

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 177.921 du 14 décembre 2007

A.184.337/XIII-4614

En cause : **VANDELOIS** Charles,
ayant élu domicile chez
Me Philippe HERMAN, avocat,
rue T'Serclaes de Tilly 49-51
6061 Montignies-sur-Sambre,

contre :

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

Parties intervenantes :

1. **DUMOULIN** William,
2. **DEGREVE** Caroline,
ayant tous deux élu domicile chez
Me Frédéric GAUCHE, avocat,
place de l'Hôtel de Ville 15-16
1300 Wavre.

--

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 12 juillet 2007 par Charles VANDELOIS
en ce qu'elle demande la suspension de l'exécution "du permis d'urbanisme délivré le
15 mai 2007 par le collège communal de la commune de Froidchapelle à Monsieur et
Madame DUMOULIN-DEGREVE en vue de la construction d'une habitation sur un

bien sis rue Crossart à 6440 Boussu-lez-Walcourt, cadastré 5^{ème} division, section B, n° 700t";

Vu la requête introduite le 14 août 2007 par laquelle William DUMOULIN et Caroline DEGREVE demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu le dossier administratif de la première partie adverse;

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

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

Vu l'ordonnance du 29 octobre 2007 fixant l'affaire à l'audience du 7 novembre 2007 à 9.30 heures;

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

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Ph. HERMAN, avocat, comparaissant pour le requérant, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me Fr. GAUCHE, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MARTOU, 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 :

Le 14 février 2007, M. et M^{me} DUMOULIN-DEGREVE introduisent une demande de permis d'urbanisme, en vue de la construction d'une maison unifamiliale sur un terrain situé rue Crossart (au lieu-dit "chemin de la Croix") à Boussu-lez-Walcourt.

Ce terrain est inscrit :

- en zone d'aménagement différé au plan de secteur de Thuin-Chimay;
- à la parcelle n° 9 au plan de lotissement n° 10.058/1L-11 (dit "Matis"), approuvé le 20 juin 1973 et modifié le 18 octobre 2002.

La maison projetée se composera d'un volume principal implanté en ordre ouvert isolé, en recul par rapport à l'alignement, et pourvu d'un étage partiellement engagé dans la toiture dont le faîte sera perpendiculaire à l'axe de la voie publique. Ce volume principal sera flanqué en façade avant et arrière de deux bâtiments annexes d'un niveau, à toiture plate et sans étage.

Certaines caractéristiques de ce projet dérogent aux prescriptions urbanistiques du lotissement pour les motifs suivants :

- la brique de parement sera de teinte grise de pierre de taille et non rouge-brun, pour harmoniser le futur bâtiment avec les constructions existantes en pierre du pays;
- les volumes secondaires seront pourvus d'une toiture plate qui est plus conforme à la conception actuelle des bâtiments annexes;
- une partie du parement sera constituée en bardage de cèdre naturel utilisé pour plusieurs constructions dans le village de Boussu.

La demande de permis d'urbanisme postule dès lors également l'accord de l'autorité administrative à ces dérogations aux prescriptions urbanistiques du lotissement.

2. L'administration communale accuse réception de ce projet le 7 mars 2007 et organise une enquête publique du 8 au 28 mars 2007.

Cette enquête publique a suscité deux lettres de réclamations et observations. Le requérant ne formule aucune objection ni remarque à l'occasion de cette enquête publique, indiquant à cet égard dans son exposé des faits que les dérogations sollicitées lui paraissaient "relativement anodines".

3. Le 4 avril 2007, le collège communal de Froidchapelle donne un avis favorable au projet avant de le soumettre au fonctionnaire délégué.

4. Le 14 mai 2007, le fonctionnaire délégué autorise les dérogations aux prescriptions du lotissement, nécessaires à la réalisation du projet.

5. Le 15 mai 2007, le collège communal délivre le permis d'urbanisme demandé par M. et M^{me} DUMOULIN-DEGREVE, qui constitue l'acte attaqué.

Cette décision est motivée comme suit :

" (..)

Considérant que la parcelle est située en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur dans un périmètre d'application du Règlement général sur les Bâtisses en Site rural ainsi que dans le périmètre du lotissement non périmé n° 10.058/1L11 du 17/06/1992;

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

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

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué, sollicité en date du 10/04/2007 en application de l'article 107, § 2, du CWATUP, est favorable et libellé comme suit :

« Attendu que selon le plan de secteur de Thuin-Chimay adopté par arrêté royal du 10/09/1979, le bien se situe en zone d'aménagement différé;

Considérant que la demande se situe à l'intérieur du périmètre du lotissement n° 10.058/1L11, approuvé le 20/06/1973 et modifié le 18/10/2002;

Considérant que la demande porte sur la construction d'une habitation, composée d'un volume principal implanté en ordre ouvert isolé, en recul sur alignement, de type R + étage partiellement engagé dans la toiture dont le faîtage est perpendiculaire à la route et de deux volumes secondaires d'un seul niveau à toiture plate accolés à l'avant et à l'arrière du volume principal;

Considérant que le Collège a sollicité les dérogations au lotissement pour ce qui concerne :

- les parements projetés sont en partie en brique de ton gris pour le volume principal et en bois (cèdre) pour le volume secondaire au lieu d'un parement en brique de ton rouge-brun ou pouvant être revêtue d'une peinture de ton clair (blanc, blanc cassé, gris clair) ou encore en pierre ou en moellons, article VII. A. 1, 2 et 3;
- la toiture plate des volumes secondaires, au lieu d'avoir une toiture à un ou deux versants, article IV;

Vu les articles 113 et 114 du Code précité;

Considérant que l'enquête publique réalisée du 07/03/2007 au 28/03/2007 en application de l'article 330, 11/, du Code de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine a rencontré deux réclamations, qui ne portent pas sur l'objet de la dérogation; que les réclamations ne sont pas fondées;

Considérant l'avis favorable émis par le Collège échevinal en séance du 04/04/2007;

Considérant que les prescriptions autorisent les parements en brique revêtue d'une peinture de tonalité gris clair ou en pierre; que les briques de ton gris s'intégreront dans les tonalités admises par les prescriptions; qu'en ce qui

concerne le cèdre comme revêtement de parement pour les volumes secondaires, il permet de différencier le volume secondaire et de marquer le volume principal; qu'également les toitures plates laissent intacte la perception depuis le domaine public de la volumétrie principale;

Au vu de ce qui précède;

Accorde les dérogations.

(...)»;

DECIDE :

Article 1^{er}

Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame DUMOULIN-DEGREVE est octroyé.

Conformément à l'article 137, alinéa 2, du CWATUP, il est rappelé que les travaux de constructions nouvelles ou d'extension des constructions existantes ne peuvent débuter qu'après la réception du procès-verbal de l'indication de l'implantation constatant le respect de l'implantation prévue au permis.

Le demandeur fournira un plan d'implantation coté reprenant le levé topographique des repères visibles qui seront implantés aux angles de la parcelle et seront maintenus jusqu'à l'achèvement du chantier, des chaises délimitant la future construction, des repères de niveaux ainsi que deux points de référence fixes situés en bordure du terrain permettant un contrôle a posteriori. Ce plan sera dressé et signé par un géomètre ou par l'architecte ou l'entrepreneur chargé du gros-oeuvre. Le plan sera contresigné par le demandeur, le maître d'oeuvre et l'entreprise qui exécute les travaux.

Le plan sera transmis à l'administration communale 8 jours calendrier avant le démarrage des travaux.

L'indication de l'implantation devra être respectée lors de l'érection des bâtiments et ouvrages.

(...)";

Considérant que, par requête introduite le 14 août 2007, William DUMOULIN et Caroline DEGREVE demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les intervenants soulèvent une exception d'irrecevabilité de la requête; qu'ils estiment que l'intérêt à agir du requérant doit être considéré comme illégitime au motif que la perte de vue dont ce dernier se prévaut résulte du fait qu'il a fait construire son habitation en violation des prescriptions urbanistiques du permis de lotir et qu'il n'a pas sollicité de dérogation pour implanter son bâtiment à 10,30 mètres de la voirie, d'autant que cette implantation ne correspond pas non plus à ses propres plans de permis, indiquant une implantation à 9,50 mètres;

Considérant que, au contentieux de l'annulation, l'intérêt ne devient pas illégitime par cela que le voisin immédiat aurait, à supposer le reproche avéré, fait construire son habitation en violation des prescriptions urbanistiques du permis de lotir, dès lors que l'intérêt à obtenir l'annulation d'un permis doit s'apprécier sur la base de la situation de fait et que les griefs qu'il pourrait faire valoir subsisteraient même en l'absence d'une telle implantation irrégulière; qu'en tant que voisin, le requérant a un intérêt légitime à son recours; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que le requérant soutient que l'exécution immédiate du permis attaqué lui causerait un préjudice grave pour les motifs suivants :

- " Le requérant est propriétaire et réside dans l'immeuble voisin immédiat du bien sur lequel la construction est autorisée, il y est domicilié et y réside effectivement. De par son implantation avancée et proche de la voirie, compte tenu de la construction en zone de recul d'une annexe et de la partie avant du car-port, la réalisation de la construction priverait le requérant de la vue remarquable dont il dispose sur le plan d'eau et les bois depuis l'oriel aménagé dans son living, au rez-de-chaussée, comme l'illustre le dossier photographique joint au recours. Il est peu probable qu'en cas d'annulation, le requérant puisse obtenir la démolition de l'immeuble.

Dans de telles conditions, la perte d'une vue remarquable constitue un risque de préjudice grave difficilement réparable (CE, n/ 98.604, 29 août 2001, Piotrowski; CE, n/ 105.504, 15 avril 2002, Dupuis).

La construction, de par son gabarit de plus de 20 mètres, non-conforme aux prescriptions du lotissement, priverait les pièces de vie de l'immeuble du requérant et notamment son living, de luminosité.

Une perte de luminosité constitue un risque de préjudice grave et difficilement réparable. (CE, n/ 112.395, 8 novembre 2002, Roquigny).

Compte tenu de son implantation en zone de recul (annexe et car-port) et de son gabarit de 20 mètres de profondeur, débordant également en zone de cour et jardin, situation contraire aux prescriptions du permis de lotir à laquelle le requérant ne pouvait s'attendre, la construction priverait l'immeuble du requérant, et spécialement les pièces de vie (living), d'ensoleillement durant toute la journée.

Une telle perte d'ensoleillement constitue un risque de préjudice grave et difficilement réparable (CE, n/ 102.360, 21 décembre 2001, Botton, CE, n/ 171.693, 31 mai 2007, Baggen)."

Considérant que l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat dispose que "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°, 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 requérant 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; 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 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'en l'espèce, le requérant indique qu'il bénéficie actuellement d'une vue "remarquable" sur un plan d'eau et des bois depuis l'oriel aménagé dans son living au rez-de-chaussée, vue dont il sera privé de par la construction du projet autorisé;

Considérant que la parcelle où se situe l'habitation du requérant est directement voisine de la parcelle sur laquelle est autorisé le projet de construction d'habitation litigieuse; que ces parcelles se situent en zone d'aménagement différé au plan de secteur de Thuin-Chimay et font partie du plan de lotissement n° 10.058/1L-11, approuvé le 20 juin 1973 et modifié le 18 octobre 2002; que le caractère constructible de la parcelle voisine était dès lors connu du requérant lorsque celui-ci a fait construire sa propre maison; qu'à la page 2 de l'exposé des faits de sa requête, le requérant

reconnaît qu'étant donné que les "demandes de dérogations étaient relativement anodines", il n'a pas introduit de réclamation pendant l'enquête publique et que ce n'est qu'en constatant que la construction allait être implantée très près de la voirie, qu'il a craint d'être privé de la vue sur le lac et de luminosité;

Considérant que si sont jointes à sa requête des photographies qui attestent du fait qu'il jouit, depuis le rez-de-chaussée de sa maison, d'une vue en direction d'un lac, dont les rives sont partiellement boisées, situé à quelques centaines de mètres en contrebas de son habitation, le requérant n'indique pas avec précision à quelle distance se trouve sa propriété par rapport à ce lac ni n'indique quelle sera la réduction précise de cette vue, ce qui ne permet pas au Conseil d'Etat de porter une appréciation sur la gravité du préjudice qu'il allègue; qu'il ressort toutefois des photographies et des plans figurant au dossier administratif que cette réduction de vue sera partielle et limitée à la perception offerte depuis l'oriel du mur pignon de la façade latérale, la vue étant maintenue depuis les fenêtres du premier étage ainsi que des portes-fenêtres en façade avant; qu'en ce qui concerne la perte de luminosité, le requérant se borne à indiquer que la construction autorisée, de par son gabarit de 20 mètres, priverait les pièces de vie de son immeuble de luminosité durant toute la journée; qu'à ce sujet, il apparaît du dossier qu'étant donné les distances et les différences de hauteur entre les bâtiments, l'éventuelle perte d'ensoleillement du bâtiment du requérant sera limitée à l'ouverture du pignon gauche de son habitation mais que la luminosité sera maintenue pour les autres fenêtres du rez-de-chaussée;

Considérant qu'une telle perte limitée d'ensoleillement doit être considérée comme constitutive d'une gêne prévisible et inhérente au caractère constructible de la parcelle voisine de celle du requérant dans le lotissement où il réside; que si la réalisation d'une maison unifamiliale sur une des parcelles non encore bâtie d'un lotissement est de nature à causer certains désagréments au requérant, propriétaire de la maison construite sur la parcelle voisine, cette situation, fût-elle ressentie durement par lui, ne revêt pas objectivement un caractère de gravité suffisant pour justifier la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut, en sorte que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par William DUMOULIN et Caroline DEGREVE est accueillie.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le quatorze décembre deux mille sept par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M.	QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Fr. QUINTIN.

M. HANOTIAU.