

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 172.540 du 21 juin 2007

A. 181.903/XIII-4507

En cause : **ZOUZOULA** Fouad,
ayant élu domicile chez
Me Philippe FAVART, avocat,
rue du Tombeux 43
4801 Stembert,

contre :

1. la Commune de Jalhay,
2. la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :
COLLARD Jehanne,
ayant élu domicile chez
Me Patrick HENRY, avocat,
place des Nations-Unies 7
4020 Liège.

--

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

Vu la demande introduite le 23 mars 2007 par Fouad ZOUZOULA, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 18 janvier 2007 par le collège communal de Jalhay à Monsieur et Madame DETRY-COLLARD pour la construction d'une annexe à leur habitation sise à Sart-Jalhay, chemin des Halleux, 118;

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

Vu la requête introduite le 11 avril 2007 par laquelle Jehanne COLLARD, 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} FRANCK, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 29 mai 2007 fixant l'affaire à l'audience du 8 juin 2007 à 09.30 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 F.-X. GROULARD, loco Ph. FAVART, avocat, comparaissant pour le requérant, Me F. BEGHIN, loco Me P.-E. DEFRANCE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse et Me F. CULOT, loco Me P. HENRY, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} FRANCK, 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. Le 8 août 2006, les époux DETRY-COLLARD introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès de la commune de Jalhay en vue de construire une annexe à leur maison d'habitation sise à Sart-Jalhay, chemin des Halleux, 118.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres de profondeur et le reste en zone agricole au plan de secteur de Verviers-Eupen adopté par arrêté royal du 23 janvier 1979.

L'espace à créer sera constitué de deux volumes reliés sur la droite et à l'arrière de la maison, arrière qui est orienté au nord-ouest. Il sera affecté à un garage

en demi-sous-sol vu la déclivité du terrain ainsi qu'à une chambre et une salle de bains et, semble-t-il, à une extension de cuisine.

Le projet prévoit aussi la démolition d'un garage existant situé plus en retrait de la propriété, et dont la hauteur correspond à la hauteur du volume projeté.

2. Fouad ZOUZOULA habite et est propriétaire de la maison voisine à droite, à 1,35 mètre de laquelle s'érigera l'annexe.

Dès avant la demande de permis, il avait écrit au collège des bourgmestre et échevins de la commune de Jalhay, le 19 avril 2006, pour exposer son opposition au projet; sa lettre fut complétée par une lettre de son architecte, adressée également au collège et datée du 9 mai 2006.

Accompagnés de dessins et de photos, ces courriers ont été résumés comme énonçant les objections suivantes :

" Proximité générant diverses nuisances, à savoir, perte d'ensoleillement, arrachage obligatoire de la haie, bruit, perte de luminosité, accès difficile à la corniche; humidité;
Implantation de la construction en limite ce qui ne cadre pas avec le bâti environnant qui comporte des habitations avec des espaces latéraux réguliers de 3 à 4 m;
Implantation urbaine, ce qui ne cadre pas avec l'habitat rural à cet endroit;
Projet de baie à réaliser [ndlr : par le requérant] qui provoquera un affaiblissement manifeste de la luminosité;
Effet d'écrasement le long de la limite séparative causé par la hauteur importante de l'extension qui s'implantera à la limite séparative, à 1,35 m seulement de la façade latérale de l'immeuble voisin".

Le 21 août 2006, l'architecte des demandeurs de permis écrit à l'administration communale de Jalhay pour fournir des éléments complémentaires relatifs à la volumétrie et à l'implantation du projet, dans le but de répondre aux objections formulées par Fouad ZOUZOULA.

Le 20 octobre 2006, suite à une réunion qui s'est tenue à l'administration communale en présence des demandeurs de permis et des voisins directement concernés, les époux DETRY-COLLARD écrivent à la commune que le niveau du bâtiment à construire sera finalement inférieur au niveau de la corniche, et que la haie mitoyenne sera replantée à leurs frais contre leur mur à construire.

3. Le 10 novembre 2006, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable sur le projet, qui expose les objections du requérant et est motivé comme suit :

" Attendu que la haie limitrophe a été ajoutée au plan;
Vu les plans modifiés et déposés au service urbanisme en date du 27/11/2006
lesquels font apparaître une diminution de la hauteur de l'annexe de 28 cm;
Considérant que la porte à l'arrière du futur garage donnant accès au garage sera
pleine (sans aucun vitrage);
(...)
Emet un avis favorable, le projet tel que présenté s'intégrera dans le bâti existant,
ne compromettra ni la destination générale de la zone, ni l'architecture locale".

4. Le 27 décembre 2006, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable
conditionnel. Reprenant également les remarques de Fouad ZOUZOULA, il est, à leur
égard, motivé comme suit :

" Considérant que le garage existant en zone de cours et jardins est démoli;
Attendu que cette démolition valorise une meilleure qualité des espaces extérieurs
pour les propriétés riveraines;
Attendu que le pignon de la maison contigüe au projet (voisin de droite, Monsieur
ZOUZOULA) ne présente aucune baie et que, dès lors, l'extension du volume
garage ne cause pas de préjudice à la propriété voisine (manque de luminosité,...);
(...)
Sans incidence fonctionnelle sur le projet et en vue d'accorder une réponse à la
réclamation du propriétaire voisin (Mr ZOUZOULA) le volume cuisine devra se
déplacer d'une soixantaine de centimètres vers la gauche; cette nouvelle implanta-
tion ménageant une plus grande distance par rapport à la limite mitoyenne située à
droite".

5. Le 18 janvier 2007, le collège communal délivre le permis d'urbanisme
aux époux DETRY-COLLARD. Ce permis reprend et s'approprie tant l'avis antérieur
favorable du collège communal que l'avis favorable conditionnel du fonctionnaire
délégué, et il impose les conditions fixées par ce dernier.

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 11 avril 2007, Jehanne
COLLARD demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir
la requête en intervention;

Considérant, quant au risque de préjudice grave difficilement réparable, que
le requérant expose celui-ci comme suit :

" Le bâtiment litigieux dont permis sera construit pratiquement à la limite séparative
des fonds des parties.
L'exécution immédiate de l'acte attaqué impliquera la construction de l'annexe à
l'endroit voulu par Monsieur et Madame Xavier DETRY-COLLARD.
Dans la mesure où le recours en annulation au Conseil d'Etat n'est pas suspensif,
l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer un préjudice grave et
difficilement réparable dans le chef du requérant.
Ce préjudice grave difficilement réparable a déjà été longuement explicité ci-dessus
au niveau des faits puisque l'annexe est prévue pour une hauteur de ± 8 mètres sur

un longueur de ± 13 mètres avec les problématiques suivantes et les préjudices graves difficilement réparables suivants :

- ensoleillement;
- blocage de tout projet futur sur toute la longueur du bâtiment du requérant;
- diminution de la luminosité dans la salle de séjour;
- impression d'écrasement;
- difficultés d'accès à la corniche;
- contradiction d'avec l'ensemble des habitations de la rue qui ont au minimum 4 mètres entre elles;
- destruction de la haie mitoyenne;
- risque d'humidité du mur privatif qui ne sera plus ensoleillé;
- moins-value de la maison qui est à craindre;
- pollution par le bruit au regard de la proximité;
- contrariété d'avec (sic) le paysage actuel où les bâtiments sont des entités bien distinctes et où les espaces entre ceux-ci respirent, ce qui est constitutif du paysage rural, contrairement au projet qui concrétise une implantation de mitoyenneté plutôt urbaine;

Le requérant s'en réfère aux pièces 1 à 3 censées ici intégralement reproduites et démontrant ledit risque de préjudice grave difficilement réparable.

Il y va également d'un préjudice esthétique et de dégradation d'un cadre de vie agréable qui est un préjudice grave";

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 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 que les éléments avancés par le requérant, auquel il convient de rappeler la nécessité d'un exposé distinct du risque de préjudice grave difficilement réparable au sein de la demande de suspension, sans renvoi aux faits précédemment exposés ou à des pièces annexes, suscitent les observations suivantes :

- quant à la perte d'ensoleillement et de luminosité alléguée : le pignon du requérant qui fera face à l'annexe - d'une hauteur maximale d'environ 5 mètres et non de 8 mètres, comme il est prétendu dans la requête - est dépourvu de baies et la hauteur du futur volume arrière n'est pas décrite comme pouvant entraîner une perte d'ensoleillement d'autant que les façades arrière sont orientées au nord-ouest; enfin ce volume arrière a été reculé de 60 centimètres par rapport à la limite des fonds afin d'augmenter la distance par rapport à la maison du requérant;
- quant au blocage de tout projet futur sur toute la longueur du bâtiment du requérant : il s'agit là d'un préjudice hypothétique; par ailleurs, le projet de baie dans le mur actuellement aveugle paraît impossible au regard des prescriptions du code civil;
- quant à l'impression d'écrasement qui sera subie dans le chemin latéral gauche de la maison du requérant : une impression de tunnel sera ressentie vu la hauteur (maximale) de l'annexe d'environ 5 mètres, mais le requérant n'établit pas en quoi cette impression serait constitutive d'un préjudice grave, d'autant que ce passage ne paraît pas constituer le passage habituel vers l'arrière de la maison qui a été implantée avec un dégagement beaucoup plus important sur la droite;
- quant au risque d'humidité du mur privatif qui ne serait plus ensoleillé : le fait de ne plus être ensoleillé ne suffit pas pour que le mur encoure un tel risque;
- quant aux difficultés d'accès à la corniche : il n'y a pas d'empiétement du projet sur la propriété du requérant, outre que celui-ci n'explique pas en quoi le projet l'empêcherait d'accéder à sa corniche;
- quant à la destruction de la haie mitoyenne : les titulaires du permis se sont engagés à la maintenir là où c'est possible et à la replanter à leurs frais là où elle aura dû être ôtée; de plus, le requérant n'explique pas en quoi la disparition de la haie mitoyenne à cet endroit lui causerait un préjudice grave;
- quant à la pollution par le bruit au regard de la proximité : l'affectation future des pièces de l'annexe ne permet pas d'inférer un tel risque, et rien n'indique que l'annexe sera construite de façon incorrecte du point de vue de l'insonorisation;

- quant à la "contradiction avec l'ensemble des habitations de la rue qui ont au minimum 4 m entre elles", et à la contrariété avec le paysage actuel de type rural avec bâtiments espacés, alors que le projet concrétiserait une implantation de mitoyenneté de type urbain : le plan cadastral présent au dossier montre des maisons à quatre façades, éloignées les unes des autres d'environ 4 mètres, mais la perte d'harmonie qu'entraînera le projet ne peut être considérée comme constitutive d'un préjudice grave;
- quant à la moins-value de la maison : à le supposer démontré, un tel préjudice financier n'est pas irréparable;
- quant au préjudice esthétique et à la dégradation d'un cadre de vie agréable : si le projet entraînera une certaine perte de la qualité du cadre de vie du requérant, celui-ci n'établit pas en quoi cette perte serait à ce point grave qu'elle doive justifier la suspension de l'exécution du permis;

Considérant que le risque de préjudice grave n'est dès lors pas démontré;

Considérant qu'une des conditions requises pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué n'est pas remplie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Jehanne COLLARD 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 Jehanne COLLARD, 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 vingt et un juin deux mille sept par :

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

Le Greffier ass.,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.