

**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 227.736 du 18 juin 2014

A. 210.538/XIII-6781

En cause : **LEGRAND** Alain,  
ayant élu domicile chez  
Me Colienne LINARD DE GUERTECHIN, avocat,  
allée de Clerlande 3  
1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve,

contre :

**la Région wallonne,**  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
Me Xavier DRION, avocat,  
rue Hullos 103-105  
4000 Liège.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée**  
**IMOGES,**  
ayant élu domicile chez  
Mes Grégory WINAND et  
Guillaume BURTON, avocats,  
boulevard de la Meuse 114  
5100 Jambes.

---

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

Vu la requête unique introduite le 24 octobre 2013 par Alain LEGRAND, en ce qu'il demande la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 21 août 2013 par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne relatif à un bien sis à Ecaussinnes, rue Victor Cuvelier et cadastré section A, n° 569 et ayant pour objet la construction d'un immeuble de 26 appartements et parkings;

Vu la requête introduite le 18 novembre 2013 par laquelle la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) IMOGES demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

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

Vu l'arrêt n° 227.120 du 15 avril 2014, accueillant la requête en intervention introduite par la S.P.R.L. IMOGES, rouvrant les débats, renvoyant l'affaire à la procédure ordinaire et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu le rapport de M. TELLIER, 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 14 mai 2014 fixant l'affaire à l'audience du 11 juin 2014 à 10 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 C. LINARD DE GUERTECHIN, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me Y. TOURNAY, loco Me X. DRION, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me G. BURTON, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. TELLIER, 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 ont été exposés dans l'arrêt n° 227.120 du 15 avril 2014, précité;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, le requérant fait valoir les éléments suivants :

- qu'en premier lieu, il invoque un préjudice sonore; qu'il expose que le terrain où le projet litigieux est envisagé est actuellement une prairie, qu'il qualifie de havre de paix à l'atmosphère indispensable à l'exercice de sa profession (psychologue, psychothérapeute, formateur en développement personnel); qu'il estime que l'implantation d'un immeuble de 26 appartements lui causera un préjudice direct et personnel, plus que tout autre riverain; qu'il rappelle que le bruit est un véritable

problème de santé publique et expose les impacts nocifs que l'exposition au bruit peut entraîner : troubles du sommeil, effets cardio-vasculaires, effets sur le système endocrinien, effets sur le système immunitaire; qu'il détaille plus avant ses activités professionnelles et le besoin de calme pour les exercer; qu'il évoque le danger de l'accroissement du trafic pour ses patients enfants et sur les difficultés à se parquer pour ses patients et participants à ses formations; qu'il estime que ces éléments lui occasionneront un préjudice grave découlant de la perte d'une partie de ses patients, perte de valeur de son cabinet et par conséquent, perte de revenus; qu'il souligne également la baisse de la qualité de ses prestations, d'où une renommée amoindrie;

- qu'en deuxième lieu, il dénonce un problème de mobilité et de parcage; qu'il relève que les problèmes de stationnement dans la rue Cuvelier sont déjà criants, ainsi que le démontre une photo versée au dossier; qu'en outre, selon lui, le projet de réaménagement de la rue et sa mise en sens unique par la commune entraînera une diminution des places de parking disponibles; qu'il estime que la construction d'un immeuble de 26 appartements dans cette rue va aggraver une situation déjà difficilement supportable; qu'il observe que la partie adverse n'a pas tenu compte du projet de réaménagement de la commune, qui témoigne déjà d'un problème de stationnement; qu'il affirme que, si, certes, un parking souterrain est prévu, celui-ci sera peu utilisé en journée et jamais par les visiteurs; qu'il reproduit par ailleurs l'avis de la commission communale consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.), lequel relève notamment que "les stationnements non adaptés (du projet), le stationnement perpendiculaire à la rue pose en effet des problèmes de sécurité routière" et que "le nombre de place de parking semble insuffisant"; qu'il fait valoir que ces problèmes de mobilité et de parking ont également été relevés dans la décision de refus de permis de la commune d'Ecaussinnes, laquelle a demandé de revoir le projet en prévoyant deux emplacements de parking par logement et un espace de stationnement extérieur revu à la baisse; qu'il estime que ce manque de place de parking lui occasionnera un préjudice grave, dès lors que les habitants de l'immeuble projeté ainsi que leurs visiteurs se gareront en priorité dans la rue avant d'utiliser le parking souterrain, que le stationnement irrégulier pourra mettre en danger la sécurité des riverains et que le charroi va en outre augmenter; qu'il conclut que ces problèmes de parking et de mobilité porteront atteinte à sa tranquillité et à l'exercice de sa profession;

- qu'en troisième lieu, il reproche au projet autorisé de porter atteinte à la tranquillité, aux vues et au cadre de vie; qu'il avance tout d'abord que l'implantation d'un immeuble à appartements dans une zone composée en majorité de maisons unifamiliales modifie fondamentalement le type d'habitat et bouleverse son cadre de vie; qu'il affirme que l'immeuble projeté va en effet, par sa taille, déséquilibrer les relations de voisinage, jusque-là équilibrées de par le type d'habitat, et créer des vues

plongeantes chez les voisins directs, dont lui, et que la création de ces vues va entraîner une perte d'intimité pourtant indispensable, ce qui constitue un préjudice grave; qu'il allègue aussi que l'implantation du projet contesté va, de par la perte de luminosité qu'il cause, entraîner l'improductivité de son potager familial, pourtant cultivé depuis 16 ans; qu'il souligne que sans étude d'incidences, il n'était certainement pas possible, pour le Ministre, de savoir qu'un "potagiste" résidait à côté du projet litigieux, de sorte que cet élément n'a pas été pris en compte; qu'il relève également que la partie adverse n'a pas tenu compte du permis délivré à la commune pour les travaux de voirie, où toutes les zones de stationnement se trouvent en voirie, avec un trottoir continu les séparant des habitations, cela alors que s'agissant du permis attaqué, la zone de stationnement se trouve entre le trottoir et les habitations;

- qu'enfin, il souligne le caractère difficilement réparable du préjudice vanté, dès lors qu'il sera difficile de détruire l'immeuble litigieux une fois construit;

Considérant qu'il résulte de l'article 8, alinéa 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, tel qu'il est applicable au recours, que le requérant doit, dans sa demande de suspension, démontrer in concreto que l'exécution immédiate de la décision contestée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant graves pour lui, et irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal; que cette règle comporte plusieurs corollaires :

- la charge de la preuve incombe au requérant à qui il appartient d'apporter la preuve suffisante de la gravité et du caractère difficilement réparable du préjudice qu'il allègue;
- la demande de suspension doit contenir les éléments de faits précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner; le préjudice allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants;
- le Conseil d'Etat ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la demande, les considérations ajoutées à l'occasion des plaidoiries ou dans des écrits non prévus par la loi ou les règlements de procédure n'ayant, à moins de n'être pas contestées ou d'apparaître comme indiscutablement déterminantes, que valeur de simples renseignements;

Considérant, s'agissant des nuisances sonores invoquées par le requérant, que la construction d'un immeuble à appartements avec parking souterrain et extérieur constitue un projet compatible avec la zone d'habitat dans laquelle il est appelé à

s'implanter; qu'il ressort du plan de secteur que la prairie située face à l'habitation du requérant peut être bâtie sur une profondeur de 50 mètres; que les nuisances sonores issues du projet litigieux sont inhérentes à l'affectation prévue dans une telle zone, sauf à démontrer des circonstances particulières qui les rendraient exceptionnelles et, partant, graves; que le nombre d'appartements projetés ne constitue pas une circonstance de nature à rendre le préjudice sonore grave; qu'il reste à tout le moins en défaut de démontrer que ces nuisances entraîneraient les effets qu'il décrit dans sa requête; que le requérant, qui n'est pas voisin direct de l'immeuble projeté, n'établit pas que la construction générerait un bruit tel qu'il l'empêcherait d'exercer ses activités professionnelles de manière optimale; qu'en effet, si le requérant s'interroge sur le niveau des désagréments sonores que pourraient lui causer l'immeuble litigieux, il ne démontre pas que ceux-ci seraient graves et difficilement réparables; qu'en conséquence, ne peuvent pas être retenues comme un risque de préjudice grave difficilement réparable, les nuisances sonores résultant de la construction d'un immeuble à appartements dans le quartier, sans que soit donnée aucune précision sur la nature exacte et l'intensité du bruit redouté;

Considérant que, s'agissant des problèmes de mobilité et de parking, le requérant affirme que les problèmes de stationnement sont déjà criants et que le projet de réaménagement de la rue Cuvelier ne permettrait pas la création de places supplémentaires; que, toutefois, le projet contesté prévoit la création de 36 emplacements de parking, dont 33 en parking souterrain et 3 sur espace privé, pour 26 appartements, soit plus d'un emplacement par appartement; que si ce ratio de 1,38 est inférieur à la demande de la commune de "revoir le projet en prévoyant deux emplacements de parking par logement", il respecte le schéma de structure communal qui préconise la réalisation de 1 à 1,5 emplacement de parking par logement; que les places de parking prévues par le projet litigieux apparaissent dès lors suffisantes; qu'il en est d'autant plus ainsi que le quartier est situé au centre d'Ecaussinnes et est bien desservi en transports en commun de sorte que les habitants peuvent se passer de voiture; qu'en outre, l'affirmation du requérant selon laquelle les habitants de l'immeuble litigieux se parqueront en priorité à l'extérieur et non dans les parkings souterrains est hypothétique et non étayée; que, si le charroi va certes augmenter, il correspond à l'implantation d'un immeuble à appartements dans une zone d'habitat au plan de secteur et est inhérent à la création de nouveaux logements, sans que cela puisse constituer un préjudice grave; que le requérant ne démontre dès lors pas que cette augmentation du charroi est susceptible de constituer un danger particulier pour les riverains, de même qu'il ne démontre pas que le fait que les places de stationnement situées à l'extérieur sont aménagées entre le trottoir et l'immeuble litigieux est de nature à constituer un risque de préjudice grave; qu'il s'ensuit que les problèmes de mobilité et de stationnement invoqués par le requérant au titre de préjudice grave ne sont pas démontrés;

Considérant, s'agissant de la perte de lumière et d'intimité invoquée par le requérant, que, sauf circonstances particulières, la construction d'un immeuble résidentiel sur une parcelle constructible en zone d'habitat, qui entraîne une telle perte pour les voisins, ne peut en soi constituer un risque de préjudice grave difficilement réparable; qu'en l'espèce, le requérant ne démontre pas de telles circonstances particulières; qu'il produit un croquis peu explicite de l'impact qu'aurait le bâtiment sur son habitation et son jardin; que les plans déposés au dossier, notamment la projection de la façade arrière fournie par l'intervenante, permet de visualiser plus clairement l'impact du projet litigieux sur les habitations voisines; qu'il ressort de cette projection que la propriété du requérant est séparée du bien litigieux par une maison, un garage et des annexes situées à l'arrière; que cette disposition des lieux a pour conséquence que la perte d'ensoleillement sur le potager, situé au nord-est du projet, sera pratiquement nulle, voire nulle, et que les vues depuis le bâtiment litigieux seront limités;

Considérant, s'agissant du préjudice tenant à l'atteinte au cadre de vie, que le requérant ne démontre pas en quoi l'implantation d'un immeuble à appartements viendrait déséquilibrer les relations de voisinage ni en quoi le déséquilibre allégué serait constitutif d'un préjudice grave; que le fait que le cadre bâti de l'immeuble litigieux est constitué de maisons unifamiliales, ne constitue pas une garantie qu'un immeuble à appartements ne pourra pas y être bâti, ni une obligation de n'y construire que des habitations unifamiliales; que, par ailleurs, l'immeuble projeté ne paraît pas présenter un gabarit disproportionné par rapport aux habitations voisines situées des 2 côtés de la rue, puisqu'il ne les dépasse en moyenne que de 65,16 cm (hauteur sous corniche), ainsi qu'il ressort du document "relevé des mesures des maisons avoisinantes" déposé par le requérant lui-même;

Considérant, par conséquent, que le risque de préjudice grave difficilement réparable n'est pas établi;

Considérant que l'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat tel qu'en vigueur au moment de l'introduction de la requête, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, n'est pas remplie,

**D E C I D E :**

**Article 1<sup>er</sup>.**

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

**Article 2.**

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre des référés, le dix-huit juin deux mille quatorze par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

S. GUFFENS.