

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 117.327 du 20 mars 2003

A.129.255/XIII-2820

En cause :

1. **ENGELLEN** Didier,
2. **SOREE** Véronique,
ayant élu domicile chez
Me Michel LEDUC, avocat,
rue Darchis 22
4000 Liège,

contre :

1. **la Ville de Seraing,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

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

Vu la demande introduite le 12 novembre 2002 par Didier ENGELLEN et Véronique SOREE, tendant à la suspension de l'exécution de "la décision du conseil communal de la ville de Seraing, prise le 12 septembre 2002, d'accorder le permis de bâtir sollicité par Monsieur GUNS, et lui octroyant sur le rez-de-chaussée existant et débordant de 1,7 à 2,25 mètres en zone de cours et jardins";

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent l'annulation de la même décision;

Vu la note d'observations de la seconde partie adverse et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 9 janvier 2003 fixant l'affaire à l'audience du 21 janvier 2003 à 10.00 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Henri DYL, loco Me Michel LEDUC, avocat, comparaissant pour les requérants, et Me Bénédicte HENDRICKX, loco Me Pierre LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat;

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 peuvent être résumés comme suit :

1. Le 28 mai 2002, Didier GUNS sollicite auprès du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Seraing l'autorisation d'agrandir sa maison d'habitation, sise à Jemeppe, rue Blum, n° 1, cadastrée section A n° 281G 2.

La demande porte sur l'extension du premier étage de l'habitation et sur l'aménagement, sans agrandissement, du rez-de-chaussée, dans le but d'y installer notamment un atelier de fabrication de crème glacée, une chambre froide et un garage pour deux camionnettes.

Le projet implique une dérogation aux prescriptions urbanistiques du plan communal d'aménagement n° 20 (p.c.a.) approuvé par arrêté royal du 31 octobre 1978, en raison du fait que l'extension à réaliser au premier étage déborde dans la zone de cours et jardins.

Il résulte de l'avis du 17 juillet 2002 du chef de la division technique de l'urbanisme que les prescriptions urbanistiques limitent en effet la profondeur des constructions à 15 mètres et que la dérogation demandée dépasse cette limite de 1,70 mètres à 2,25 mètres à l'étage.

L'avis précise également que la demande de Didier GUNS fait suite à une première demande d'extension de l'habitation ayant donné lieu à une décision de refus, le 24 janvier 2002, et que la nouvelle demande a été revue de telle sorte que :

- le living présente une longueur normale de 7,95 mètres;
- il n'y a plus de fenêtre dans la façade latérale;
- la toiture du rez-de-chaussée n'est plus aménagée en terrasse accessible, supprimant ainsi les problèmes de vues vers les propriétés voisines et les murs écrans;
- la profondeur de la construction sera de 16,70 mètres à la limite ouest (+ 1,70 mètre par rapport au p.c.a.) et de 18,15 mètres à la limite est (+ 2,25 mètres par rapport au p.c.a.), il n'y a pas de construction voisine à cet endroit.

2. Un accusé de réception du dossier complet de la demande est délivré le 5 juin 2002.

3. Une enquête publique est ouverte du 17 juin au 1^{er} juillet 2002 et suscite deux lettres de réclamations, l'une du propriétaire de la maison sise au fond de la parcelle de Didier GUNS, et l'autre de Didier ENGELIN; elles portent essentiellement sur l'importance du débordement de l'extension projetée dans la zone de cours et jardins, une perte d'intimité, une perte de luminosité, une diminution de la valeur de la propriété sise en fond de parcelle, le placement de briques sur le mur mitoyen en plâtre.

4. En sa séance du 25 juillet 2002, le collège des bourgmestre et échevins de Seraing considère que les deux réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique ne sont pas pertinentes et décide notamment d'émettre l'avis favorable suivant :

- " - les aménagements du rez-de-chaussée n'impliquent aucun agrandissement de celui-ci;
- la toiture du rez-de-chaussée n'est pas aménagée en terrasse accessible, aucun écran pare-vue n'est donc requis;
 - l'extension des locaux habitables (premier étage) est justifiée par la création d'une chambre et présente des dimensions acceptables, le débordement de la zone de constructions du plan communal d'aménagement peut être admis (1,70 à 2,25 m)".

5. Le 31 juillet 2002, le collège des bourgmestre et échevins propose au fonctionnaire délégué d'accorder la dérogation sollicitée.

6. Le 29 août 2002, le fonctionnaire délégué prend la décision suivante :

" (...);

Considérant que le projet proposé ne compromet pas la destination générale de la zone, ni son caractère architectural, ni l'option urbanistique visée par les prescriptions du plan communal d'aménagement;

DECIDE :

d'accorder la dérogation portant sur l'extension de l'étage de l'habitation établie sur le rez existant et débordant de 1,70 m à 2,25 m en zone de cours et jardins".

7. Le 12 septembre 2002, le collège des bourgmestre et échevins de Seraing délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant que l'article 8, alinéa 2, 5°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 dispose que la demande de suspension doit contenir un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant qu'il résulte des dispositions précitées que le requérant doit, dans sa demande de suspension, démontrer in concreto que l'exécution de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner, pendant l'instance en annulation, des conséquences importantes se révélant dans les faits irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal; que le Conseil d'Etat ne peut avoir égard qu'aux éléments ainsi 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 qu'au titre du risque de préjudice grave difficilement réparable auquel les exposerait l'exécution immédiate de l'acte attaqué, les requérants s'expriment comme suit :

" En l'espèce, l'importance et la nature des travaux autorisés, la perte d'ensoleillement, la distance (sur la mitoyenneté), la vue (exhaussement d'un mur mitoyen supprimant

une part de luminosité dans la cuisine et le living des requérants, et d'autre part bouchant largement l'horizon), l'esthétique, entraînent un préjudice difficilement réparable.

Il est en effet très difficile d'imaginer la possibilité d'obtenir la remise des lieux dans leur pristin état, après la réalisation des travaux";

Considérant que les requérants restent en défaut d'apporter une quelconque précision concernant l'importance et la nature des travaux ainsi que l'esthétique du bâtiment en projet; qu'un tel risque de préjudice ne peut être tenu pour établi;

Considérant que le risque de préjudice dû à une perte d'ensoleillement n'est pas autrement explicité et, qu'en outre, il y a lieu de constater que l'habitation des requérants se trouve à l'ouest de la maison du bénéficiaire du permis et ne saurait de ce fait souffrir d'une perte d'ensoleillement à ce point grave qu'elle justifierait la suspension de l'exécution de l'acte attaqué; que les requérants ne précisent pas plus, dans l'exposé de leur préjudice, en quoi la construction en projet, érigée en partie contre le mur mitoyen serait de nature à leur occasionner un préjudice grave difficilement réparable; que cet élément du risque de préjudice n'est pas établi;

Considérant que si les requérants se plaignent également de la perte de vue qu'ils auraient actuellement sur l'horizon, en raison de l'exhaussement du mur mitoyen, il faut constater qu'au regard des photos qu'ils produisent à leur dossier, ils n'ont pas de vue sur l'horizon; qu'en effet, la vue qu'ils ont actuellement depuis le rez-de-chaussée de leur habitation, à l'arrière de la parcelle, semble en effet être largement masquée par les constructions existantes; que, la vue qu'ils ont depuis l'étage donne sur les maisons avoisinantes et de la végétation; que ce risque de préjudice n'est pas établi;

Considérant qu'à défaut pour les requérants, de préciser d'une part, la localisation exacte de leur cuisine et leur living dans leur maison, et d'autre part, en quoi la perte de luminosité dans ces deux pièces serait à ce point grave qu'elle justifie la suspension de la décision attaquée, le risque de préjudice subi de ce chef ne saurait être tenu pour établi;

Considérant 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 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 vingt mars deux mille trois par :

MM. DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

Fr. DAOUT.