

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 223.544 du 22 mai 2013

A. 207.310/XIII-6450

En cause :

1. **LOTIERIE** Alain,
 2. **ANDRY** Yannick,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Yves DRUART, avocat,
rue Emile Vandervelde 36
7060 Soignies,

contre :

1. **la Commune de Colfontaine,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

Parties intervenantes :

1. **BRUYERE** Vincent,
 2. **CARRIER** Catherine,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Laurence de MEEÛS, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

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

Vu la requête unique introduite par pli ordinaire à la poste ("Taxipost") le 12 décembre 2012 par Alain LOTIERIE et Yannick ANDRY en ce qu'elle contient une demande de suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 16 octobre 2012 par la commune de Colfontaine, autorisant Vincent BRUYERE et Catherine CARRIER à transformer une habitation située à Colfontaine, rue de l'Eglise, 66;

Vu la requête introduite le 28 décembre 2012 par laquelle Vincent BRUYERE et Catherine CARRIER demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu les notes d'observations des parties adverses et le dossier administratif de la seconde partie adverse;

Vu le rapport de M. NIKIS, 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 28 mars 2013 fixant l'affaire à l'audience du 30 avril 2013 à 10 heures;

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

Entendu, en son rapport, M. PAQUES, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me A. LEBRUN, loco Me Y. DRUART, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me G. WEISGERBER, loco Me M. ORBAN, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me E. TONDREAU, loco Me L. de MEEÛS, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, premier 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 se présentent comme suit :

1. Le 13 avril 2011, les parties intervenantes introduisent une demande de permis d'urbanisme en vue de la transformation d'une habitation située à Colfontaine, rue de l'Eglise 66.

A la demande, sont notamment joints la notice d'évaluation des incidences et le rapport urbanistique, qui précisent ce qui suit :

" A l'origine, il s'agit d'un bâtiment mixte (commerce et habitat) avec en annexe arrière, sous forme de « hall industriel » (ancien atelier de chaussures) un volume important, le tout sous toiture en charpente métallique en forme de « sheds »

revêtus d'ondulés asbeste-ciment à l'exception du pan en façade principale revêtu d'ardoises artificielles.

La structure métallique de ces toitures est en fort mauvais état et doit être remplacée entièrement aussi le projet prévoit de refaire sur la partie avant une toiture traditionnelle à 2 pans avec faite parallèle à la voirie suivant un profil correspondant aux habitations voisines et de ne plus reconstruire les annexes arrières que sur un niveau avec une toiture de type terrasse. Quelques remises sont définitivement démolies.

Le muret de fond de parcelle, donnant sur la petite rue des Bonniers est à refaire et à sécuriser (cette voie est un chemin de terre avec peu de passages et donc pas très «sûre»).

[...]

le propriétaire de la parcelle (n° 66), objet de la présente demande, est aussi propriétaire de la parcelle (n° 70) mitoyenne, côté latéral gauche et par les différences de niveaux de terrain, le jardin du n° 70 se situe au niveau des toitures plates prévues sur les annexes arrières du n° 66. Cette toiture plate à établir servira donc de terrasse au n° 70.

La partie avant restera, après rénovation au logement (à mettre en location) et sera entièrement séparée des annexes arrières qui elles seront reliées à la parcelle voisine.

La surface de ces annexes, maintenue sur un seul niveau étant dévolue au remisage de 1 ou 2 véhicules automobiles (accessibilité par l'arrière via la rue des Bonniers) et à l'entreposage de meubles (les parents des propriétaires ont été «marchands de meubles» et ont légué un certain nombre de pièces dont les propriétaires ne veulent pas se séparer) - le tout restant dans un cadre strictement privé (aucune activité commerciale)".

Les parties intervenantes complètent leur dossier de demande de permis le 29 avril 2011.

Le 18 mai 2011, la commune informe les parties intervenantes que leur dossier est complet.

2. Une enquête publique est organisée du 23 mai au 6 juin 2011, au motif que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur totale de la bâtisse (annexe comprise; dimension supérieure à 18 mètres, article 15.3) et que la hauteur hors tout des annexes est supérieure à 3,50 mètres au-dessus du niveau du rez-de-chaussée du bâtiment principal (article 15.4).

Le 29 mai 2011, la seconde requérante introduit une réclamation.

3. Le 29 juin 2011, le collège communal de Colfontaine émet un avis défavorable et sollicite des plans modificatifs "reprenant la démolition des annexes (le garage et le bâtiment destiné au stockage de meubles seront implantés du côté de la rue des Bonniers)".

4. Des plans modificatifs sont introduits par les demandeurs de permis le 14 novembre 2011. Il s'agit de la deuxième version de la demande de permis d'urbanisme. Le rapport urbanistique joint à cette demande précise ce qui suit :

" Le demandeur est également propriétaire de la parcelle voisine - le n° 70 - il n'y a pas de n° 68.

La présente demande a été précédée d'un premier dossier déposé auprès de l'Administration Communale de Colfontaine et a fait l'objet d'une enquête publique du 23/05 au 06/06/2011. Un avis défavorable de la dite Administration Communale en date du 29/06/2011 a été émis.

Après introduction d'un dossier de justification accompagné d'un important dossier photographique auprès de l'Administration Communale et de la DGATLP, une réunion s'est tenue à Mons avec Madame DANYIS et une représentante de Colfontaine (le 23/09/2011).

L'accent a été mis sur la nécessité d'assainir le site et il y a été précisé la destination finale du projet : en phase II, il est prévu de construire une piscine dans le volume de l'annexe reconstruite, le niveau supérieur de la piscine affleurant la terrasse supérieure des annexes, niveau qui correspond au niveau du jardin et de la terrasse du n° 70, propriété du demandeur.

A la suite de ces discussions, le projet a été remanié de la manière suivante :

- Diminution de la surface des annexes à reconstruire
- Abaissement au minimum nécessaire (2,20 m sous dalle) des toitures des annexes
- Abaissement du niveau du mur côté 64 - abaissement maximum en fonction des annexes existant de ce côté - A voir une cheminée (récemment construite) très haute prenant appui sur le mur à abaisser. Réservation d'une zone plantée non accessible d'une largeur de 2,00 m le long de ce mur séparatif".

5. Une nouvelle enquête publique est organisée du 28 novembre au 12 décembre 2011, pour les mêmes motifs que la première.

La seconde requérante introduit une réclamation le 8 décembre 2011 et adresse un second courrier à la commune le 10 décembre 2011.

6. Le collège communal décide, le 17 janvier 2012, de solliciter des nouveaux plans modificatifs "supprimant la zone de plantation aménagée sur la toiture terrasse". Par ailleurs, le collège demande qu'"un mur brise vue (soit) réalisé à une distance de 2 mètres de la limite latérale" et que "les limites de propriété et les mitoyennetés (soient) déterminées par un géomètre".

7. Les nouveaux plans modifiés sont déposés par les demandeurs de permis le 6 juillet 2012.

8. Le 27 août 2012, la commune émet un avis favorable conditionnel.

9. Le fonctionnaire délégué émet un avis favorable le 3 octobre 2012.

10. Le collège communal délivre le permis d'urbanisme le 16 octobre 2012. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est notifié aux demandeurs de permis, au fonctionnaire délégué et aux requérants le 22 octobre 2012;

Considérant que la requête n'a pas été envoyée par recommandé postal; que le recours est toutefois recevable *ratione temporis*, le premier courrier recommandé du greffe du Conseil d'Etat datant du 14 décembre 2012 (notification à la première partie adverse et aux parties intervenantes), c'est-à-dire dans le délai de 60 jours suivant la notification de l'acte attaqué aux requérants;

Considérant que Vincent BRUYERE et Catherine CARRIER, bénéficiaires du permis attaqué, demandent à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir leur requête;

Considérant que, 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";

Considérant que l'article 8, alinéa 1^{er}, 3^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat dispose que la requête unique contient "un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte 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"; 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 obligation a plusieurs corollaires dont le premier est que le requérant supporte la charge de la preuve suffisante de la gravité et du caractère difficilement réparable du préjudice qu'il allègue;

Considérant que les requérants soutiennent que le risque de préjudice grave qu'ils prétendent subir consiste d'abord en une perte de luminosité et d'ensoleillement; qu'ils exposent que les constructions envisagées seront érigées à la limite de leur propriété, à une hauteur de 4,50 mètres à partir du niveau de leur sol; qu'ils produisent des photographies; qu'ils insistent sur la circonstance qu'ils "possèdent verrières, puits de lumières et fenêtres le long de la propriété";

Considérant que les requérants soutiennent que le risque de préjudice grave qu'ils prétendent subir consiste en outre en une atteinte à l'intimité par des vues sur leur propriété; qu'ils exposent ce qui suit :

" le permis litigieux autorise la construction d'une terrasse sur une ancienne toiture située à une hauteur de 3 m 30 par rapport au niveau du sol du bien des requérants, en ce compris leur jardin. Cela signifie que les requérants ne seront jamais à l'abri des regards dans leur jardin puisque le permis octroyé prévoit un mur en retrait d'une hauteur de 1 m 80, ce qui n'empêche pas des voisins de regarder par-dessus celui-ci, avec vue directe vers les chambres et salle de bains. Enfin, le permis octroyé ne prévoit aucun mur brise-vue à l'arrière du projet envisagé alors que les demandeurs de permis pourront bénéficier d'une vue oblique vers le jardin des requérants à partir de l'arrière de leur terrasse";

Considérant qu'ils soutiennent enfin que le risque de préjudice est difficilement réparable, "compte tenu du caractère difficilement réversible de la construction d'un immeuble aussi proche de la limite mitoyenne des fonds concernés par le projet";

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur et au schéma de structure communal;

Considérant que le risque de perte d'ensoleillement et de luminosité n'est pas établi; qu'il ressort, en effet, de la pièce n° 7, plan 03.c, "coupe CC" que la hauteur actuelle des toitures en forme de "sheds" est supérieure à la toiture projetée; que, en outre, le mur brise-vue d'une hauteur de 1,80 mètre sera implanté à 2 mètres de la propriété des requérants;

Considérant que le risque d'atteinte à l'intimité doit être relativisé en raison de la présence d'un mur brise-vue d'une hauteur de 1,80 mètre implanté à 2 mètres de la propriété des requérants;

Considérant que la preuve des risques de préjudice vantés par les requérants et de leur degré de gravité n'est pas rapportée;

Considérant que les requérants n'établissent pas que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de leur causer un préjudice grave difficilement réparable;

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,

D E C I D E :

Article 1^{er}

La requête en intervention de Vincent BRUYERE et Catherine CARRIER 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 mai deux mille treize par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

M. PAQUES.