

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 227.737 du 18 juin 2014

A. 210.929/XIII-6816

En cause : **LEONARD** Nathalie,
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^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 3 décembre 2013 par Nathalie LEONARD en ce qu'elle 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, cadastré section A, n° 569 et ayant pour objet la construction d'un immeuble de 26 appartements et parkings;

Vu la requête introduite le 23 décembre 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° 227.119 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^{me} 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 de la demande ont été exposés dans l'arrêt n° 227.119 du 15 avril 2014, précité;

Considérant que la partie adverse conteste l'intérêt au recours, en ce que la partie requérante n'a pas précisé la nature de son intérêt; que, s'agissant de la recevabilité ratione temporis, elle constate qu'un autre voisin a introduit son recours contre le permis attaqué dans les délais (A. 210.538/XIII-6781), au contraire de la partie requérante qui reste en défaut de démontrer quand et de quelle manière elle a pris connaissance de l'acte entrepris; qu'elle soutient que la thèse selon laquelle la partie requérante n'a pas eu connaissance du permis n'est pas plausible, dès lors qu'il apparaît que le projet litigieux a suscité une importante mobilisation au sein du quartier; qu'en témoignent, à son sens, les trente-six réclamations écrites et la

mobilisation du comité de quartier; qu'elle juge que cette thèse est d'autant moins crédible que le présent recours s'avère être, en certains endroits, une stricte reproduction du recours introduit plus tôt dans le cadre de l'affaire A. 210.538/XIII-6781, précitée et que ces éléments permettent d'induire que la partie requérante a été informée très rapidement de la délivrance du permis;

Considérant que l'intervenante indique ne pas pouvoir se positionner sur la question de la recevabilité ratione temporis, au vu des bribes d'informations fournies par la partie requérante concernant le moment auquel elle a pris connaissance du permis d'urbanisme attaqué; qu'elle relève cependant divers éléments qui tendent à démontrer, selon elle, que la partie requérante n'a pas pu raisonnablement ignorer la délivrance du permis : elle a ainsi été informée de l'enquête publique concernant le projet, l'existence de celui-ci lui a été rappelée par autre riverain, des tracts ont été distribués, faisant part de la délivrance du permis et de la tenue de réunions; qu'elle relève également que des pans entiers de la présente requête correspondent, à la virgule près, à celles introduites par d'autres requérants, qui, eux, ont participé à l'enquête publique et ont reçu notification l'acte attaqué; qu'elle doute que la partie requérante ait appris fortuitement et "bien plus tard" l'existence du permis attaqué; qu'elle estime que les éléments exposés ci-dessus, nombreux et concordants, attestent du fait que la partie requérante a eu la possibilité, avant la fin du mois de septembre 2013, d'avoir une connaissance certaine de l'existence de l'acte attaqué et de sa portée;

Considérant que, s'agissant de l'intérêt au recours, la qualité de voisin direct d'un projet d'urbanisme suffit à justifier l'intérêt au recours contre le permis d'urbanisme qui l'autorise, sans que le requérant n'ait à exposer, dans sa requête, la nature de son intérêt; qu'en l'espèce, il n'est pas contesté que la partie requérante est domiciliée au n° 9 de la rue Victor Cuvelier, soit dans une habitation située directement face au projet litigieux; que l'exception d'irrecevabilité tenant à l'intérêt à agir ne peut être accueillie;

Considérant, s'agissant de la recevabilité ratione temporis du recours, que, lorsque le permis d'urbanisme ne doit pas être notifié, c'est à celui qui conteste la recevabilité ratione temporis du recours qu'il appartient de prouver que la partie requérante a eu connaissance de l'acte attaqué plus de soixante jours avant l'introduction du recours, de simples présomptions ne suffisant pas à cet égard;

Considérant qu'en l'espèce, les éléments avancés par les parties adverse et intervenante ne sont pas de nature à démontrer que la partie requérante aurait eu connaissance de l'existence et du contenu de l'acte attaqué plus de 60 jours avant l'introduction de sa requête; qu'en effet, le fait que le projet litigieux ait suscité de nombreuses réactions dans le quartier n'entraîne pas que la partie requérante aurait eu

connaissance de l'acte attaqué dès sa notification ou peu après celle-ci; que la rédaction similaire de la requête unique de la partie requérante, au regard d'autres requêtes introduites par d'autres riverains, ne démontre pas davantage qu'elle avait nécessairement connaissance de l'acte attaqué au moment où ces autres requérants ont rédigé leur requête; qu'au contraire, la partie requérante a pu s'inspirer de requêtes déjà introduites pour formuler la sienne, sans que cela démontre une connaissance antérieure du permis d'urbanisme contesté; que, partant, la preuve de la tardiveté du recours n'est, à ce stade-ci de l'instruction, pas apportée; que l'exception d'irrecevabilité ratione temporis ne peut être accueillie;

Considérant qu'au titre de préjudice grave difficilement réparable, la partie requérante fait valoir les éléments suivants :

- qu'elle invoque, en premier lieu, un préjudice sonore; qu'elle expose que le terrain où le projet litigieux est envisagé est actuellement une prairie et qu'elle habite juste en face; qu'elle 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'elle estime que la surpopulation, le va et vient exagéré et le bruit inhérent à la présence d'une population trop nombreuse sur un si petit espace (supérieur au schéma de structure) provoquera une nuisance sonore évidente, qui constituera un préjudice grave dans la perte de son cadre de vie;
- qu'en deuxième lieu, elle dénonce un problème de mobilité et de parcage; qu'elle 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 elle, 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'elle estime que la construction d'un immeuble de 26 appartements dans cette rue va aggraver une situation déjà difficilement supportable; qu'elle 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'elle affirme que, si, certes, un parking souterrain est prévu, celui-ci sera peu utilisé en journée et jamais par les visiteurs; qu'elle 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'elle 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'elle 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'elle conclut que ces problèmes de parking et de mobilité porteront atteinte à sa tranquillité et constituent un préjudice grave;

- qu'en troisième lieu, elle reproche au projet autorisé de porter atteinte à la tranquillité, aux vues et au cadre de vie; qu'elle 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'elle 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 elle, et que la création de ces vues va entraîner une perte d'intimité pourtant indispensable, ce qui constitue un préjudice grave; qu'elle 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'elle souligne enfin 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^{er}, 3^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, 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 la partie requérante, 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 de la partie requérante 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'elle reste à tout le moins en défaut de démontrer que ces nuisances entraîneraient les effets qu'elle décrit dans sa requête; 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, la partie requérante 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 de la requérante 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 la partie requérante ne démontre dès lors pas que cette augmentation du charroi est susceptible de constituer un danger particulier pour les riverains, de même qu'elle 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 la partie requérante au titre de préjudice grave ne sont pas démontrés;

Considérant, s'agissant du préjudice tenant à l'atteinte au cadre de vie et à la perte d'intimité, que la partie requérante 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 du même côté de la rue, puisqu'il ne les dépasse en moyenne que d'un peu plus de 50 centimètres; que, par ailleurs, l'immeuble projeté est établi en retrait de 4 à 7 mètres de la rue Cuvelier de l'autre côté de laquelle se situe l'habitation de la requérante; que cette situation ne permet pas d'établir les vues plongeantes dont la partie requérante fait état; que les vues depuis cet immeuble vers l'habitation de la partie requérante ne constituent en effet qu'une gêne normale en zone constructible, résultant du face à face de deux immeubles séparés par une rue;

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^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, 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^{er}.

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^e chambre des référés, le dix-huit juin deux mille quatorze par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

S. GUFFENS.