

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 160.173 du 15 juin 2006

A.170.176/XIII-4066

En cause : **VAN DAELE** Fabian,
ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre,

contre :

la Commune d'Ecaussinnes.

Partie intervenante :

LABENNE Eddy,
rue Closière du Fy 12
7191 Ecaussinnes.

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

Vu la demande introduite le 13 février 2006 par Fabian VAN DAELE, tendant à la suspension de l'exécution "du permis d'urbanisme délivré le 28 juin 2004 par le collège échevinal d'Ecaussinnes à Monsieur Eddy LABENNE, autorisant l'aménagement d'annexes à destination d'un studio sur un bien même adresse, cadastré 2^{ème} division, section B, n^{os} 266z et 266 c²";

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation de la même décision;

Vu la requête introduite le 8 mars 2006 par laquelle Eddy LABENNE demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu le dossier administratif de la partie adverse;

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

Vu l'ordonnance du 21 avril 2006 fixant l'affaire à l'audience du 9 mai 2006 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 B. HAVET, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me Y. DRUART, 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. Eddy LABENNE introduit, contre récépissé daté du 9 juin 2004, une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet l'aménagement des annexes (en studio) d'un bien sis à Ecaussines, rue Closière du Fy, 12, cadastré 2^{ème} division, section B, n^{os} 266z et 266 c²; ce bien est situé en zone de construction fermée d'habitations au plan particulier d'aménagement (P.P.A.) dit du "Centre de Lalaing", approuvé par arrêté ministériel du 29 janvier 1987. Les travaux projetés ne sont pas soumis à l'avis préalable du fonctionnaire délégué, par application de l'article 84, §2, alinéa 2, 3^o et alinéa 3 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWA-TUP).

2. Fabian VAN DAELE est propriétaire de la maison voisine située rue Closière du Fy, n^o 11 et il y habite.

3. Le 28 juin 2004, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ecaussines délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué. Il est rédigé comme suit :

" Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;
Vu l'article 123, 1° de la Nouvelle loi communale;

Considérant que Monsieur LABENNE Eddy, domicilié à 7191 Ecaussinnes, rue Closière du Fy, n° 12, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis même adresse, cadastré Division II, Section B, n°s 266 z et 266 c², et ayant pour objet de pouvoir procéder à l'aménagement d'annexes à destination d'un studio;

Considérant que la demande complète de permis a été

- déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 9 juin 2004;

Considérant que le bien est situé en zone de construction fermée d'habitation(s) au plan particulier d'aménagement dit du «Centre de Lalaing», approuvé par arrêté ministériel en date du 29 janvier 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la demande n'a pas été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : en application des articles 41 à 43 du décret de l'Exécutif wallon (sic) précité;

Considérant qu'en vertu de l'article 84, §2, alinéa 2, 3° et alinéa 3 du Code précité, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du fonctionnaire délégué;

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

Considérant que les transformations ne compromettent pas le bon aménagement des lieux, ni les prescriptions urbanistiques comprises dans le P.P.A. dit du «Centre de Lalaing », approuvé par arrêté ministériel du 29 janvier 1987;

Considérant que la voirie prise vis-à-vis est équipée et égouttée;

Considérant que les travaux projetés visent à assainir et à réaffecter des annexes insalubres;

Considérant d'autre part que les travaux projetés sont indispensables dans le cadre de l'aménagement du logement et de la commodité de ses occupants;

DECIDE :

Article 1^{er} . - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur LABENNE Eddy, domicilié à 719(1) Ecaussinnes, rue Closière du Fy, n° 12, est octroyé

- Le titulaire du permis devra :

- respecter la législation en vigueur relative à l'évacuation des eaux usées;
- respecter les prescriptions urbanistiques du PPA dit du «Centre de Lalaing», approuvé par arrêté ministériel du 29 janvier 1987, soit :
 - matériaux de couverture de la toiture : tuiles de ton rouge-brun ou anthracite; ou ardoises naturelles ou artificielles de ton anthracite;
 - Matériaux de parement :
 - briques de terre-cuite de ton rouge-brun; pierre naturelle; enduit de ton blanc.

- Le matériau de parement devra être identique pour chacune des façades du bâtiment à rénover.
- La nature et la teinte des matériaux devront être choisies de façon à rester en harmonie avec le cadre bâti existant.
- Ils devront être présenté(s), pour accord, au Service de l'Urbanisme communal et ce, avant leur mise en oeuvre.
- L'éventuelle cheminée devra être située à proximité du faîte.

(...)"

4. Par courrier du 3 janvier 2006, Fabian VAN DAELE signale au collège des bourgmestre et échevins d'Ecaussines que les annexes existantes sur la propriété du demandeur de permis ont été totalement démolies, et que sur le vu de la délimitation des fondations, la construction en projet est située en zone de recul au P.P.A. et non en zone de construction d'habitation.

5. Le 9 janvier 2006, la commune d'Ecaussines invite Eddy LABENNE à arrêter immédiatement les travaux en cours, pour le motif que ceux-ci ne respecteraient pas le permis d'urbanisme du 28 juin 2004 notamment quant à l'implantation et le traitement des façades;

Considérant que, par requête introduite le 8 mars 2006, Eddy LABENNE demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

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^o 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 requérant 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'au titre du risque de préjudice grave difficilement réparable que lui causerait l'exécution immédiate de l'acte attaqué, le requérant fait valoir ce qui suit :

" A. Caractère grave du préjudice :

La construction litigieuse est limitrophe du terrain de Monsieur VAN DAELE.

L'érection d'un bâtiment à la limite des propriétés en question présentant des dimensions importantes causera aux parties requérantes (sic) un préjudice visuel grave. En effet, le faîte du toit atteindra une hauteur de 5 mètres.

Il en résultera :

- une perte considérable de la vue depuis la parcelle des requérants et depuis sa maison d'habitation. En effet, certaines fenêtres de celles-ci donnent directement sur le projet. Le bâtiment s'implante bien plus loin que les annexes originaires;
- un préjudice esthétique. En effet, le bâtiment à réaliser ne présente aucune qualité architecturale;
- une perte importante de l'ensoleillement;
- un empiétement sur la servitude de passage;
- un empiétement sur la cour commune;
- une perte des vues directes sur les propriétés voisines.

Les parties requérantes (sic) versent au dossier un reportage photographique figurant la situation actuelle et future et démontrent l'existence dudit préjudice.

Les parties requérantes (sic) subiront dès lors indubitablement un préjudice grave par la mise en oeuvre de l'acte attaqué.

B. Caractère difficilement réparable du préjudice :

Suivant Monsieur Haumont :

« pour estimer si le préjudice dont la gravité a été établie est difficilement réparable, le Conseil d'État prend en compte la possibilité réelle pour le demandeur en suspension d'obtenir, en cas d'annulation du permis, la remise des lieux dans leur pristin état ...

Il estime que "la démolition de bâtiments construits sur base d'un permis irrégulier est certes possible, mais n'en reste pas moins incertaine; en cas d'annulation, le requérant devra introduire des procédures aux résultats aléatoires, puisque, d'une part, dans l'hypothèse où la démolition est ordonnée, il n'en aurait pas moins subi pendant plusieurs années le préjudice qu'il invoque, et, d'autre part, si une réparation par équivalent lui était accordée par une décision judiciaire, à considérer qu'une telle réparation constituerait en l'espèce une compensation adéquate, le requérant n'aurait même pas la certitude de percevoir l'indemnité accordée faute de disposer de voies d'exécution contre les pouvoirs publics"».

Il est indubitable qu'en l'espèce le préjudice rentre dans l'hypothèse visée ci-avant, de sorte qu'il y a lieu de considérer qu'outre son caractère grave, le préjudice est difficilement réparable.

La mise en oeuvre de l'acte attaqué occasionnera donc aux requérants (sic) un préjudice grave et difficilement réparable".

Considérant que pour apprécier la gravité du risque de préjudice allégué, le Conseil d'Etat doit avoir égard à la situation existante avant la délivrance du permis attaqué;

Considérant que, selon les documents produits, la maison du requérant est située à l'Est de la construction en projet; qu'une cour commune sépare les annexes existantes de la propriété du demandeur de permis et de celle du requérant; que la construction autorisée sera érigée en lieu et place d'annexes existantes constituées d'une remise et d'un four; que le bâtiment s'implante, selon le requérant, "bien plus loin" que les annexes originales;

Considérant que le requérant ne fournit aucune indication quant à la localisation exacte des annexes originales par rapport à sa propriété, ni quant à leur hauteur, en manière telle que le Conseil d'Etat ne peut mesurer l'importance et la gravité de la perte de vue et d'ensoleillement alléguée par rapport à la situation existante (avant démolition); qu'il semble que le four existant était séparé de la propriété du demandeur de permis d'environ 3,65 mètres, alors que la nouvelle construction sera érigée à environ 3 mètres de celle-ci empiétant, par conséquent et sauf erreur, d'environ 0,65 mètre dans la cour commune; que la construction projetée, certes plus grande que l'ensemble formé par les bâtiments existants, s'étendra pour le surplus, et essentiellement, du côté de la propriété située à gauche de celle du demandeur de permis;

Considérant que le requérant ne précise pas en quoi un débordement de 0,65 mètre dans la cour commune serait à ce point grave qu'il justifierait la suspension de

l'exécution de l'acte attaqué; qu'il ne précise pas plus l'importance de l'empiétement allégué sur la servitude de passage ni en quoi cet empiétement constituerait un risque de préjudice grave difficilement réparable dans son chef;

Considérant que le requérant ne fournit aucune indication quant à la qualité architecturale de l'ancienne remise et du four en manière telle qu'il n'est pas possible de vérifier en quoi la nouvelle construction serait moins esthétique que les bâtiments préexistants; que le risque de préjudice grave difficilement réparable invoqué par le requérant 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 Eddy LABENNE 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 Eddy LABENNE, 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 quinze juin deux mille six par :

M.	DAOOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle}	WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

Fr. DAOOUT.