

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 198.509 du 3 décembre 2009

A. 193.523/XIII-5329

En cause :

1. **COEMAN** Robert,
 2. **COEMAN** Catherine,
 3. **COEMAN** Daniel,
- ayant tous élu domicile chez
Me Ghislaine SCHOONJANS, avocat,
rue de Keersmaeker 51
1090 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville de Mouscron**,
ayant élu domicile chez
Mes Edward VAN DAELE et
Benoît VERZELE, avocats,
drève Gustave Fache 3 bte 4
7700 Mouscron,
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.

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

Vu la requête unique introduite le 28 juillet 2009 par Robert COEMAN, Catherine COEMAN et Daniel COEMAN, en tant qu'elle demande la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 18 mai 2009 par le collège communal de Mouscron à la société anonyme IVH représentée par Christiane VANHERZEELE, pour la construction d'un immeuble de trois appartements sur un bien situé rue du Castert et cadastré section D, n° 51;

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

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu l'ordonnance du 30 octobre 2009 fixant l'affaire à l'audience du 27 novembre 2009 à 10.00 heures;

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

Entendu, en son rapport, M^{me} VANDERNACHT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Gh. SCHOONJANS, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me B. VERZELE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me VERZELE, loco Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

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 peuvent être résumés comme suit :

1. Le 2 février 2009, la société anonyme (S.A.) IVH introduit une demande de permis d'urbanisme auprès du collège communal de la ville de Mouscron en vue de construire un immeuble de trois appartements sur un bien situé rue du Castert et cadastré section D, n° 51 G. Le dossier est déclaré complet le 2 mars 2009. L'administration communale relève d'emblée que le projet implique des dérogations au règlement communal d'urbanisme à propos de la hauteur (terrasse sur annexe) et du volume de la toiture (double faîtage).

Le projet prévoit en effet qu'au-delà de 12 mètres le living au rez-de-chaussée se prolongera sur toute sa largeur d'une "annexe" dont la toiture plate sera occupée par une terrasse pour l'appartement du premier étage; or, l'article U.1.P.1.5.A du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) prévoit que les annexes sont à un seul

niveau et accolées au bâtiment principal et le fonctionnaire délégué estimerait, depuis des années, qu'une terrasse ou un balcon sur une annexe constitue un deuxième niveau de l'annexe.

La seconde dérogation concerne l'article U.1.P.1.5.D. du R.C.U. qui prévoit qu'en principe les toitures sont à deux versants et à faîtage unique.

2. Les requérants sont copropriétaires de la maison mitoyenne à droite (parcelle n° 51 P) de la parcelle en cause et deux d'entre eux y habitent.

Le projet intégrera un garage existant en fond de parcelle, capable d'abriter deux voitures. Au rez-de-chaussée et dans sa longueur maximale, la construction dépassera de 2,10 mètres la zone constructible de 12 mètres de profondeur. Elle sera suivie d'un mur sur la mitoyenneté, long d'un peu moins d'1 mètre et érigé jusqu'à la balustrade de la future terrasse au premier étage du bâtiment, ce mur étant destiné à protéger la maison voisine des vues intempestives. Au total, le living et le mur dépasseront ainsi d'environ 4 mètres la construction des requérants qui s'achève sur une véranda.

3. Une enquête publique est organisée du 3 au 18 mars 2009 et donne lieu à des réclamations émanant notamment des requérants. Ceux-ci se plaignent principalement de :

- la perte de valeur vénale de l'habitation mitoyenne;
- l'augmentation du trafic routier et les nuisances dans le quartier;
- la hauteur du projet qui ne respecte pas le gabarit de la construction mitoyenne en matière de hauteur de faîte, de hauteur de corniche et du nombre de niveaux;
- l'augmentation du volume du garage situé en fond de parcelle;
- la poursuite du living en zone d'annexe;
- la profondeur de la zone de cours et jardins inférieure à 8 mètres;
- la présence de plus de deux versants à la toiture;
- les vues directes à partir des terrasses arrières sur le bien voisin;
- le manque d'ensoleillement et d'aération à cause du dépassement du projet par rapport à la propriété mitoyenne.

4. Le 18 mars 2009, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité émet un avis favorable.

5. Le 30 mars 2009, le collège communal décide d'émettre un avis favorable sur la demande de permis et de solliciter l'avis du fonctionnaire délégué en vue de déroger au R.C.U..

6. Le 14 mai 2009, le fonctionnaire délégué accorde sous conditions les deux dérogations sollicitées.

7. Le 18 mai 2009, le collège communal délivre le permis d'urbanisme, sous certaines conditions. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que les requérants, au titre d'un risque de préjudice grave difficilement réparable, font valoir ce qui suit :

" Que l'exposante demande également la suspension de l'exécution de la décision du bourgmestre.

Qu'en effet, si les travaux sont réalisés selon le permis, les requérants subiront un trouble de jouissance important du fait de la construction dans la zone interdite par le règlement communal.

Ce trouble de jouissance ne pourra jamais être réparé. Le préjudice risque d'être irréversible.

Que l'exécution de ces travaux risque de créer une situation irrémédiable, une atteinte aux droits de propriété des requérants et une atteinte à l'environnement garanti par le règlement communal.

Qu'il y aurait ainsi une situation de fait qui serait créée et une atteinte aux droits de propriété des requérants.

Que dès lors, eu égard à cette situation, l'exposante justifie d'un préjudice grave difficilement réparable qui lui permet de solliciter la suspension de l'exécution de la décision attaquée.

Que les requérants ont manifesté leur opposition et mis la ville de Mouscron en garde dans leur lettre de réclamation.

Le CE a, à juste titre, estimé que la possibilité de disposer d'une vue dégagée et de jouir d'une certaine intimité constitue un avantage inestimable dont la perte peut être considérée comme un préjudice grave difficilement réparable (...).

Tel est exactement le cas en l'espèce, les requérants qui occupent et habitent l'immeuble vont subir un préjudice grave difficilement réparable du fait d'une construction en zone libre et de l'érection d'un mur pour éviter des vues directes provenant de la terrasse.

Il s'agit d'une atteinte à leur environnement direct et à leur qualité de vie.

L'exécution immédiate de l'acte risque de causer un préjudice irréversible";

Considérant que pour satisfaire aux prescrits de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat et de l'article 8, 3^o de l'arrêté royal du

5 décembre 1991, 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 fait 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, 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, les requérants fournissent des croquis en annexe à leur requête qui sont censés montrer le préjudice que leur causerait la construction projetée; que ces plans ne sont cependant pas accompagnés d'explications précises et ne permettent pas d'apprécier l'exactitude des données qu'ils contiennent; que contrairement à ce qu'avancent les requérants en termes de trouble de jouissance, la zone de construction envisagée n'est ni interdite, ni libre au regard du règlement communal d'urbanisme et se situe au regard du plan de secteur, en zone d'habitat; qu'il convient d'observer d'une part, que le corps principal de la construction ne dépasse pas 12 mètres, étant entendu qu'il doit s'agir de la "partie sous toiture en bâtière" comme indiqué au sein de la prescription U.1.P.1.5.C. du R.C.U. et d'autre part, que la construction triangulaire qui suit le corps principal est une annexe dont il faut admettre qu'elle répond à la définition de "construction secondaire" étant située à l'arrière de la construction principale au sens du R.C.U.; que le R.C.U. spécifie encore ce qui suit :

" La toiture-terrasse pour les annexes offre l'avantage de réduire les volumes à chauffer et par la réduction des volumes, permet à la lumière naturelle une meilleure pénétration dans les bâtiments principaux. L'uniformisation des volumes d'annexes doit en outre permettre d'échapper à l'aspect chaotique généralement observé à l'arrière des immeubles";

que ces phrases confirment le sens donné par le R.C.U. à la notion d'annexe, celle-ci devant être comprise comme tout volume arrière situé en décrochement par rapport à la toiture sous bâtière (c'est-à-dire par rapport aux deux pentes du toit) et pouvant comporter une toiture-terrasse; que cette annexe ne peut pas en outre dépasser 6 mètres et doit avoir un côté au moins établi en mitoyenneté; qu'en l'espèce, ces conditions sont bien respectées, l'annexe ne faisant que 2,10 mètres dans sa plus grande longueur et étant adjacente à la propriété des requérants; qu'il ressort des plans fournis, que la construction principale et son annexe ne dépassent pas les limites de profondeur maximale ainsi définies dans le R.C.U.; que, par ailleurs, le R.C.U. n'exige qu'une zone libre de 8 mètres de longueur entre la limite arrière de la parcelle et la limite arrière des constructions et que le plan d'implantation daté du 20 mars 2009, indique que cette distance est respectée, sur toute la largeur du living, la parcelle étant en biais et la prolongation du living s'implantant bien parallèlement à la limite arrière de la parcelle; qu'un trouble de jouissance ne peut être déduit de la seule construction en zone autorisée, sans que soient évoquées des caractéristiques de la construction qui la rendraient particulièrement gênante; qu'enfin, en ce qui concerne la perte de vue et d'intimité qui serait consécutive à l'érection du mur d'environ 6 mètres de haut le long de la façade des requérants, il est permis de s'interroger sur le préjudice ainsi allégué dès lors que ce mur est précisément destiné à éviter les vues directes depuis la terrasse et vise donc à leur garantir le maintien d'une certaine intimité; qu'au vu de l'ensemble de ces éléments, le risque de préjudice grave difficilement réparable n'est pas démontré; qu'en conséquence l'une des conditions requises pour suspendre l'exécution d'un acte administratif en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat fait défaut,

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, le
trois décembre deux mille neuf par :

M ^{me} VANDERNACHT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me} MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

P. VANDERNACHT.