

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 220.856 du 2 octobre 2012

A. 204.734/XIII-6219

En cause :

1. **PIERRARD** Hugues,
2. **FAIZOVA** Dina,
ayant élu domicile
Grand'Rue 34
6800 Libramont-Chevigny,

contre :

1. **la Commune de Libramont-Chevigny**,
ayant élu domicile chez
Me Nathalie VAN DAMME, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement.

Parties intervenantes :

1. **MAGEROTTE** Hugues
2. **VERINGA** Mihaela,
ayant élu domicile chez
Mes Etienne GREGOIRE et
Antoine GREGOIRE, avocats,
avenue Blonden 21
4000 Liège.

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

Vu la requête unique introduite le 23 avril 2012 par Hugues PIERRARD et Dina FAIZOVA en ce qu'ils demandent la suspension de l'exécution de "la décision du Collège communal de Libramont-Chevigny du 8 avril 2011, octroyant à Monsieur Pascal PIRNAY, agissant au nom et pour compte de la S.P.R.L. IDEAL IMMO, un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble à appartements avec surface commerciale sur un bien sis à Libramont-Chevigny, rue de l'Ancienne Gare, cadastré Libramont, section A, n°260v6";

Vu la requête introduite le 5 juin 2012 par laquelle Hugues MAGEROTTE et Mihaela VERINGA demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

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

Vu le rapport de M^{me} VANDERHELST, auditeur adjoint 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 juillet 2012 fixant l'affaire à l'audience du 26 septembre 2012 à 10 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, M. H. PIERRARD et M^{me} D. FAIZONA, les parties requérantes, Me C. LEJEUNE, loco Me N. VAN DAMME, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me G. WINAND, loco Mes E. GREGOIRE et A. GREGOIRE, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

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. Par une demande déposée contre récépissé du 9 avril 2009, Pascal PIRNAY, agissant au nom et pour compte de la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) IDEAL IMMO, sollicite l'octroi d'un permis d'urbanisme relatif à un bien sis à Libramont, rue de l'Ancienne Gare, cadastré Libramont, section A, n° 260v6, ayant pour objet la construction d'un immeuble à appartements avec surface commerciale. Une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est jointe à la demande.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur.

2. Le 14 avril 2009, l'administration communale de Libramont-Chevigny accuse réception du dossier complet de demande de permis.

3. Du 15 au 30 avril 2009, se déroule l'enquête publique, réalisée pour "construction d'un bâtiment dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës". Au cours de l'enquête publique, cinq réclamations sont introduites, dont une par les parties requérantes.

4. Le 29 mai 2009, le collège communal de Libramont-Chevigny délibère à propos des réclamations introduites lors de l'enquête publique. Il en ressort que ces réclamations "portent principalement sur :

- le gabarit prévu du nouveau bâtiment (8,50 m sous corniche) qui provoquera une diminution de l'exposition au soleil, une diminution de la luminosité des pièces situées à l'arrière des constructions voisines;
- la rupture urbanistique de cette partie de la rue de l'Ancienne Gare, liée à la hauteur du nouveau bâtiment par rapport au gabarit de l'ancien cinéma".

A l'issue de cette délibération, il est décidé à l'unanimité de demander à l'auteur du projet de modifier ses plans "de manière à limiter le bâtiment à 5,50 mètres sous corniche côté Grand'Rue et prévoir un parement de teinte claire sur le mur aveugle côté ouest".

5. Le 22 octobre 2010, le collège communal revoit son avis du 29 mai 2009 et décide ce qui suit :

- " - D'émettre un avis favorable de principe sur le projet pour autant que les parkings soi[ent] répartis en épis avec un angle maximum de 60° afin de laisser un espace de manœuvre de 5 m minimum entre les deux rangées de parking;
- Le parking sera entièrement aménagé aux frais du demandeur et restera propriété communale;
 - Des plans modifiés en fonction des remarques émises par le Collège en date du 29 mai 2009 et du 22 octobre 2010 seront proposés à l'approbation du Collège et soumis à l'avis du commissaire voyer".

6. Le 4 février 2011, le collège remet un avis favorable sur la demande de permis d'urbanisme, "pour autant que les places de parking prévues sur la parcelle 613/02 soient déplacées sur la parcelle 613x2 et qu'elles soient réalisées en dalles gazon aux frais du demandeur".

Outre les considérations relatives aux places de parking, il est par ailleurs indiqué ce qui suit dans cet avis quant aux réclamations formulées pendant l'enquête publique :

" Considérant que les réclamations portent principalement sur la perte d'ensoleillement des bâtiments voisins;
Considérant que cette nuisance peut être évitée en supprimant un niveau sur la moitié arrière du bâtiment;
Vu les plans modifiés en date du 15/01/2011;
Attendu que les actes et travaux prévus ne sont pas de nature à compromettre la destination générale de la zone ou son caractère architectural".

7. Le fonctionnaire délégué émet le 21 février 2011 un avis défavorable sur la demande de permis d'urbanisme, lequel est rédigé en les termes suivants :

" [...] Vu l'enquête publique réalisée du 15 avril au 30 avril 2009 et dont il ressort 5 réclamations;
Considérant que les réclamations portent essentiellement sur :
- la hauteur estimée trop importante du projet et les nuisances qui en découlent (perte de luminosité et d'ensoleillement);
- le risque d'écoulement des eaux vers la propriété voisine;
- la perte de valeur des biens voisins;
- la modification d'une servitude existante;
- le manque de parkings;
- le manque d'intégration d'un tel immeuble dans le contexte bâti de la rue concernée;
Considérant que ces remarques sont recevables et partiellement fondées, notamment en ce qui concerne le manque de parkings : en effet, l'intérieur d'îlot est traditionnellement réservé aux espaces de cours et jardins et son remplissage progressif par une zone minéralisée à usage exclusif de parkings compromet cette destination; d'autre part, le centre de l'entité manque déjà d'emplacements pour les véhicules et ce fait ne devrait pas être encore aggravé; qu'il y a impérativement lieu de prévoir des emplacements de parking en suffisance (pour les logements mais aussi pour les bureaux) sur le terrain appartenant au demandeur; que l'échelle du projet justifierait la création de parkings en sous-sol;
Considérant que l'aspect de la perte d'ensoleillement ne peut être pris en compte dans la mesure où cela remettrait systématiquement en cause la destination de toute zone urbanisable; que la situation au centre de l'entité pourrait justifier un gabarit de 3 à 4 niveaux sous corniche à front de voirie, mais sur une profondeur maximale de 12 mètres, quitte à être traité en bâtiment d'angle;
Considérant que le projet a été modifié de manière à réduire sa hauteur en partie arrière, afin de répondre aux voisins sur cette remarque;
Considérant cependant que la création de terrasses, notamment sur la partie à toiture plate à l'arrière, génère une servitude de vue vers les propriétés voisines; que les voisins n'ont pas donné leur accord sur cette terrasse et que la disposition de panneaux translucides ne permet pas de respecter le Code civil;
Considérant en outre que la disposition perpendiculaire de l'immeuble projeté, avec murs gouttereaux contre les limites latérales de propriété, génère une servitude de tour d'échelle pour laquelle l'accord du voisinage n'a pas non plus été obtenu;
Considérant qu'il y a lieu de respecter la servitude de passage existante; que des précisions devront être apportées sur cette question;
Considérant le caractère très systématique de la composition d'élévation, notamment dans la gestion et le rythme des ouvertures;
Au vu de l'ensemble (lire : de) ces remarques, j'émet un avis défavorable au projet présenté".

8. Le 8 avril 2011, le collège communal délivre le permis sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué, qui repose sur les considérations suivantes :

" [...] Considérant que le point concernant la hauteur du bâtiment a été débattu en présence du voisinage et qu'un accord a été trouvé;
Considérant que l'ensoleillement des voisins n'est pas perturbé au vu de la course du soleil;
Considérant que le projet constituera une impulsion pour le voisinage qui sera amené, sous la pression immobilière, à rénover et à augmenter les hauteurs sous corniches des bâtiments voisins;
Considérant que toutes les eaux claires, y compris celles des pignons des voisins seront reprises par le projet;
Considérant qu'un accord a été trouvé avec la Commune pour développer des parkings, aux frais du demandeur, sur une parcelle cadastrée voisine;
Considérant que le contexte bâti est relativement hétéroclite tant dans les fonctions que dans les gabarits;
Considérant que le projet respecte exactement les dimensions au sol et le sens des toitures à croupettes de l'ancien cinéma présent à cet endroit;
Considérant que le bâtiment est respectueux de l'histoire du site et de ses fonctions multiples;
Considérant qu'en regard du potentiel de développement des connexions avec le site de la gare, le bâtiment est pleinement justifié tant par ses fonctions que par son gabarit et ses teintes;
Considérant que le pignon reprend le gabarit du commerce à l'angle de la grand-rue;
Considérant qu'au vu du parcellaire et de l'implantation du bâtiment à plus de 1,9 m des limites parcellaires et du dispositif de panneaux translucides, les vues droites ou obliques vers les jardins végétalisés sont impossibles;
Considérant que la terrasse est la conséquence de la réduction de la toiture demandée par le voisin immédiat dont les seules réclamations étaient fondées;
Considérant que la servitude de tour a bien été obtenue;
Considérant que la servitude de passage reste inchangée dans sa totalité;
Considérant que le systématisme évoqué va justement, par son contraste avec le caractère hétéroclite du bâti environnant, offrir un caractère plus serein au quartier; [...]"

9. Le 26 mars 2012, la S.P.R.L. BO-PLAST THERMO, dont le siège social est fixé au domicile des requérants en intervention et dont ces derniers sont les gérants non statutaires, a entamé les travaux de construction autorisés par l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 5 juin 2012, Hugues MAGEROTTE et Mihaela VERINGA demandent à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave et difficilement réparable, les requérants font valoir que l'exécution de l'acte attaqué leur causera une perte d'intimité, une perte de vue et d'ensoleillement ainsi qu'une atteinte à leur cadre de vie; qu'après avoir indiqué que les inconvénients invoqués sont hors de proportion avec les charges que les citoyens sont tenus de supporter dans l'intérêt général et

n'étaient nullement prévisibles en l'espèce, ils précisent la gravité du préjudice allégué quant à ces trois éléments;

Considérant, ainsi, que, concernant la perte d'intimité, les requérants prétendent que rien n'a été fait en l'espèce pour limiter les pertes d'intimité étant donné qu'une terrasse surplombant leur jardin a été prévue et que les balustrades n'empêcheront nullement les personnes qui s'y trouveront d'avoir une vue directe sur ledit jardin et sur leur maison; qu'ils soulignent, en outre, l'autorisation d'ouvertures sur la façade sud et ouest du bâtiment et ajoutent que le fait de ne pas avoir respecté la servitude de vue participe à leur préjudice; qu'ils observent encore que l'ensemble de ces éléments sont de nature à induire des vues directes et rapprochées sur la parcelle des requérants et engendrer ainsi une perte d'intimité constitutive d'un préjudice grave; qu'ils affirment, par ailleurs, concernant la perte de vue et d'ensoleillement, que le projet litigieux nuira "à la vue dégagée dont ils disposent actuellement" et qu'ils subiront une perte d'ensoleillement en début de journée; que, selon eux, ce préjudice résulte non pas du caractère constructible de la parcelle mais du gabarit du projet qui obstruera leur vue vers le "nord/nord-est"; que, quant à l'atteinte à leur cadre de vie, ils relèvent l'augmentation du charroi dans un endroit peu adapté ainsi que, citant l'avis du fonctionnaire délégué, l'insuffisance des emplacements de parking; qu'ils évoquent enfin des nuisances sonores, de la pollution et une perte de tranquillité induite par le projet; qu'à leur estime, le préjudice est difficilement réparable étant donné que la démolition d'un immeuble de cette taille est aléatoire;

Considérant qu'à l'audience, ils reviennent notamment sur la hauteur de la balustrade de la terrasse autorisée, limitée à 90 cm, et sur la question du parking extérieur qui se trouvera à 200 mètres de la construction, dans un quartier peu amène et qui donc, selon eux, ne sera pas utilisé; qu'ils reconnaissent toutefois qu'à l'heure actuelle, le bâtiment est construit, tout en regrettant ne pas avoir été avisé de la délivrance du permis en temps utile; qu'ils ajoutent que le permis litigieux n'a même pas été respecté, des vues non autorisées ayant été percées dans la façade latérale faisant face à leur jardin;

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 1^{er}, 3^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 auquel sont jointes toutes les pièces de nature à établir le risque de préjudice grave difficilement réparable";

Considérant que, pour satisfaire aux dispositions précitées, le requérant doit, dans sa requête unique, 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 a plusieurs corollaires :

- le requérant supporte la charge de 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;
- ce risque doit s'apprécier au moment de l'introduction du recours, outre qu'il doit perdurer jusqu'à ce que le Conseil d'Etat statue sur la demande de suspension;

Considérant que le permis attaqué autorise la construction d'un immeuble à appartements et d'une surface commerciale sur une parcelle inscrite en zone d'habitat au plan de secteur qui a dès lors vocation à être construite;

Considérant, quant à la vue sur la propriété des requérants et quant à la vue depuis leur propriété, que la construction projetée sera implantée perpendiculairement à la rue de l'Ancienne Gare et parallèlement aux habitations sises Grand'Rue, où se situe le domicile des requérants; que le projet autorisé n'est pas situé directement en face de l'habitation des requérants; que, pour ce qui concerne les premier et deuxième étages, la façade sud n'est percée que d'une ouverture à chaque étage (dans la salle de bain, semble-t-il) et la façade ouest prévoit deux baies vitrées par étage; que seule la façade ouest est orientée vers les habitations sises Grand'Rue, les baies ouvertes faisant face à la parcelle n° 260g4, directement voisine de la parcelle des requérants; qu'il ressort des plans fournis par la partie adverse que le bâtiment principal à front de voirie culmine à environ 10,5 mètres sous corniche et la terrasse - d'une largeur presque identique à la parcelle n° 260g4 - culmine à près de

8 mètres de hauteur; qu'il ressort du plan d'implantation figurant au dossier administratif que la parcelle sur laquelle s'implante le projet litigieux se situe à 3,61 mètres de la propriété des requérants et à plus de 21 mètres de leur habitation; qu'au vu de la distance séparant la propriété des requérants du projet litigieux, les requérants ne justifient pas par des éléments suffisants en quoi la hauteur, le gabarit et l'implantation de la construction en projet leur causeraient un préjudice à ce point grave qu'il justifie la suspension de l'acte attaqué, la vue dégagée ou l'intimité qu'ils ont actuellement et au maintien desquels ils ne peuvent prétendre étant donné la situation de la parcelle en zone constructible, étant appelée à disparaître par l'érection d'une construction sur le terrain litigieux; qu'en conséquence, le préjudice n'est pas établi sur ce point;

Considérant, quant à la perte d'ensoleillement, que les requérants ne démontrent pas en quoi la course du soleil serait affectée par le gabarit du projet tel qu'implanté; qu'ils ne prouvent pas non plus que le gabarit du projet serait en l'espèce exceptionnel, et ce, d'autant moins que le projet initial a été modifié pour en réduire la hauteur en intérieur d'îlot (le dernier étage a été transformé pour partie en terrasse);

Considérant, enfin, quant à l'atteinte au cadre de vie, que les requérants, se contentant de considérations générales, ne démontrent nullement que les inconvénients qu'ils invoquent à cet égard, à savoir l'augmentation du charroi ainsi que des nuisances sonores et de la pollution, dépassent ce qui est inhérent au caractère constructible du terrain en cause; que, pour ce qui concerne plus particulièrement l'insuffisance des places de parking, l'acte attaqué affirme qu'"un accord a été trouvé avec la commune pour développer des parkings, aux frais du demandeur, sur une parcelle cadastrée voisine", ce que ne contestent pas les requérants, même s'ils doutent de l'utilisation effective de ce parking; qu'un tel préjudice n'est dès lors pas démontré à suffisance;

Considérant, en outre, que l'immeuble litigieux a, depuis le dépôt de la requête unique, été entièrement construit; que le préjudice est dès lors pour l'essentiel entièrement consommé;

Considérant, pour le surplus, que la mauvaise exécution du permis d'urbanisme délivré, alléguée par les requérants à l'audience, ne relève pas de la compétence du Conseil d'Etat;

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 Hugues MAGEROTTE et Mihaela VERINGA 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 deux octobre deux mille douze par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

S. GUFFENS.