

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 223.507 du 17 mai 2013

A. 207.892/XIII-6519

En cause : 1. **DEGELDER** François,
 2. **AMANT** Viviane,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me Anthony JAMAR, avocat,
 avenue Baudouin de Constantinople 2
 7000 Mons,

contre :

1. **la Commune de Dour**,
2. **la Région wallonne**,
 représentée par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
 avenue Georges Henri 431
 1200 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 5 février 2013 par François DEGELDER et Viviane AMANT en ce qu'ils demandent la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par la commune de Dour le 9 septembre 2011 à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) HONOREZ DIDIER ET FILS CONSTRUCTION pour la construction d'un immeuble de trois appartements sur un bien cadastré section D, n° 124k², rue Moranfayt à Dour;

Vu la note d'observations de la seconde partie adverse et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M^{me} BOLLY, premier 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 devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 4 avril 2013 fixant l'affaire à l'audience du 6 mai 2013 à 10 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 Anthony JAMAR, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me Gaëtan VANHAMME, loco Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} BOLLY, premier auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 6 avril 2011, la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) HONOREZ DIDIER ET FILS CONSTRUCTION dépose une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble de trois appartements sur une parcelle cadastrée section D, n° 124k² à Dour, rue de Moranfayt.

2. Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Mons-Borinage du 9 novembre 1983.

3. L'avis du fonctionnaire délégué est sollicité en date du 10 juin 2011 en application de l'article 107, § 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

4. Le 18 juillet 2011, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable, rédigé notamment dans les termes suivants :

" [...]

Considérant que l'implantation telle que proposée permet de s'aligner sur l'habitation de droite et permet également de créer des places de stationnement dans la zone de recul;

Considérant que la profondeur, la volumétrie et le gabarit proposés s'intègrent correctement dans le contexte bâti environnant;

Attendu que, de par son objet et sa nature résidentielle, le projet est conforme à la destination générale de la zone d'habitat;

Vu la législation relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite qui sera respectée en son détail lors de l'exécution des travaux (articles 414 et 415 du CWATUPE);

Considérant toutefois que l'implantation ne prévoit pas dans l'aménagement des abords d'emplacements de stationnement destiné et coté pour les occupants des appartements et qu'il y a risque dans le futur vu l'étroitesse de la parcelle que des véhicules se stationnent devant les parcelles voisines ou sur les trottoirs de la voie publique;

Considérant d'autre part que le Service Incendie dans son rapport du 25/05/2001 - p.1 - point 1.1. - signale que «l'avis du Service d'Incendie sera favorable sous réserve notamment que les véhicules d'incendie puissent atteindre la façade avant (par la voie publique)»;

Considérant également qu'il y a lieu d'intégrer les différentes remarques du rapport du Service de Prévention Incendie dans le dossier et notamment vérifier si les allées arrière entre les séjours sont conformes à la législation en vigueur

Pour ces raisons, j'émet un avis défavorable sur le dossier tel que présenté".

5. Le 9 septembre 2011, le collège communal de Dour accorde le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé comme suit :

" [...]

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisation [lire : organisant] l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;

Considérant que la SPRL Didier HONOREZ - avenue Lambert 4 - 7301 HORNU a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 7370 DOUR - rue Moranfayt, cadastré section D n° 1224 k2 [lire 124k²] et ayant pour objet :

La construction d'un immeuble de 3 appartements;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 06.04.11;

Considérant que le bien situé en zone d'habitat au plan de secteur de Mons-Borinage adopté par arrêté de l'Exécutif Wallon du 09/11/03 (M.B. du 15/11/1984), et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

[...]

Considérant que les règlements régionaux d'urbanisme suivants sont également applicables sur le territoire ou la partie du territoire communal où le bien est situé;

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

Considérant que le(s) service(s) ou commission(s) visé(s) ci-après - a - ont - été consulté(s) pour le(s) motif(s) suivant (s) :

(Service incendie) : (logements); que son avis sollicité en date du 29.04.11 et transmis en date du 25.05.11 est favorable conditionnel;

Concernant l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 10.06.11 en application de l'article - 107, § 2, - 109 - du Code précité; que son avis est défavorable; que son avis est libellé et motivé comme suit :

[...];

Considérant que la demande vise à la construction d'un immeuble de 3 appartements,

Considérant qu'il s'agit de la création de 3 appartements de 2 chambres,

Vu que le Fonctionnaire délégué a remis un avis défavorable sur le projet tel que présenté étant donné que l'implantation ne prévoit pas les emplacements de parkings dessinés,

Vu que les remarques du service incendie sont respectées dans les plans et que de toute façon le prescrit du service incendie doit être strictement respecté,

Vu que l'immeuble est accessible directement depuis la voirie,

Vu que le prescrit du rapport incendie est la base reprise pour les bâtiments nouveaux et que suivant le commandant des pompiers les allèges arrières sont conformes à la législation en vigueur,

Vu que le bâtiment est implanté avec un recul identique à l'habitation de droite et que la zone de recul sur alignement sera aménagée en zone de parking privé,

Vu que le projet s'intègre au contexte bâti existant,

Vu les volumes et matériaux proposés,

Vu que le projet ne nuit pas à la destination de la zone et à son caractère architectural,

Le collège décide de délivrer le permis d'urbanisme";

Considérant que les requérants exposent être propriétaires de l'habitation voisine, sise rue Moranfayt 17 à Dour, qu'ils n'y sont pas domiciliés mais y résident à raison de 5 fois par semaine et envisagent, à moyen terme, de s'y domicilier; qu'ils en déduisent que leur qualité de voisin immédiat au projet est incontestable et qu'en conséquence, leur intérêt au recours est établi;

Considérant que la Région wallonne observe que les requérants ne déposent aucune pièce justificative prouvant qu'ils sont bien propriétaires de l'habitation située au n° 17 de la rue Moranfayt et constate qu'ils ne déposent aucune pièce à l'appui de leur thèse selon laquelle ils résideraient à raison de cinq fois par semaine dans leur propriété de Dour; qu'elle conclut à l'irrecevabilité de la requête;

Considérant que la qualité de propriétaire de la maison voisine des lieux où s'érigera le projet autorisé par le permis d'urbanisme attaqué confère un intérêt certain à l'annulation et, partant, à la suspension de l'exécution dudit permis de sorte que l'intérêt personnel au recours est établi; qu'à la suite d'une demande de l'auditeur-rapporteur, les requérants ont déposé une copie de leur acte d'achat de la maison, sise rue Moranfayt 17 à Dour; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'insuffisance dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur manifeste de fait, de la violation du principe général de droit de minutie, de la violation des articles 1^{er} et 285 du CWATUPE et, plus généralement, de la notion de bon aménagement des lieux et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'ils exposent que l'autorité administrative doit, dans sa motivation, expliquer les raisons pour lesquelles elle estime qu'un projet donné est admissible au regard du bon aménagement des lieux; qu'ils ajoutent que cette notion évolutive se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidence inacceptable de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti; qu'en l'espèce, ils constatent que le projet porte sur la construction d'un immeuble à appartement d'une hauteur de $\pm$ 9 mètres, sur toute la largeur du terrain, soit 8,10 mètres, dans une zone d'habitat en ordre ouvert, à côté d'une villa 4 façades, dans un quartier où la norme est ce type d'habitation; qu'ils font valoir que l'intégration du projet dans son environnement n'est visée par aucun point de la motivation du permis, que cette motivation est stéréotypée et ne permet pas de comprendre en quoi la partie adverse considère que le projet est compatible avec son environnement direct, particulièrement les deux maisons voisines, dont la leur qui se trouve directement au nord-nord-est du projet et qui comporte de nombreuses fenêtres côté sud; qu'ils estiment encore que le bon aménagement des lieux fait obstacle à ce que toutes les fenêtres situées au sud de l'habitation, à un peu plus de 2 mètres du bord de la propriété soient obscurcies par la construction d'un immeuble de près de 9 mètres de hauteur;

Considérant que la commune de Dour, qui a délivré le permis attaqué, ne répond pas au moyen;

Considérant que la seconde partie adverse observe que le moyen vise à dénoncer l'appréciation que l'auteur de l'acte a fait de la demande et estime que :

- les parties requérantes tentent de substituer leur propre appréciation sans établir une erreur manifeste dans le chef de l'autorité administrative;
- l'auteur de l'acte s'appuie sur l'avis du fonctionnaire délégué;

- l'auteur de l'acte s'appuie sur un dossier de demande qui comporte des plans, des reportages photographiques, une notice d'évaluation; or, les requérantes ne dénoncent aucune lacune du dossier telle que les autorités compétentes n'auraient pu se prononcer en connaissance de cause;
- le projet est situé en zone d'habitat, dans un environnement résidentiel où il faut raisonnablement s'attendre à ce qu'y soit construit de l'habitat;
- les parties requérantes ne démontrent pas en quoi un autre type de construction aurait été de nature à leur éviter les inconvénients dénoncés ou en quoi ces inconvénients dénoteraient une appréciation déraisonnable dans le chef des autorités compétentes;

Considérant qu'en vertu de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 et de l'article 108, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2^o, du CWATUPE, un permis d'urbanisme doit être motivé, c'est-à-dire énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux; que cette notion évolutive se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidence inacceptable de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait; que l'autorité qui accorde le permis se doit d'exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié;

Considérant qu'en l'espèce, la motivation de la décision d'octroi du permis mentionne, en ce qui concerne l'appréciation de la destination du projet, que "la profondeur, la volumétrie et le gabarit proposés s'intègrent correctement dans le contexte bâti environnant"; qu'il est également indiqué que "l'implantation telle que proposée permet de s'aligner sur l'habitation de droite";

Considérant que, dans le reportage photo joint à la demande de permis, figurent des photos de l'habitation unifamiliale des requérants; qu'il est indiqué, en légende, que celle-ci est construite sur deux niveaux dont un sous les combles; que par ailleurs, les plans joints permettent également d'appréhender que la construction projetée (hauteur de 6,76 mètres sous gouttière, le dernier niveau étant construit sous les combles), va s'ériger sur la limite de propriété, soit à 4 mètres des fenêtres de l'habitation voisine, et se situer au sud-sud-est de celle-ci; qu'en conséquence, les éléments joints au dossier étaient suffisants pour permettre à l'autorité administrative de se rendre compte que l'immeuble à appartements projeté était susceptible de causer une perte importante d'ensoleillement à l'habitation voisine, du fait de sa hauteur et de l'exiguïté de la parcelle sur laquelle il serait érigé; que, cependant, l'acte litigieux

n'indique en aucune manière les raisons pour lesquelles cette autorité a néanmoins considéré que le projet s'intégrait correctement au cadre bâti environnant alors qu'il a pour effet de construire un mur de près de 9 mètres au faîte du toit, à quatre mètres des fenêtres de l'habitation voisine orientées au sud, privant celle-ci d'une part essentielle de son ensoleillement; que le moyen est sérieux;

Considérant que, au titre du préjudice grave difficilement réparable que risque de leur causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué, les requérants exposent que la mise en œuvre du projet aura un impact sur leur cadre de vie et sur leur qualité de vie puisqu'elle aura pour effet de plonger la façade sud de leur habitation dans l'ombre; que, citant de la jurisprudence du Conseil d'Etat, ils font valoir que la parcelle concernée est la seule de la rue à ne faire que 8 mètres de large et que, dans le contexte bâti, elle ne peut être sérieusement destinée à la construction d'un immeuble à appartements; qu'ils ajoutent que l'exécution du projet, compte tenu de la situation de leur propriété au nord-nord-est de la parcelle concernée, entraînera dans leur chef un préjudice hors de proportions au regard des charges normales qui pèsent sur le voisinage en zone d'habitat, qu'ils perdraient en effet une part importante de l'ensoleillement dès lors que les principales baies apportant de la lumière aux pièces de vie se verront surmontées d'une construction de plus de 9 mètres de haut (6,76 mètres sous gouttière) à quelque 4 mètres de celles-ci et que cette perte serait de nature à modifier de manière disproportionnée la qualité et le cadre de vie des parties requérantes et contribuera à la dévalorisation de leur propriété;

Considérant que la seconde partie adverse observe qu'en soutenant que le projet litigieux "ne peut sérieusement être destinée à la construction d'immeuble à appartements", les parties requérantes portent un jugement de valeur mais ne démontrent pas un risque de préjudice grave et difficilement réparable; qu'elle rappelle que le projet se situe en zone d'habitat où il faut raisonnablement s'attendre à ce qu'y soit construit de l'habitat; qu'elle estime que les requérants ne démontrent pas qu'un autre type de construction serait de nature à leur éviter les inconvénients qu'elles dénoncent;

Considérant que la construction projetée va s'implanter au sud-sud-ouest de la propriété des requérants; qu'elle va avoir pour effet de surplomber celle-ci, à la limite de la propriété (soit à 4 mètres des fenêtres de la maison unifamiliale de ceux-ci), par un mur de plus de 9 mètres de haut (6,76 mètres sous gouttière); que la construction de cet immeuble, vu la hauteur projetée du mur mitoyen et la configuration des lieux, est de nature à créer dans le chef des requérants une gêne importante, en termes de perte d'ensoleillement et de luminosité; qu'ils se verront en effet privés de soleil durant une grande partie de la journée; que cette perte paraît excessive au regard des charges normales qui pèsent sur le voisinage en zone

d'habitat, et porte atteinte au cadre de vie des requérants; que ce qui est reproché par les requérants n'est pas le principe d'une construction sur la parcelle voisine; qu'ils font grief au projet de prévoir la construction d'un immeuble dépassant le gabarit des maisons unifamiliales qui composent la rue (constructions sur deux niveaux, dont, pour certaines, le second se situe dans les combles) et qui aura pour effet, compte tenu de l'exiguïté de la parcelle, de surplomber d'une manière disproportionnée leur habitation;

Considérant que le risque de préjudice grave et difficilement réparable est établi;

Considérant que les 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 sont remplies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré par la commune de Dour le 9 septembre 2011 à la S.P.R.L. HONOREZ DIDIER ET FILS CONSTRUCTION pour la construction d'un immeuble de trois appartements sur un bien cadastré section D, n° 124k², rue Moranfayt à Dour.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le dix-sept mai deux mille treize par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} MOREL, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.