CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^{e} CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^{o} 237.580 du 7 mars 2017

A. 220.787/XIII-7843

En cause : 1. **STIERNON** Christian,

2. **BOUMANS** Marie-Paule,

ayant tous deux élu domicile chez
M^{e} Alexandre PATERNOSTRE, avocat,
avenue Winston Churchill 253, bte 40
1180 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville de Wavre,**
ayant élu domicile chez
M^{e} Bernard PAQUES, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent,

2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^{e} Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103 - 105
4000 Liège.

Partie intervenante :

la Société privée à responsabilité limitée LNG-ASSOCIATES,
ayant élu domicile chez
M^{es} Tangui VANDENPUT et
Maximilien RALET, avocats,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 25 novembre 2016, Christian STIERNON et Marie-Paule BOUMANS demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de "la décision du collège communal de la Ville de Wavre du 9 septembre 2016 [...] qui délivre un permis d'urbanisme en vue de réaliser un ensemble immobilier comprenant un bâtiment de bureaux et un entrepôt à LNG-ASSOCIATES, sis à [...] Limal, rue Jaumotte 152", et d'autre part, l'annulation de celle-ci.

II. Procédure

Par une requête déposée sur le site du Conseil d'État, le 21 décembre 2016, la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) LNG-ASSOCIATES demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Les notes d'observations et les dossiers administratifs ont été déposés.

M. Luc DONNAY, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 24 janvier 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 22 février 2017 à 10 heures.

M^me^ Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, président f.f., a fait rapport.

M^e^ Stéphane RIXHON, loco M^e^ Alexandre PATERNOSTRE, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e^ Gil RENARD, loco M^e^ Bernard PAQUES, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, M^e^ Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e^ Jessica DAVILA-ARDITTIS, loco M^es^ Tangui VANDENPUT et Maximilien RALET, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Luc DONNAY, auditeur, a été entendu en son avis contraire.

Il a été fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 17 novembre 2014, la S.P.R.L. LNG-ASSOCIATES introduit une demande de permis d'urbanisme tendant à la construction d'un ensemble immobilier sur un bien sis à Limal, rue Charles Jaumotte, n^o^ 152, et cadastré 4^ème^ division, section A, parcelle n^o^ 56 g.

Le projet consiste principalement en la construction, d'une part, d'un immeuble de bureaux à front de voirie (d'une surface au sol de 111,10 m^2) et, d'autre part, d'un entrepôt (présentant une surface au sol de 327,25 m^2) en milieu de parcelle.

Situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, le bien sur lequel est projetée la construction litigieuse présente une longueur d'environ 140 mètres et une largeur d'un peu plus de 15 mètres. Le fond de la parcelle jouxte une ligne de chemin de fer.

Les parties requérantes résident respectivement aux numéros 154 et 150 de la rue Charles Jaumotte. Elles sont donc voisines immédiates du projet litigieux.

2. Par un courrier portant la date du 4 février 2015, la ville de Wavre informe la société LNG-ASSOCIATES que sa demande est complète et recevable.

3. Sur la base de l'article 330, 2^o, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), une enquête publique se tient du 9 au 24 février 2015. Elle suscite le dépôt de deux réclamations, lesquelles ont été introduites par les parties requérantes.

4. Le 6 mars 2015, le centre de secours de Wavre rend sur le projet un avis défavorable.

5. A la suite de cet avis, la demanderesse de permis introduit, début avril 2015, un (premier) jeu de plans modificatifs.

6. Le 12 mai 2015, la zone de secours du Brabant wallon émet un avis favorable conditionnel.

7. En sa séance du 5 juin 2015, le collège communal de Wavre émet sur le projet un avis favorable.

8. Le 15 juillet 2015, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur le projet.

9. A la suite de cet avis, la demanderesse de permis introduit, le 29 octobre 2015, un (second) jeu de plans modificatifs.

10. En sa séance du 6 novembre 2015, le collège communal de Wavre délivre le permis d'urbanisme sollicité.

11. Le 22 janvier 2016, les parties requérantes demandent l'annulation et la suspension de l'exécution de cette décision. L'affaire est enrôlée sous le numéro A. 218.168/XIII-7556.

12. En sa séance du 26 février 2016, le collège communal de Wavre procède au retrait du permis d'urbanisme délivré le 6 novembre 2015.

13. Par un arrêt n° 234.844 du 24 mai 2016, le Conseil d'État constate qu'il n'y a plus lieu à statuer sur le recours étant donné que le bénéficiaire du permis a acquiescé au retrait.

14. En sa séance du 9 septembre 2016, le collège communal de Wavre délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte entrepris.

IV. Demande de mise hors cause de la seconde partie adverse

Au motif que le second jeu de plans modificatifs n'a pas été soumis à l'avis du fonctionnaire délégué, la seconde partie adverse sollicite sa mise hors cause.

Il y a lieu de maintenir la Région wallonne à la cause, dès lors que le fonctionnaire délégué a, par son avis, participé à l'adoption de l'acte attaqué, et ce quelle qu'ait été l'opinion de ce fonctionnaire délégué sur le projet litigieux et même s'il n'a pas été consulté sur le jeu de plans modificatifs déposé postérieurement à son avis défavorable.

V. Intervention

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. LNG-ASSOCIATES, bénéficiaire du permis, est recevable et doit être accueillie.

VI. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1er, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VII. Premier moyen

VII.1. Thèse des parties

A. La requête

Les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation de "la Convention d'Aarhus, notamment son article 6, relatif à la participation du public; la Convention européenne du Paysage, faite à Florence, le 20 octobre 2000; la Constitution, notamment ses articles 10, 11 et 33; le CWATUP, notamment ses articles 4, 107, § 2, 330 à 343; la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; les principes généraux du droit, notamment les principes de minutie, d'impartialité, du respect de la ligne de conduite, du principe qui veut que l'autorité statue en pleine connaissance de cause et des principes de motivation au fond et en la forme; de l'erreur de droit, de l'erreur de fait, de l'erreur manifeste d'appréciation; de l'absence, l'erreur, l'insuffisance ou la contrariété dans les causes ou les motifs".

Dans une première branche, elles soutiennent que l'auteur de l'acte attaqué ne présente pas les garanties nécessaires en termes d'impartialité étant donné que, à la date du 5 juin 2015, il s'était exprimé en faveur du projet litigieux "à l'occasion d'un avis non prévu dans la procédure d'instruction prévue par le CWATUP".

Dans une deuxième branche, elles déduisent du retrait opéré le 26 février 2016 - mécanisme qui ne peut concerner que les actes irréguliers - que l'acte entrepris est nécessairement illégal dès lors que seule la motivation formelle a été modifiée par rapport au permis initial, tandis que les mesures d'instruction préalables n'ont pas été recommencées.

Dans une troisième branche, elles soutiennent que le permis attaqué ne répond pas à toutes les objections formulées par le fonctionnaire délégué. A leur estime, il en est ainsi du caractère bicéphale du projet, du bon aménagement des lieux (en ce compris les indications contenues dans le schéma de développement de l'espace régional (S.D.E.R.)), ainsi que du "trouble" engendré par le relief du sol.

Dans une quatrième branche, elles considèrent que la décision entreprise ne répond pas à l'ensemble des réclamations émises au cours de l'enquête publique. En particulier, elles estiment que ne trouvent aucun écho adéquat dans l'acte attaqué l'incompatibilité du projet avec la zone d'habitat, le manque de sécurité de

l'installation de la voirie au passage des gros véhicules, la discontinuité du projet avec la ligne de conduite suivie par l'autorité, le problème de mitoyenneté, le caractère bicéphale du projet et les nuisances visuelles.

Dans une cinquième branche, elles soutiennent que plusieurs motifs du permis attaqué sont inexacts ou imprécis. Elles visent à cet égard la destination de l'entrepôt, l'impact soi-disant limité du projet, la hauteur de l'entrepôt par rapport au niveau du bâtiment situé en front de voirie et le considérant de l'acte entrepris qui évoque la limitation de l'étalement urbain.

Dans une sixième branche, elles considèrent que la décision entreprise viole les principes d'égalité et de non-discrimination en ce que son auteur autorise le placement d'un bardage en bois alors que cette possibilité avait été refusée aux époux STIERNON dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme ayant abouti le 14 novembre 2014.

B. La note d'observations de la première partie adverse

Sur la première branche, la première partie adverse rappelle les conditions dans lesquelles l'impartialité d'un organe collégial peut être mise en doute. Elle considère par ailleurs que l'avis du 5 juin 2015 émis par son collège est prescrit par l'article 116, § 4, du CWATUPE.

Sur la deuxième branche, elle relève que la décision de retrait mentionne simplement que certains éléments avancés par les parties requérantes pourraient être partiellement pertinents, ce qui n'équivaut pas à une reconnaissance du caractère fondé de l'ensemble des moyens présentés dans la requête unique du 22 janvier 2016. Elle procède ensuite à la comparaison du premier permis avec l'acte attaqué, ce qui, à son estime, permet de déterminer quels sont les griefs qui ont implicitement été reconnus comme fondés.

Sur la troisième branche, elle soutient que la décision entreprise répond à l'ensemble des remarques formulées par le fonctionnaire délégué et compare celles-ci avec les motifs pertinents de l'acte attaqué.

Sur la quatrième branche, elle considère que la décision entreprise répond à l'ensemble des observations formulées au cours de l'enquête publique et compare celles-ci avec les motifs pertinents de l'acte attaqué.

Sur la cinquième branche, elle reproduit les différents passages du permis litigieux consacrés au bon aménagement des lieux. Elle en déduit notamment

que son auteur a "minutieusement apprécié l'activité qui sera exercée dans ledit entrepôt" et que les parties requérantes tentent en réalité de substituer leur propre appréciation à celle de l'autorité.

Sur la sixième branche, la première partie adverse réfute l'existence d'une discrimination. Elle expose que "la Ville de Wavre entend [...] éviter l'usage du bardage en bois dans la réalisation ou les extensions de constructions présentant une architecture de type traditionnel [tandis] qu'une telle utilisation est cohérente avec le style contemporain du projet dès lors qu'elle ne menace pas l'harmonie de la construction projetée".

C. La requête en intervention

Au sujet de la première branche, la partie intervenante avance en substance les mêmes arguments que ceux qu'a pu faire valoir la première partie adverse. Elle ajoute, d'une part, que les motifs de l'avis du 5 juin 2015 et ceux de l'acte entrepris ne sont pas réellement semblables et que, d'autre part, il importe peu qu'un avis de cette sorte ne soit pas expressément prévu par la procédure d'instruction organisée par le CWATUP.

Au sujet de la deuxième branche, elle reprend en substance les mêmes arguments que ceux qu'a pu faire valoir la première partie adverse. Elle ajoute que la demande de permis étant restée identique, il n'est pas anormal que les deux délibérations de l'autorité communale se ressemblent.

Au sujet des troisième, quatrième, cinquième et sixième branches du moyen, les arguments de la partie intervenante rejoignent très fortement ceux de la première partie adverse, auxquels il est dès lors renvoyé.

VII.2. Examen prima facie des troisième et quatrième branches

Un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son adoption. Il suffit que sa décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels l'autorité se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation. De la même manière, quand bien même les instances consultées auraient émis un avis défavorable, l'autorité, auteur de la décision, qui n'est pas liée par ces opinions, peut s'en écarter pour autant qu'elle adopte une motivation adéquate en droit et en fait. L'obligation varie selon la qualité et la nature de la motivation des avis exprimés et l'autorité compétente n'a pas l'obligation de réfuter toutes les réclamations et tous les avis

recueillis lorsque la lecture de l'acte concerné permet de savoir pourquoi ces réclamations et ces avis n'ont pas été retenus.

De même, le Conseil d'État ne peut censurer la qualité d'une appréciation discrétionnaire de l'administration que s'il constate que celle-ci a commis une erreur manifeste. L'erreur manifeste d'appréciation est celle que ne peut commettre aucune autre administration saisie de la question litigieuse. Pour admettre le caractère manifestement déraisonnable, il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure semble raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Tout doute doit être exclu.

En l'espèce, la seconde partie requérante a notamment souligné dans sa lettre de réclamation que la situation existante de la "zone secondaire de jardins" est respectée unanimement par tous les voisins, en ce compris le restaurant voisin.

La première partie requérante a, quant à elle, fait état dans sa réclamation des parkings et de la voie d'accès en projet pour constater que ceux-ci entraineront une "augmentation importante et inacceptable des nuisances de type sonores, visuels et de pollution dans des jardins particuliers où vivent des familles avec des enfants". Elle a encore indiqué que leurs chambres à coucher se situent le long du passage prévu vers les parkings arrière "avec son lot de discussions nocturnes, du bruit de moteurs et portières alors qu'actuellement, les chambres à coucher sont précisément orientées vers les zones de calme".

Le fonctionnaire délégué a, quant à lui, également souligné, dans son avis défavorable du 15 juillet 2015, que l'urbanisation projetée était "susceptible de générer des nuisances pour les parcelles voisines".

Il y a tout d'abord lieu de constater que les éléments du dossier administratif ayant trait à l'usage de l'entrepôt et aux mouvements des véhicules relatifs aux deux activités sont peu détaillés.

La notice d'évaluation des incidences indique ce qui suit :

" véhicules particuliers des occupants du site principalement en journée et en semaine. Véhicules professionnels de l'artisan pour arrivée et départ de l'entrepôt durant les heures de prestations du personnel".

Les jours et heures de prestation ne sont cependant pas précisés.

Le rapport qui présente les actes et travaux projetés mentionne uniquement, en ce qui concerne l'entrepôt, que celui-ci "est un rez et est composé

d'un espace ouvert de ± 236 m^2 et de locaux sociaux comprenant un local accueil, un bureau, un WC dame et un WC homme, un vestiaire, un local technique et une cuisine/réfectoire" et que ce bâtiment "a 5 emplacements de parking extérieurs". Il apparaît, à cet égard, que sur les derniers plans déposés, six emplacements sont à présent prévus. Sur les plans de l'entrepôt, apparaît un emplacement de parcage intérieur destiné à accueillir un camion.

Enfin, faisant suite à une demande de renseignements complémentaires émanant de la direction des routes du brabant wallon du service public de wallonie, le demandeur de permis a précisé ce qui suit :

- les cinq places de parking arrière destinées à l'immeuble de bureaux situé en front de voirie, seront occupées par les personnes travaillant dans ce bâtiment;
- l'entrepôt est "dévolu à une société de parcs et jardins, les travailleurs de cette société accèderont au site le matin pour repartir avec le camion ou les camionnettes chargés du matériel pour la journée" et "le soir, le trajet inverse a lieu";
- sur ce lot arrière, "un employé sédentaire en charge du secrétariat et de la gestion de l'entreprise pourrait travailler la journée". "Ce site arrière n'est en aucun cas dévolu à une activité de vente au détail".

Aucun autre détail relatif à cette "société de parcs et jardins" n'est donné.

En ce qui concerne la compatibilité du projet litigieux (en particulier l'implantation d'un entrepôt en milieu de parcelle) avec le voisinage, le permis attaqué contient notamment les considérants suivants :

" Considérant que l'entrepôt sera dévolu à une activité d'entreposage de matériaux, produits, outillages et véhicules avec bureau annexe à l'exclusion de toutes autres activités telles que la vente au détail, de production ou de transformation de produit;

Considérant que cette activité n'est donc pas de nature à être une source d'une nuisance sonore qui serait excessive; que l'entrepôt sera implanté à plus de 40 mètres des habitations voisines;

Considérant que l'entrepôt n'est pas destiné à être visité par le public;

[...]

Considérant qu'au vu de la configuration des lieux, du caractère résidentiel prépondérant le long de la rue Charles Jaumotte et de la mixité qui y existe, la construction d'un immeuble de bureaux de 111,10 m^2 et d'un entrepôt de 327,5 m^2 n'est pas de nature à porter atteinte à la destination principale de la zone;

[...]

Considérant qu'interrogé par la commune sur la nature exacte des activités destinées à être exercées au sein de l'entrepôt, le demandeur de permis a précisé qu'il s'agirait de l'entreposage du matériel et des véhicules d'une société de jardinage;

Considérant qu'en tout état de cause, l'entrepôt a uniquement vocation à être utilisé pour le stockage de matériels, véhicules, produits ou de matériaux à l'exclusion de toutes autres activités (commerce, production, réparation...) pouvant être source de troubles pour le voisinage;

[...]

Considérant qu'en outre, l'entrepôt se situe à plus de 40 mètres des habitations voisines;

Considérant que le projet présente donc un impact pouvant être qualifié de limité; que ce dernier est donc compatible avec le voisinage immédiat".

La question du charroi généré par le projet litigieux a également retenu l'attention de l'autorité comme suit :

" Considérant que le projet s'inscrit le long de la rue Charles Jaumotte; que cette voirie connaît déjà un charroi important; que le long de cette voirie, le cadre bâti se compose d'habitations, de commerces, restaurant-bar, d'un grand complexe sportif avec salles et terrains de sports intérieurs et extérieurs, le tout disposant d'un vaste parking ayant des horaires d'activités la journée, le soir et les weekend;

[...]

Considérant que, selon les informations fournies par le demandeur de permis, l'immeuble de bureaux sera occupé par une société de développement immobilier & promotion immobilière comprenant deux associés actifs, un ou deux indépendants sous-traitants ainsi qu'un secrétaire et un comptable à temps partiel; que peu de clients seront attendus sur le site au vu de l'activité de la société; que le parking a été dimensionné pour pouvoir accueillir les besoins actuels et futurs de l'entreprise;

Considérant qu'effectivement, au vu de la taille des locaux, ceux-ci ne pourraient accueillir qu'une petite entreprise composée d'un nombre restreint de personnes;

Considérant que les heures d'ouverture de bureaux sont généralement comprises entre 8 et 18 heures du lundi au vendredi;

Considérant que le charroi qui sera induit par cette activité est limité dès lors que celui-ci sera principalement engendré par l'arrivée du personnel en début de matinée et par son départ à la fermeture des bureaux; qu'aucun véhicule n'est attendu en soirée ainsi que durant les weekends et les jours fériés;

Considérant que cet immeuble et l'activité qui y sera exercée ne sont donc pas de nature à porter atteinte au bon aménagement des lieux;

[...]

Considérant que l'entrepôt n'est donc pas destiné à être visité par le public; que le parking servira uniquement au personnel laissant leur véhicule sur le site avant de partir sur les chantiers; que le charroi engendré sera donc concentré en début de matinée et en fin de journée;

[...]

Considérant qu'au vu de l'ampleur et la nature du projet tel que décrit ci-dessus, le charroi qui sera engendré n'est effectivement pas de nature à avoir un impact significatif sur la circulation existante de la rue Jaumotte; que le nombre d'emplacements de parking est adéquat par rapport à l'ampleur et à la nature des activités projetées; qu'il n'y aura pas de report de charge de stationnement en voirie;

[...]

Considérant que le projet n'est pas de nature à accueillir des activités nocturnes; qu'il n'affectera donc pas le sommeil et la tranquillité des riverains;

Considérant qu'au vu de l'ampleur et de la nature du projet tel que décrit ci-dessus, le charroi engendré sera limité de sorte qu'une étude de son impact sur la circulation locale n'apparaît pas nécessaire pour pouvoir apprécier les effets du projet en termes de mobilité;

Considérant qu'en termes de sécurité, les dimensions de la rue Charles Jaumotte sont suffisantes pour recevoir la très faible augmentation de véhicules susceptible d'être attendue du fait de la réalisation du projet".

Il ressort de ce qui précède que les informations dont disposait l'autorité pour apprécier les nuisances du projet manquaient de précision, principalement quant à l'usage exact de l'entrepôt et les mouvements de véhicules engendrés par la société de parcs et jardins qui devraient l'occuper. En effet, le demandeur de permis n'a pas communiqué à la première partie adverse l'identité de celle-ci et n'a donné que peu de renseignements quant à ses activités ou à l'étendue de son personnel. La motivation de l'acte attaqué, à ce sujet, apparaît plus détaillée sans que l'on sache d'où la commune tire ces renseignements.

Par ailleurs, les motifs rappelés ci-dessus montrent que celle-ci a apprécié la compatibilité du projet avec le voisinage immédiat et les nuisances engendrées pour celui-ci, activité par activité. Seul le considérant relatif au fait que "le projet n'est pas de nature à accueillir des activités nocturnes" et "n'affectera donc pas le sommeil et la tranquillité des riverains" révèle une appréciation de l'impact global du projet pour les deux voisins. Partant, au vu d'une telle motivation, les deux parties requérantes ne peuvent comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité a pu considérer que les douze emplacements de parkings extérieurs et intérieur qui trouveront place dans une zone traditionnellement dévolue aux cours et jardins, et donc au calme, et les mouvements des nombreux véhicules que le projet implique, sont jugés compatibles avec leurs propriétés voisines. La motivation de l'acte attaqué n'est ni suffisante ni adéquate à cet égard.

En outre, à supposer qu'il faille considérer que l'auteur de l'acte a estimé que les mouvements de l'ensemble des véhicules qui circuleront en arrière zone (voitures des membres du personnel de la société immobilière, celles des employés de la "société de parc et jardins", camion et camionnettes de celle-ci, dont le nombre

n'est pas précisé) seraient compatibles avec le voisinage immédiat parce qu'ils seraient concentrés en matinée et en fin de journée, une telle appréciation apparaît manifestement déraisonnable au vu d'une part, de la configuration des lieux et de la présence des deux habitations unifamiliales situées de part et d'autre du projet, et d'autre part, du peu d'informations dont disposait l'autorité à ce sujet.

En conclusion, au terme d'un examen *prima facie*, les troisième et quatrième branches du moyen apparaissent sérieuses.

VIII. Exposé de l'urgence

VIII.1. Thèses des parties

A. La requête

Les parties requérantes exposent que l'exécution de l'acte attaqué leur fera subir un risque de dommage grave de plusieurs natures. Elles font tout d'abord état d'un préjudice esthétique relatif à l'atteinte "à l'harmonie du bâti local", du fait que l'immeuble de bureaux prévu à front de voirie par le projet présente une hauteur supérieure et une pente de toit différente de celle des habitations des parties requérantes et ne correspond pas à l'esthétique générale des autres bâtiments de la zone. Elles exposent également que l'entrepôt de plus de 327,25 m^2 et 4,70 mètres de haut, qui sera situé au beau milieu d'une zone de jardins, ne présente aucune recherche architecturale et sera en rupture totale avec les caractéristiques du bâti situé en front de voirie. Elles font encore état de la voie d'accès, qui longera la propriété de la première partie requérante, d'une vaste zone asphaltée et de 13 emplacements de parking pour constater que le terrain, aujourd'hui vierge de toute construction, va se retrouver aux trois quarts construits, alors même que les terrains avoisinants sont des jardins entièrement verdurisés.

Elles soutiennent ensuite craindre un préjudice quant à l'esthétique du paysage. Elles rappellent qu'à l'heure actuelle, elles jouissent, depuis l'arrière de leurs maisons et leurs jardins, d'un paysage magnifique et dégagé. Elles estiment que la construction du projet et, plus particulièrement, de l'entrepôt de 327 m^2 et de 4,7 mètres de haut situé en plein centre de la zone de jardins, supprimera complètement le paysage dont elles jouissent actuellement. Elles ajoutent que cette atteinte au paysage sera accentuée par la construction d'une voie d'accès, ainsi que d'une vaste zone asphaltée sur laquelle elles auront vue directement.

La première partie requérante ajoute craindre une perte d'ensoleillement, compte tenu du fait que sa propriété est plein sud.

Les parties requérantes exposent ensuite un dommage lié à des atteintes à leur cadre de vie, résultant de la perte d'intimité qu'elles vont subir et de la pollution sonore et olfactive qui résultera de la mise en œuvre du projet. Sur le premier point, elles affirment que les occupants de l'immeuble de bureaux, situé à front de voirie, auront une vue permanente et plongeante sur leurs jardins, notamment en raison de la présence d'un balcon à hauteur du premier étage de ce bâtiment. Elles considèrent également que la présence de treize emplacements de parking situés à hauteur de leurs jardins et les allées et venues qui en résulteront depuis les deux bâtiments projetés entraineront également une perte d'intimité évidente, en particulier lorsqu'elles se tiendront dans leurs jardins. Enfin, elles ajoutent que "le déploiement d'une activité non encore identifiée avec certitude" de l'entrepôt situé au niveau des jardins est susceptible de multiplier les passages de véhicules (voitures et camions) et ou de piétons de nature à porter atteinte à leur tranquillité et à leur intimité.

Quant aux nuisances sonores et olfactives, elles soutiennent que la présence de treize emplacements de parking extérieurs, auxquels s'ajoute encore la possibilité de garer notamment des camions dans l'entrepôt, générera un trafic substantiel sur la voie d'accès interne prévue par le projet, à proximité immédiate de la maison de la première partie requérante, ainsi que dans les zones de manœuvre et de parking situées à hauteur des jardins des deux parties requérantes. Elles ajoutent que la voie d'accès aux parkings de la construction litigieuse se trouvera juste à côté de la chambre à coucher de l'habitation de la première partie requérante, de telle sorte que des voitures risquent de circuler tôt le matin et tard le soir et vont perturber son sommeil.

Elles font également état d'une atteinte potentielle à la sécurité du fait des mouvements de véhicules engendrés par le projet.

B. La note d'observations de la première partie adverse

La première partie adverse rappelle tout d'abord que le projet autorisé par l'acte attaqué tend à s'implanter en zone d'habitat au plan de secteur, au même titre que les habitations des parties requérantes et qu'une telle zone est destinée à être bâtie.

En ce qui concerne le préjudice esthétique allégué, elle conteste que le projet constituerait une atteinte à l'harmonie du bâti local. Elle expose que "le projet s'inscrit le long de la rue Charles Jaumotte" et que, "le long de cette voirie, le cadre bâti se compose d'habitations, de commerces, restaurant-bar, d'un grand complexe

sportif avec salles et terrains de sports intérieurs et extérieurs, le tout disposant d'un vaste parking" en sorte que le cadre bâti environnant "est marqué par une profonde hétérogénéité". En ce qui concerne plus particulièrement l'entrepôt, elle cite la motivation de la décision selon laquelle "l'entrepôt sera implanté à plus de 40 mètres des habitations voisines", qu'il "présente [...] une hauteur de 4 mètres sous toiture plate", qu'il "se trouve à 2,10 mètres en dessous du niveau du bâtiment situé à rue", que "les parcelles voisines seront séparées du projet par des palissades et des haies ainsi que par une clôture de châtaignier de 1,5 mètre" et que "l'entrepôt sera également entouré d'un important écran végétal" de sorte que "l'impact paysager sera donc limité", d'autant plus que "la palissade végétale devra présenter une hauteur de 2 mètres" et que "la haie devra être d'essence régionale et présenter une hauteur de 2 mètres".

Elle écrit encore que la construction d'une voie d'accès à l'entrepôt ainsi que la réalisation d'une surface asphaltée ne sont pas de nature à permettre de conclure qu'il serait porté atteinte au bon aménagement des lieux compte tenu de la localisation du projet et des aménagements visant à l'intégrer de la manière la plus harmonieuse qui soit au regard du cadre bâti existant et du paysage environnant. Enfin, elle estime que la prétendue perte d'ensoleillement de l'habitation de la première partie requérante n'est aucunement démontrée, outre le fait que cette prétention est, en tout état de cause, erronée vu la configuration des bâtiments à l'endroit considéré au regard du point cardinal du sud.

En ce qui concerne l'atteinte au cadre de vie, tel que cela ressort du dossier administratif et de la motivation de l'acte attaqué, les seules vues possibles porteraient, selon elle, sur la partie arrière des jardins et ne seront pas différentes de celles qui pourraient être admises s'agissant de la construction d'une habitation.

Par ailleurs, elle soutient que, compte tenu des plantations et des haies qui seront mises en place, il est erroné de prétendre qu'une perte d'intimité sera générée par les emplacements de parcage situés à hauteur des jardins des parties requérantes ainsi que par le prétendu passage substantiel de divers véhicules vers l'entrepôt, d'autant plus que leurs propriétés présentent déjà tant un mur solide qu'un mur végétal.

S'agissant des nuisances sonores et olfactives invoquées, elle renvoie à la motivation de l'acte attaqué selon laquelle "l'immeuble de bureaux sera occupé par une société de développement immobilier & promotion immobilière comprenant deux associés actifs, un ou deux indépendants sous-traitants ainsi qu'une secrétaire et un comptable à temps partiel" et que "peu de clients seront attendus sur le site au vu de l'activité de la société". Elle rappelle que "les heures d'ouverture de bureaux sont

généralement comprises entre 8 et 18 heures du lundi au vendredi" de sorte qu'"aucun véhicule n'est attendu en soirée ainsi que durant les weekends et les jours fériés". En ce qui concerne l'activité qu'abritera l'entrepôt, elle considère que les parties requérantes font un procès d'intention et partent du postulat erroné et non démontré selon lequel cette activité n'aurait pas été adéquatement déterminée et serait alors susceptible d'entraîner des nuisances d'une certaine importance.

Elle rappelle avoir indiqué dans l'acte attaqué que "le demandeur de permis a précisé qu'il s'agirait de l'entreposage du matériel et des véhicules d'une société de jardinage" et qu'"en tout état de cause, l'entrepôt a uniquement pour vocation à être utilisé pour le stockage de matériels, véhicules, produits ou de matériaux à l'exclusion de toutes autres activités (commerce, production, réparation...) pouvant être source de troubles pour le voisinage", que "l'entrepôt n'est donc pas destiné à être visité par le public" et que "le parking servira uniquement au personnel laissant leur véhicule sur le site avant de partir sur les chantiers" en sorte que "le charroi engendré sera donc concentré en début de matinée et en fin de journée".

Enfin, en ce qui concerne ledit charroi, elle affirme qu'il est erroné de prétendre qu'"il est à craindre qu'au moins une vingtaine de véhicules circulent sur le site, de telle sorte qu'il est impossible de parler d'un impact limité sur la circulation locale". Elle conclut que c'est à juste titre qu'elle a considéré qu'"au vu de l'ampleur et de la nature du projet tel que décrit ci-dessus, le charroi engendré sera limité de sorte qu'une étude de son impact sur la circulation locale n'apparaît pas nécessaire pour pouvoir apprécier les effets du projet en termes de mobilité".

C. La requête en intervention

En ce qui concerne le préjudice esthétique, la partie intervenante rappelle que les deux bâtiments projetés sont sis en zone d'urbanisation, qu'ils ne dérogent à aucune règle architecturale (règlement communal d'urbanisme, plan communal d'aménagement, ...) et s'inscrivent dans un environnement très densément bâti.

Elle constate que se trouvent à proximité immédiate les bâtiments suivants :

- un restaurant (ainsi que de nombreuses places de parking),
- un vaste centre sportif (lui aussi accompagné de nombreuses places de parking),
- une ligne de chemin de fer en zone arrière de parcelles, en ce compris celles des parties requérantes,
- le zoning industriel sud de la ville de Wavre.

Elle conclut que l'environnement du projet litigieux ne présente aucune homogénéité architecturale.

Elle rappelle ensuite les caractéristiques du projet qui ne présente, selon elle, aucune caractéristique hors de proportion pour conclure que le risque de préjudice vanté n'est pas démontré.

En ce qui concerne le préjudice paysager, elle considère que le projet s'intègre parfaitement au paysage en ce qu'il prévoit une verdurisation importante de la parcelle. Elle rappelle sur ce point les motifs de l'acte attaqué.

Elle affirme encore que l'entrepôt projeté en zone arrière "et au demeurant en contrebas des immeubles des requérants (étant ici rappelé que le seuil de l'entrepôt est situé à 2,1 mètres sous le seuil de l'immeuble de bureaux à ériger à front de voiries)" aura un impact paysager nécessairement réduit, qu'il se trouvera à une grande distance des habitations des requérants, et que le parti architectural des constructions envisagées participera à une bonne intégration paysagère, ainsi que l'énonce la notice d'évaluation des incidences et les motifs de l'acte attaqué.

En ce qui concerne la vue dégagée sur l'arrière des parcelles, la partie intervenante expose qu'il ne peut être question de suspendre le permis sollicité pour maintenir une telle situation, sauf à rendre de facto le terrain concerné inconstructible.

Quant à la perte d'ensoleillement alléguée, elle affirme que seul le futur immeuble de bureaux pourrait éventuellement entraîner une perte d'ensoleillement sur l'annexe vitrée de la première partie requérante, que cet immeuble de bureaux sera localisé à la même distance de la voirie que tous les autres bâtiments placés à front de voirie, de sorte que tout bâtiment construit en lieu et place du bâtiment projeté eut induit la même prétendue perte d'ensoleillement.

En ce qui concerne la perte d'intimité et l'atteinte à la tranquillité, elle écrit que de nombreux éléments techniques contenus dans le permis attaqué permettent d'écarter les craintes des parties requérantes à ce sujet et que de nombreux dispositifs ont été mis en place pour protéger l'intimité et la tranquillité de la première partie requérante, en ce compris une palissade végétale, une haie d'essence régionale, une clôture de châtaigner et un important écran végétal.

Quant aux nuisances sonores et olfactives, elle expose que le permis explicite à cet égard et en détail l'usage du parking et la question du charroi

engendré par le projet et démontre à suffisance l'impact limité du projet en termes de mobilité.

En ce qui concerne le caractère "prétendument non identifié des activités exercées dans l'entrepôt", elle soutient qu'il ressort clairement du permis attaqué que celui-ci sera affecté à l'entreposage du matériel et des véhicules d'une société de jardinage, qu'aucune activité pouvant être source de troubles pour le voisinage ne sera donc tolérée à l'intérieur de l'entrepôt et que, si une installation ou une activité classée devait un jour y être envisagée, un permis d'environnement devra être demandé au préalable. Elle conclut que l'affectation de l'entrepôt ne permet aucune activité susceptible de causer un éventuel préjudice aux parties requérantes en termes de nuisances sonores ou olfactives.

En ce qui concerne l'atteinte à la sécurité, elle affirme qu'un tel risque de préjudice procède soit d'un procès d'intention, soit n'est à l'évidence pas fondé.

VIII. 2. Examen

L'urgence, qui est à la base du référé ordinaire, suppose, notamment, qu'il y ait une crainte sérieuse d'un dommage grave que subiraient les parties requérantes si elles devaient attendre l'issue de la procédure en annulation. Cette crainte doit porter une atteinte aux intérêts dont les parties requérantes se prévalent.

En l'espèce, le projet prévoit notamment la construction d'un entrepôt de 327 m^2 dans lequel seront notamment entreposés des véhicules de la société de jardinage, d'une voie d'accès asphaltée le long de la mitoyenneté, et de onze emplacements de parking, le tout dans une zone traditionnellement réservée aux cour et jardins et jouissant, de ce fait d'une certaine tranquillité. Quelle que soit l'ampleur des aménagements végétaux prévus par le projet, il est établi que la mise à exécution du projet engendrera pour les deux voisins des nuisances sonores et olfactives d'une certaine importance résultant des mouvements des véhicules dans cette zone. Au vu de la disposition des lieux, cette situation aura également pour effet de porter atteinte au cadre de vie actuel et à l'intimité des parties requérantes. Ces inconvénients peuvent être considérés comme suffisamment graves pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

Dès lors que la partie intervenante indique vouloir mettre à exécution son permis sans attendre, la condition de l'urgence peut être considérée comme remplie.

Les conditions requises par l'article 17, § 1er, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, sont réunies.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. LNG-ASSOCIATES est accueillie.

Article 2.

La suspension de l'exécution de la décision du collège communal de Wavre du 9 septembre 2016 qui délivre à la S.P.R.L. LNG-ASSOCIATES un permis d'urbanisme en vue de réaliser un ensemble immobilier comprenant un bâtiment de bureaux et un entrepôt sis à Limal, rue Jaumotte 152, est ordonnée.

Article 3.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre siégeant en référé, le sept mars deux mille dix-sept, par :

Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État, président f.f.,
Cécile BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,	Le Président,
Cécile BERTIN.	Anne-Françoise BOLLY.