'ensoleillement sera minime;

Considérant que, s'agissant de la perte d'intimité, outre le relatif éloignement des deux bâtisses, les vues créées sur le fonds des requérants le seront depuis des pièces de service (buanderie, toilettes, dressing, ...); que, par ailleurs, si aucune haie entre les fonds n'est imposée à titre de condition par le permis attaqué, la motivation y fait référence; que le plan d'implantation qui est annexé au permis et en fait donc partie intégrante, renseigne une haie vive qui viendrait dès lors s'ajouter aux plantations déjà existantes sur la propriété des requérants, de sorte que les vues sur la construction projetée et vice-versa seront limitées;

Considérant que les mêmes observations peuvent être faites à propos de l'utilisation de l'aire de parcage;

Considérant, quant à la perte de vue dégagée vers le sud de leur propriété, qu'il y a à nouveau lieu de rappeler que la parcelle litigieuse est constructible et que les parcelles suivantes ne sont pas inscrites en zone non destinée à l'urbanisation mais dans une ZACC où des constructions pourraient dès lors s'implanter; que les requérants ne soutiennent pas que cette vue serait exceptionnelle;

Considérant, par ailleurs, que les intervenants ont fait parvenir des photographies montrant que la construction est quasi terminée; que, dès lors, le préjudice résultant essentiellement de l'implantation choisie est consommé;

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

La requête en intervention introduite par Philippe DE WIL et Céline COENRAETS 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 huit octobre deux mille douze par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

S. GUFFENS.