

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 150.221 du 14 octobre 2005

A.164.415/XIII-3801

En cause : **PRIVE** Dominique,
rue de Menin 22
7700 Mouscron,

contre :

1. **la Ville de Mouscron,**
ayant élu domicile chez
Mes Edward VAN DAELE
et Benoît VERZELE, avocats,
Drève Gustave Fache 3/4
7700 Mouscron,
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
SPEEDIMMO,**
rue du Gibet 17
7700 Mouscron.

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

Vu la demande introduite le 19 juillet 2005 par Dominique PRIVE, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 25 avril 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mouscron à la société privée à responsabilité limitée SPEEDIMMO, relative à un bien sis rue du Menin à Mouscron,

cadastré section A, n° 663w2 et ayant pour objet la transformation d'une ancienne usine en trois appartements avec rez-de-chaussée commercial;

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

Vu la requête introduite le 3 août 2005 par laquelle la société privée à responsabilité limitée SPEEDIMMO demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

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

Vu l'ordonnance du 7 septembre 2005 fixant l'affaire à l'audience du 23 septembre 2005 à 9.30 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 S. TOURNAY, avocat, comparaissant pour le requérant, Me B. VERZELE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me E. DUYCK, loco Me G. MAESELE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, 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 de suspension se présentent comme suit :

1. La S.P.R.L. SPEEDIMMO introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Mouscron, rue de Menin, cadastré section A, n° 663w2.

Le projet consiste en la transformation d'une usine désaffectée en rez-de-chaussée commercial et trois appartements (un par niveau).

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Mouscron-Comines.

La demande déroge au règlement communal d'urbanisme sur les points suivants : profondeur supérieure à 18 mètres (mais respect des profondeurs existantes); volume de la toiture (présence d'une plate-forme avec terrasse et d'un volume courbe); traitement des pignons (présence de zinc).

Dominique PRIVE est propriétaire et occupant de l'habitation voisine située rue de Menin, 22.

2. Une enquête publique se tient du 10 au 25 février 2005 et donne lieu à deux lettres de réclamations émanant de trois riverains, dont Dominique PRIVE.

3. Le 9 mars 2005, la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet un avis favorable.

4. Le 14 mars 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mouscron émet un avis favorable.

5. Le 20 avril 2005, le fonctionnaire délégué accorde deux des trois dérogations sollicitées, soit celle relative à la profondeur du bâtiment et celle relative au volume de la toiture.

Le fonctionnaire délégué impose en outre, d'une part, le rehaussement, par des panneaux opaques, des murs de clôtures délimitant les terrasses et, d'autre part, le traitement des pignons avec des ardoises brunes au lieu du zinc prévu.

6. Le 25 avril 2005, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué rédigé notamment comme suit :

" (...)

Considérant que la S.P.R.L. SPEEDIMMO - rue du Gibet, 17 à 7700 Mouscron a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue de Menin à 7700 Mouscron, cadastré section A n° 663 W2 et ayant pour objet :

la transformation d'un immeuble en 3 appartements
avec rez-de-chaussée commercial

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'Administration communale contre récépissé daté du 09.02.2005;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Mouscron-Comines, adopté par Arrêté Royal du 17.01.1979 et modifié partiellement par Arrêté du 29.07.1993, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Vu le schéma de structure communal adopté par le Conseil Communal du 01.07.1991;

Considérant qu'un Règlement Communal d'Urbanisme approuvé par Arrêté Ministériel du 15.11.1991 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78 § 1^{er} du Code précité;

Considérant que le bien est situé en aire de type urbain 1 audit règlement;

Considérant que la commune est entrée en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme par l'avis publié au Moniteur Belge du 20.05.1992;

Vu les règlements régionaux ou communaux d'urbanisme qui sont également applicables sur le territoire ou la partie du territoire communal où le bien est situé;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants : articles 113 et 330 - 2^o et 11^o du C.W.A.T.U.P.;

Considérant que deux réclamations ont été introduites;

Considérant qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme au Règlement Communal d'Urbanisme pour les motifs suivants : articles UI - P.1.5.C. - profondeur (supérieure à 18 mètres mais respect des profondeurs existantes) - P.1.5.D. - volume de toiture (présence de plate-forme avec terrasse et volume courbe) et P. 1.6.I. - traitement des pignons (utilisation de zinc);

Considérant qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par le Collège des Bourgmestre et Echevins au Fonctionnaire délégué;

Considérant qu'une telle proposition est requise;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 22.03.2005 est favorable conditionnelle;

Considérant que sa décision est libellée et motivée comme suit :

« Attendu que la demande de dérogations porte sur le Règlement Communal d'Urbanisme approuvé par arrêté ministériel du 15.11.1991;

Vu les dispositions des articles 107, 113 et 114 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Attendu que les dérogations sont relatives à la profondeur de construction (supérieure à 18 mètres, mais respect des profondeurs existantes), au volume de toiture (présence de plate-forme avec terrasse et volume courbe) et au traitement des pignons (présence de zinc) (articles U.1.P.1.5.C., P.1.5.D. et P.1.6.I. du Règlement Communal d'Urbanisme);

Attendu qu'au plan de secteur de Mouscron-Comines approuvé par A.R. du 17.01.1979 et modifié partiellement par Arrêté du 29.07.1993, le projet se situe en zone d'habitat;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et a fait l'objet de deux réclamations émanant de trois riverains;

Attendu que ces réclamations sont principalement basées sur :

- travaux entamés sans permis;
- recul important des «ruines industrielles» par rapport à l'alignement;
- nouvelles structures et modifications de gabarit notoires;
- il serait plus judicieux d'abattre ces bâtiments et de reconstruire à front de rue;
- projet contraire au bon aménagement des lieux et à l'article 1^{er} du C.W.A.T.U.P.;
- vues directes sur les propriétés voisines et privation d'intimité;
- utilisation du passage privé pour livraisons et travaux;

Vu l'avis favorable à l'unanimité émis par la C.C.A.T. en séance du 09.03.2005;

Vu le rapport du Collège des Bourgmestre et Echevins transmis par envoi du 22.03.2005;

Vu les motivations apportées dans ce rapport;

Vu la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Vu les lieux;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service Voyer provincial, par sa lettre du 11.01.2005;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service Incendie du 24.12.2004;

Vu l'entrevue qui s'est déroulée avec les Services Techniques communaux;

Considérant que l'extension en façade côté rue est destinée à l'ascenseur et escalier de secours;

Considérant que certains travaux entamés (démontage tuiles, maçonnerie au dernier niveau, égouttage, réalisation de dalle de sol à l'intérieur, ...) sont à ce jour arrêtés;

Considérant que certains arguments déposés par les réclamants relèvent du domaine civil;

Considérant qu'il s'agit de la rénovation d'un bâtiment existant et notamment d'un site désaffecté :

Considérant qu'il est tenu compte d'une des options du S.D.E.R, à savoir le renforcement de l'habitat en centre-ville;

Considérant qu'une imposition de démolir le bâtiment existant pour la reconstruction à front de voirie serait abusive;

Considérant que la profondeur bâtie restera inchangée;

Considérant les distances réglementaires en ce qui concerne les prises de vue;

Considérant la présence d'un immeuble d'appartements (12 étages) le long de la rue des Courtils;

Considérant que la dérogation relative au traitement des Pignons (zinc) n'est pas indispensable et que l'on peut dans ce cas respecter le Règlement Communal d'Urbanisme (utilisation d'ardoises);

Considérant que malgré les distances réglementaires des terrasses par rapport aux limites de propriétés, il serait judicieux de surmonter les murs de clôture par des panneaux translucides afin de préserver, dans la mesure du possible, l'intimité des propriétés voisines;

Considérant que la portée de la dérogation sur la profondeur de construction est inévitable en fonction de la situation de fait et que celle du volume de toiture est d'importance mineure;

Considérant qu'au vu des documents présentés, elles ne mettent pas en cause les droits des tiers;

Considérant qu'une autre solution raisonnable ne peut être ici envisagée; à l'exception de la dérogation relative au traitement des pignons;

Considérant que les dérogations s'inscrivent dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone, le caractère architectural de celle-ci et l'option urbanistique visée par les prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme;

J'accorde uniquement les deux dérogations relatives à la profondeur du bâtiment et au volume de toiture à condition que les murs de clôture en briques délimitant les terrasses soient rehaussés de panneaux translucides (opaques) pour obtenir une hauteur d'au moins 2 mètres à partir du niveau des terrasses.

Le traitement des pignons sera donc réalisé avec des ardoises brunes au lieu du zinc prévu pour être conforme avec le Règlement Communal d'Urbanisme.

Je tiens à vous signaler que ce projet est soumis au Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité par les personnes à mobilité réduite (articles 414 à 415/26 du C.W.A.T.U.P.).»

Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations;

Considérant que le(s) service(s) ou commission(s) visé(s) ci-après ont été consultés pour le(s) motif(s) suivant(s) :

- C.C.A.T.
- article 114 du C.W.A.T.U.P.
- que son avis émis en séance du 09.03.2005 est favorable, à l'unanimité des voix et assorti d'une remarque;
- Service Voyer provincial
- alignement

- que son avis sollicité en date du 07.12.2004 et transmis en date du 15.12.2004 est favorable conditionnel;

DECIDE :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par la S.P.R.L. SPEEDIMMO de Mouscron en vue de la transformation d'un immeuble en 3 appartements avec rez-de-chaussée commercial - rue de Menin à 7700 Mouscron est octroyé.

Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes :

Les impositions formulées par le Service Incendie ainsi que le Service Voyer provincial devront être strictement respectées.

Les murs de clôture en briques délimitant les terrasses seront rehaussés de panneaux translucides (opaques) pour obtenir une hauteur d'au moins 2 mètres à partir du niveau des terrasses.

Le traitement des pignons sera réalisé avec des ardoises brunes au lieu du zinc prévu pour être en conformité avec le Règlement Communal d'Urbanisme.

Les murets de clôture et le soubassement du pignon situé le long du parking sera réalisé en briques de parement identiques au bâtiment et ceci sur une hauteur d'un mètre. Le solde du pignon sera réalisé comme précisé ci-avant.

Les parkings seront réalisés en pavés de béton.

La zone de roulement de l'accès sera en pavés ou en tarmac.

Un arbre haute-tige devra être planté aux abords du bâtiment.

(..)".

7. Par courrier du 20 mai 2005, la ville de Mouscron informe Dominique PRIVE qu'un permis d'urbanisme conditionnel a été accordé à la S.P.R.L. SPEEDIMMO;

Considérant que, par requête introduite le 3 août 2005, la société privée à responsabilité limitée SPEEDIMMO, bénéficiaire du permis, demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que le requérant expose le risque de préjudice grave difficilement réparable comme suit :

" Le permis d'urbanisme octroyé par le Collège des Bourgmestre et échevins a conduit à la mise en branle immédiate des travaux de reconstruction et qui arriveront rapidement à terme.

Tel que le requérant l'a expliqué dans l'exposé de ses moyens, il subit suite à la violation grossière d'une servitude de vue et au mauvais aménagement des lieux litigieux, une véritable atteinte à la vie privée dont il devra sous peu en supporter les

conséquences et qui, à ce titre, est constitutif de préjudice grave au sens de l'article 17, § 2, des lois coordonnées du Conseil d'Etat.

Le préjudice dénoncé ne peut être jugé que grave et difficilement réparable puisque le trouble qu'il comporte tire son origine dans une perturbation des commodités de vie du requérant.

Ce pourquoi, il paraît donc indispensable pour le requérant d'obtenir rapidement une décision indiquant clairement l'irrégularité de l'acte attaqué";

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; que l'article 8, alinéa 2, 5^o, 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; que pour satisfaire aux dispositions précitées, 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 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 de suspension, 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'en l'espèce, le bâtiment à rénover et à transformer est une ancienne usine désaffectée située au centre de la parcelle, juste à côté du jardin du requérant; que l'acte attaqué autorise le changement d'affectation de ce bâtiment, pour partie à usage d'habitation (étages) et pour partie à usage commercial (rez-de-chaussée); qu'à l'exception du percement d'une large baie arrondie en toiture, l'aspect extérieur du bâtiment n'est pas modifié; que les fenêtres existantes au premier et au second étages, du côté de la propriété du requérant, restent inchangées;

Considérant que le requérant invoque uniquement, au titre de préjudice grave difficilement réparable, une atteinte à sa vie privée; que, dans la mesure où les inconvénients liés à cette atteinte résultent de la possibilité de rénover le bâtiment existant et d'y rendre l'occupation à nouveau possible, indépendamment de l'affectation de celui-ci, ce préjudice, qui trouve son origine dans la situation existante, ne peut être retenu, d'autant qu'une certaine perte d'intimité doit être acceptée en zone d'habitat; que le requérant reste en défaut de décrire, dans l'exposé du risque de préjudice, en quoi les conséquences de la transformation de l'immeuble en projet seraient, in casu, dans son chef, à ce point graves qu'elles justifient la suspension de l'exécution de l'acte attaqué; que le préjudice est en effet formulé sous la forme d'une simple affirmation sans la moindre démonstration de sa gravité ou de la manière dont il serait personnellement ressenti par le requérant; qu'il en résulte que le risque de préjudice grave difficilement réparable n'est pas 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 requête en intervention introduite par la société privée à responsabilité limitée SPEEDIMMO dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société privée à responsabilité limitée SPEEDIMMO, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge du requérant.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le quatorze octobre 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.