

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 145.088 du 26 mai 2005

A.160.042/XIII-3657

En cause : **SCIFO** Luigi,
rue Arthur Samson 8
4460 Grâce-Hollogne,

contre :

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 16 février 2005 par Luigi SCIFO, tendant à la suspension de l'exécution de l'arrêté du Ministre de la Région wallonne chargé du logement, des transports et du développement territorial du 14 décembre 2004 lui refusant le permis d'urbanisme qu'il demandait pour la construction d'un immeuble à appartements à Grâce-Hollogne;

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation du même arrêté;

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

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 22 mars 2005 fixant l'affaire à l'audience du 15 avril 2005 à 10.00 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 H. PENNINCKX, loco Mes J.-P. WOLF, O. SOHIER et N. LEBEAU, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, 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. Luigi SCIFO est propriétaire d'un terrain situé à l'angle de la rue Joseph Dejardin et de la rue du Bonnier à Grâce-Hollogne, cadastré section A, n^{os} 226h18 et 226b14, d'une contenance de 707 m².

Au plan de secteur de Liège, le bien est repris en zone d'habitat.

2. Le 10 mars 2003, Luigi SCIFO introduit, pour ce bien, une première demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de Grâce-Hollogne; le projet consiste en la construction d'un immeuble de quinze appartements et dix-huit emplacements de parcage.

Le collège des bourgmestre et échevins refuse de délivrer le permis le 2 juin 2003 et ce refus est confirmé, sur recours de l'intéressé, par un arrêté ministériel du 29 août 2003. Le refus est justifié notamment par la raison que les dimensions de la bâtisse en projet (561 m²) sont excessives par rapport à la superficie du terrain (+/- 80 p.c.) et en raison de l'absence de zone de jardins; l'arrêté du 29 août 2003 ajoute que les volumétries et gabarits sont "hors échelle" au regard des habitations se trouvant dans les deux rues, que le projet créera un effet de rupture par rapport au contexte bâti, qu'il va générer de réelles nuisances pour les propriétés voisines, que l'accroissement du charroi automobile risque d'entraîner des problèmes de circulation et de stationnement

et que la composition volumétrique de l'ensemble est complexe et beaucoup trop massive.

3. Le 15 avril 2004, Luigi SCIFO saisit l'administration communale de Grâce-Hollogne d'une seconde demande de permis en vue de construire sur sa parcelle un immeuble contenant douze appartements et quinze emplacements de voitures.

4. Le 26 juillet 2004, le collège des bourgmestre et échevins octroie à Luigi SCIFO le permis d'urbanisme sollicité par celui-ci et ce, conformément aux plans modifiés.

5. Le 27 août 2004, le fonctionnaire délégué introduit un recours auprès du Gouvernement wallon à l'encontre de la décision du 26 juillet 2004.

6. Le 18 octobre 2004, la commission d'avis sur les recours émet à l'unanimité un avis défavorable sur la demande de permis d'urbanisme "en l'état du projet".

7. Le 14 décembre 2004, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial refuse le permis d'urbanisme sollicité par Luigi SCIFO.

Cette décision, qui constitue l'acte attaqué et qui a été notifiée au requérant le 21 décembre 2004, est motivée principalement comme suit :

" (...)

Considérant qu'une précédente demande visant la construction d'un immeuble de 15 appartements avec 18 emplacements de parking a été refusée par Arrêté ministériel en date du 29 août 2003, aux motifs du non-respect des articles 414 et suivants du Code wallon, de l'occupation excessive de la parcelle, d'une volumétrie complexe et de gabarit trop important;

Vu l'avis défavorable du fonctionnaire délégué sur la présente demande libellé comme suit :

« (...) Le gabarit du bâtiment est, à juste titre, trop important par rapport au bâti local;

En outre, l'examen du projet suscite les remarques suivantes :

D'une part, l'occupation du sol est excessive. La construction envisagée représente en effet approximativement 80 % de la parcelle. Cette occupation surabondante engendre une absence de zone de cours et jardins.

D'autre part, le programme apparaît être trop conséquent sur cette parcelle. De réelles nuisances vont être générées pour les propriétés voisines. L'accroissement

du charroi automobile risque d'engendrer des problèmes de circulation et de stationnement.

Enfin, la composition volumétrique de l'ensemble est complexe, beaucoup trop massive et incohérente. Ce projet va créer un effet de rupture par rapport au contexte bâti environnant.

Dès lors, il conviendrait de limiter les constructions pour libérer une véritable zone de cours et jardins en développant une volumétrie rue A. Materne et une autre (perpendiculaire) rue du Bonnier.

Les gabarits devront être adaptés et simplifiés au niveau de leurs interpénétrations. La création d'un volume principal à front de la voirie, rue Dejardin, avec une toiture double versants, faîtage parallèle à cette rue, de deux niveaux avec un troisième engagé dans la toiture permettrait de refermer le front bâti principal. Pourrait venir s'annexer à ce volume une construction perpendiculaire, à front de la voirie, rue du Bonnier, dont le gabarit serait de deux niveaux avec toiture. De cette façon, un espace arrière pourrait être voué à des jardins et ainsi permettre à ce nouveau bâtiment de s'intégrer plus harmonieusement dans son contexte bâti»;

Considérant, du point de vue urbanistique, que le programme d'occupation du sol s'avère toujours trop lourd par rapport à la superficie de la parcelle et au bâti environnant;

Considérant qu'il y a lieu de se rallier à l'avis du fonctionnaire délégué; que, pour refermer le front bâti principal, le volume principal doit être implanté à front de la rue Dejardin, avec toiture à deux versants dont le faîte est parallèle à celle-ci; que sa profondeur devrait être limitée à maximum 14 m; qu'un décrochement en hauteur de ± 80 cm sur sa partie droite permettrait de faire une jonction harmonieuse entre les gabarits des volumes sis à gauche et à droite du projet; qu'un dégagement latéral suffisant (de l'ordre de 5 mètres) devrait être maintenu à droite du projet;

Considérant qu'un volume secondaire d'une profondeur d'environ 10 mètres et d'une largeur d'environ 9 mètres pourrait trouver place le long de la rue du Bonnier; qu'ainsi, les vues des appartements sur le jardin voisin seraient suffisamment éloignées;

Considérant que le solde de la parcelle devrait être aménagé en zone de cours et jardins; qu'à cet effet un plan d'aménagement des abords devra être fourni;

Considérant que ces solutions permettraient d'éviter toute nuisance au voisinage immédiat et de respecter les dispositions du Code civil en matière de vues directes, tout en intégrant correctement le bâtiment dans son environnement;

Considérant à titre subsidiaire, que le projet déroge toujours au règlement général relatif à l'accès des personnes à mobilité réduite;

Considérant que, suite à l'audience devant la Commission d'avis sur les recours, le demandeur a introduit des plans modifiés datés du 2 novembre 2004; que ces plans modifient sensiblement l'immeuble projeté initialement (réduction de la superficie du sous-sol, agrandissement de la zone de jardin et réduction du taux d'occupation au sol, modification du traitement des façades, modification de l'orientation du faîte de l'élévation côté rue Joseph Dejardin);

Considérant, toutefois, que le projet présente toujours un gabarit imposant s'inscrivant en rupture par rapport à son environnement bâti immédiat; qu'en l'espèce, il convient de se rallier pleinement aux remarques émises par le fonctionnaire délégué;

qu'il convient de revoir la profondeur de bâtisse ainsi que le gabarit de l'immeuble en fonction des remarques énoncées ci-avant;

Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet doit faire l'objet d'une refonte complète; que le permis d'urbanisme doit être refusé (...)"

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 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat 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 contestée 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;

Considérant 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 que la demande de suspension ne comporte pas un tel exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement attaqué risque de causer au requérant un préjudice grave difficilement réparable; que la seule allusion à l'existence d'un risque de préjudice est contenue dans l'exposé du premier moyen :

" Attendu dès lors que la décision querellée procède à l'évidence d'une discrimination, voire d'un acharnement à l'égard du requérant et le bloque à nouveau dans son légitime investissement lui causant ainsi un préjudice important et malaisément réparable";

Considérant que cette affirmation non développée ni étayée concrètement ne constitue pas l'exposé requis des faits de nature à établir l'existence d'un risque de préjudice répondant aux conditions de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Considérant que la demande de suspension est en conséquence manifestement irrecevable,

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-six mai deux mille cinq par :

M ^{mes} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
SCHMITZ,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. SCHMITZ.

S. GUFFENS.