

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 211.437 du 22 février 2011

A.198.306 /XIII-5728

En cause : **DEBLATON** Roland,
ayant élu domicile chez
Me Bernard PINCHART, avocat,
rue de la Terre du prince 17
7000 Mons,

contre :

la Commune de Hensies,
ayant élu domicile chez
Me Philippe HERMAN, avocat,
rue T'Serclaes de Tilly 49-51
6061 Montignies-sur-Sambre.

Partie intervenante :

LEDUNE Olivier,
ayant élu domicile chez
Me David FESLER, avocat,
rue du Parc 49
6000 Charleroi.

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

Vu la requête unique introduite le 22 novembre 2010 par Roland DEBLATON en tant qu'il demande la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 8 septembre 2010 par le collège communal de la commune d'Hensies à Olivier LEDUNE pour la régularisation d'une extension de son habitation et d'un garage sur un bien sis à Thulin, cadastré section A, n° 599v;

Vu la requête introduite le 10 décembre 2010 par laquelle Olivier LEDUNE demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

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

Vu le rapport de M^{me} MICHIELS, 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 20 janvier 2011 fixant l'affaire à l'audience du 14 février 2011 à 10.00 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 D BRUSSELMANS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Ph. HERMAN, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me S. GRUBER, loco Me D. FESLER, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MICHIELS, 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 6 octobre 1999, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Hensies délivre un permis d'urbanisme collectif à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) "SCHRIJVERS BOUWTEAM" pour la construction de 15 habitations unifamiliales à Hensies (Thulin), rues du Couvent, des Archers et du Raulx.

Ce bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Mons-Borinage, adopté par arrêté royal du 9 novembre 1983.

2. Le 29 mai 2000, le requérant devient propriétaire d'une de ces maisons d'habitation, sise sur une parcelle cadastrée section A, n^{os} 599m et 599k, constituant le lot n° 7 du plan de mesurage établi par le géomètre Hervé STIEVENART le 26 janvier 2000.

3. Le 6 novembre 2000, Olivier LEDUNE devient propriétaire du lot n° 5, cadastré section A, n° 599v.

4. En 2007, Olivier LEDUNE érige, sans permis préalable, un garage, qu'il annexe à sa maison. En février 2009, il débute la construction d'une annexe, à l'arrière de son habitation, toujours sans permis préalable.

5. Le 7 octobre 2009, il introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de la commune de Hensies, ayant pour objet la régularisation de l'extension de l'habitation et du garage.

6. Le 9 novembre 2009, la commune de Hensies accuse réception de la demande et déclare le dossier complet, en précisant que la demande n'est soumise ni à enquête publique, ni à l'avis du fonctionnaire délégué.

7. Le 25 novembre 2009, le collège communal de Hensies octroie le permis d'urbanisme sollicité par Olivier LEDUNE.

8. Sur recours du requérant, le Conseil d'Etat annule ce permis, pour défaut de motivation formelle et matérielle, par un arrêt n° 204.110 du 19 mai 2010.

9. Le 8 septembre 2010, le collège communal de Hensies octroie à nouveau le permis d'urbanisme sollicité par Olivier LEDUNE. Il s'agit de l'acte attaqué, motivé notamment comme suit :

" [...]

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de MONS BORNAGE adopté par arrêté royal du 9 novembre 1983, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

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

Vu l'article 107, § 1^{er}, alinéa 2, a CWATUP;

Considérant que les travaux ont pour objet la transformation d'une construction existante et qu'ils n'impliquent pas le doublement de l'emprise au sol;

Considérant que le permis d'urbanisme peut être délivré par le Collège communal sans avis préalable du Fonctionnaire délégué;

Vu les articles D.49 à D.74 du Code de l'Environnement;

Considérant qu'au vu notamment de la notice, du dossier de la demande, et en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Considérant en effet que la demande ne porte que sur la régularisation d'extensions (annexe et garage) de dimensions réduites d'un immeuble existant;

Considérant qu'une étude d'incidence n'est pas requise;

Vu les articles D.50 et D.64 du Code de l'Environnement;

Considérant qu'un premier permis d'urbanisme de régularisation a été délivré par le Collège communal le 25 novembre 2009;

Considérant que ce permis a été annulé par un arrêt n° 204.110 prononcé le 19 mai 2010 suite au recours formé par Monsieur Roland DEBLATON;

Considérant qu'il y a lieu de regretter la réalisation des travaux sans autorisation préalable et que cette situation de fait ne doit en aucun cas influencer la décision du Collège communal;

Considérant que pour examiner les incidences du projet au regard des objectifs poursuivis par la réglementation relative aux incidences sur l'environnement, il est utile, voire nécessaire, d'examiner les plaintes des riverains;

Considérant que dans sa requête unique, Monsieur DEBLATON se plaint d'une privation d'ensoleillement à l'arrière de sa propriété, d'une perte de vue considérable sur l'horizon, d'un préjudice esthétique et visuel à l'arrière de son habitation, la présence d'une construction étouffante compte tenu de la taille réduite des parcelles;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement énonce que le projet ne portera pas atteinte à l'esthétique générale et s'intègre au cadre bâti par l'emploi de matériaux traditionnels, tels que ceux existants;

Considérant que l'autorité administrative qui évalue les incidences d'un projet sur l'environnement doit avoir égard non seulement à la notice mais encore à l'ensemble des pièces du dossier de la demande qui comblent les éventuelles lacunes ou imprécisions de cette notice;

Considérant le dossier photographique joint à la demande et le plan de situation;

Considérant quant à la perte d'ensoleillement que la propriété de Monsieur LEDUNE est à l'ouest de celle de Monsieur DEBLATON;

Considérant que le garage construit entre le corps de logis principal et la limite séparative des fonds est moins élevé que le corps de logis et ne peut provoquer une perte d'ensoleillement;

Considérant que compte tenu de la faible hauteur de l'annexe et de la distance à laquelle elle est implantée par rapport à la limite des fonds, elle ne peut, au soleil couchant projeter une ombre sur la propriété voisine;

Considérant, quant à la perte de vue sur l'horizon, que le quartier est urbanisé et que plusieurs immeubles se situent dans l'axe de la propriété de Monsieur DEBLATON (parcelles 599 S, 599 P, 599 N et rue du Couvent au plan de situation);

Considérant qu'il n'y a pas de perte de vue sur l'horizon;

Considérant, quant à la notion d'étouffement, qu'il échet de relever que le garage est implanté principalement à la hauteur de la propriété PIERART LETELIER et pas de celle de Monsieur DEBLATON;

Considérant que le projet, compte tenu de la distance entre l'annexe et la limite de la propriété de Monsieur DEBLATON, préserve une zone de cour et jardin agréable;

Considérant, quant au préjudice esthétique, que l'annexe et le garage sont de faible gabarit et que l'emploi de matériaux traditionnels tels que ceux existants garantit l'intégration au cadre bâti et préserve l'aspect esthétique des lieux;

Considérant que les travaux de transformation permettent à la famille de Monsieur LEDUNE de vivre dans de meilleures conditions tout en préservant l'équilibre naturel du milieu de vie;

Considérant que l'immeuble existant a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 6 octobre 1999 par le Collège communal à la SPRL SCHRIJVERS BOUWTEAM, sur avis conforme du Fonctionnaire délégué pour la construction de 15 habitations unifamiliales (constructions groupées);

Revu le dossier de la demande relative à ce permis;

Considérant que le permis du 6 octobre 1999 impose le respect des conditions émises par le Fonctionnaire délégué;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué énonce :

« Vu l'acte de base proposé;

Considérant toutefois que celui-ci est subordonné au strict respect des plans présentés et n'est d'application que pour les points X et XIII étant donné que l'ensemble des constructions sera réalisé par la société demanderesse»;

Considérant que l'annexe et le garage à régulariser se situent en zone de cours et jardin au sens du point X de «l'acte de base»;

Considérant que le permis d'urbanisme délivré le 6 octobre 1999 n'a aucun caractère réglementaire;

Considérant que les immeubles construits sur base d'un permis relatif à des constructions groupées peuvent faire l'objet de transformations, moyennant l'octroi d'un permis d'urbanisme;

Considérant que le titre de propriété produit par Monsieur LEDUNE dans le cadre de la procédure devant le Conseil d'Etat ne contient aucune restriction au droit de construire, aucune servitude non aedificandi au profit des fonds sur lesquels sont construites les autres maisons faisant l'objet du permis du 6 octobre 1999;

Considérant que lorsqu'il a délivré le permis d'urbanisme le 6 octobre 1999, le Collège communal n'a pas choisi comme option urbanistique l'interdiction de toute transformation, l'interdiction de toute extension;

Considérant qu'au contraire le titre VIII de l'acte de base interdisant les annexes n'a pas été rendu applicable;

Considérant que l'autorisation de transformations n'implique pas un changement des conceptions architecturales du Collège communal;

Considérant que pour les motifs qui précèdent et exposés lors de l'examen des incidences sur l'environnement, les extensions demandées sont conformes à la destination de la zone au plan de secteur (la résidence) et au bon aménagement des lieux";

Considérant que, par requête introduite le 10 décembre 2010, Olivier LEDUNE demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

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";

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, le requérant souligne que l'acte attaqué autorise son voisin à procéder à l'extension de son habitation et de son garage côté jardin, dans la plus grande proximité (moins de 3 mètres) de son propre jardin; que, selon lui, ce projet lui occasionnera un préjudice considérable tant au plan esthétique qu'au plan visuel à l'arrière de son habitation; qu'il soutient qu'il devra supporter à l'arrière de son jardin la présence d'une construction étouffante sur la propriété voisine, compte tenu de la taille réduite des parcelles; qu'il estime que la gravité du préjudice résulte de la nature des travaux et de l'extrême promiscuité de son jardin et de son habitation, et que le caractère difficilement réparable du préjudice est lié au caractère très aléatoire de la remise en état des lieux, les constructions litigieuses étant déjà largement entamées;

Considérant que l'article 8, alinéa 1^{er}, 3°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat dispose que la requête unique 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, auquel sont jointes toutes les pièces de nature à établir le risque de préjudice; qu'il en résulte 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 reportage photographique déposé au dossier démontre que, s'agissant du garage, sa construction est entièrement réalisée, de sorte qu'un arrêt de suspension serait impuissant à prévenir le risque de préjudice grave tel qu'invoqué par le requérant; que, s'agissant de l'annexe, les photographies déposées à l'audience montrent une construction achevée quant au gros œuvre; que le préjudice est également entièrement consommé sur ce point;

Considérant qu'en tout état de cause, il y a lieu de constater que le requérant invoque de manière tout à fait générale un préjudice esthétique et visuel sans l'étayer in concreto, de sorte qu'il ne peut être tenu pour établi; qu'ainsi, le requérant évoque "une construction étouffante à la limite de son jardin"; qu'il ressort cependant du plan d'implantation déposé au dossier que l'annexe litigieuse est située au plus près à environ 4 mètres de la limite la plus proche de sa propriété et à plus de 14 mètres du point le plus proche de son habitation; que l'annexe, à toiture quasiment plate (selon la vue axonométrique figurant au dossier), et dont la surface est d'environ 20,5 mètres carrés, ne peut objectivement, dans ces conditions de distance et de faible gabarit, être source d'un préjudice grave justifiant la suspension de l'exécution du permis attaqué, la situation fut-elle ressentie durement par le requérant, voisin du projet; que le préjudice esthétique, non autrement décrit, ne peut non plus être retenu en raison de la distance et s'agissant d'une construction avec un parement en briques de terre cuite identiques à celles de l'habitation existante; que, s'agissant du préjudice visuel, si la perte de vue partielle générée par le projet peut être de nature à causer un certain désagrément au requérant, voisin de la construction en projet, elle ne revêt pas objectivement un caractère de gravité suffisant pour justifier la suspension de l'exécution du permis attaqué; que cette relative perte de vue, sur l'enfilade des jardins comme il le précise à l'audience, n'est pas disproportionnée au regard du contexte résidentiel existant, au regard de la zone de cours et jardins maintenue pour une grande part et au regard des charges normales de la vie en société en zone d'habitat;

Considérant, par conséquent, que le risque de préjudice grave et difficilement réparable n'est en toute hypothèse pas établi;

Considérant que l'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 Olivier LEDUNE 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 vingt-deux février deux mille onze par :

M ^{mes} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

S. GUFFENS.