

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 223.894 du 13 juin 2013

A. 207.781/XIII-6500

En cause :

1. **la Société anonyme IMMO 31-24,**
 2. **DISPAUX** Frédéric,
 3. **LEVECQUE** Monique,
- ayant tous élu domicile chez
Me Philippe HERMAN, avocat,
rue T'Serclaes de Tilly 49-51
6061 Montignies-sur-Sambre,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **BALERIAUX** Didier,
 2. **BALERIAUX** Thierry,
 3. **MIGNONE** Donato,
- ayant tous élu domicile chez
Mes Francis HAUMONT et
Fabrice EVRARD, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

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

Vu la requête unique introduite le 24 janvier 2013 par la société anonyme (S.A.) IMMO 31-24, Frédéric DISPAUX et Monique LEVECQUE en ce qu'ils demandent la suspension de l'exécution de l'arrêté du 19 novembre 2012 du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne accordant à Didier BALERIAUX, Thierry BALERIAUX et Donato MIGNONE un permis d'urbanisme relatif à un bien sis à Gerpinnes (Loverval), allée

des Lacs, 20, cadastré section A, n° 190E32, et ayant pour objet la construction d'un immeuble de onze appartements pour autant que la qualité paysagère du site soit respectée et que la couverture végétale aux abords de la nouvelle construction soit renforcée par la plantation d'arbres de haute venue d'une hauteur minimale de 3 mètres;

Vu la requête introduite le 13 février 2013 par laquelle Didier BALERIAUX, Thierry BALERIAUX et Donato MIGNONE demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

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

Vu le rapport de M^{me} VAN LAER, 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 25 avril 2013 fixant l'affaire à l'audience du 29 mai 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 Philippe HERMAN, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Gaëtan VAN HAMME, loco Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Nicolas de BONHOMME, loco Mes Fr. HAUMONT et F. EVRARD, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VAN LAER, 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. La première requérante est propriétaire d'un bien comprenant une villa avec toutes dépendances, maison de concierge et terrain boisé situé au lieu dit "Grand Chéniat", à l'allée du Grand Chéniat 24 à Gerpinnes. Les deuxième et troisième requérants sont domiciliés dans ce bien.

2. Le 27 janvier 2012, les intervenants déposent une demande de permis d'urbanisme en vue de la construction de 11 appartements de standing sur une parcelle située en face de celle des requérants. La parcelle concernée par la demande de permis est située, au plan de secteur, pour partie en zone d'habitat et pour partie en zone d'espaces verts dans un périmètre d'intérêt paysager. Elle est également reprise en zone d'habitat dans le périmètre du plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 3 "Chêniat et Tri d'Haie".

3. Cette demande fait l'objet d'une enquête publique du 16 février au 5 mars 2012 en raison de dérogations au P.C.A. n° 3. Vingt-six réclamations - dont une émanant des requérants - sont introduites à l'issue de cette enquête publique.

4. Le 6 mars 2012, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) remet un avis favorable sur le projet.

5. Le 4 avril 2012, le collège communal adresse au fonctionnaire délégué un avis favorable à la condition de prévoir 4 places de parking supplémentaires.

6. Le 16 mai 2012, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sur les dérogations sollicitées. Cet avis est motivé comme suit :

" Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie en vigueur;

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétable et de la partie réglementaire des dispositions du Livre 1^{er} du Code du droit de l'environnement;

Considérant que Monsieur Didier BALERJAUX a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Allée des Lacs 20 à 6280 LOVERVAL, cadastré LOVERVAL : A190 e32 ayant pour objet : Construction de 11 appartements;

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de GERPINNES, dont le récépissé porte la date du 27/01/2012;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 12/04/2012;

Considérant que selon les dispositions du plan de secteur de CHARLEROI, le bien se situe pour partie en zone d'habitat et pour partie en zone d'espaces verts dans un périmètre d'intérêt paysager (Arrêté du 10/09/1979); que ce même bien se situe également dans le Plan Communal d'Aménagement «GRAND CHENIAT ET TRY D'HAIES» (D5245/5) approuvé par le Roi (arrêté) en date du 06/11/1956;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions de ce dernier en ce qui concerne les points suivants :

- Le matériau de parement.

- L'utilisation de toitures plates végétalisées.

Considérant le prescrit des articles 113 et 114 du Code précité;

Considérant que l'enquête publique menée du 16/02/12 au 05/03/12 en application de l'article 330, 11^b de ce même Code a suscité 26 réclamations portant essentiellement sur la dépréciation des habitations voisines, le caractère architectural du projet, des problèmes de circulation et de stationnement...;

Considérant l'avis favorable émis par le Collège Communal en date du 06/03/12;

Considérant l'avis favorable conditionnel émis par le Collège Communal en date du 04/04/12;

Considérant que la demande porte sur la construction d'un immeuble de 11 appartements; qu'un avant-projet ayant un objet identique a généré une suite favorable transmise par mail à l'architecte en date du 26/01/12; que cet avis était libellé comme suit :

« Lors d'un précédent envoi, vous m'avez interpellé pour la construction d'un immeuble de 8 appartements situé sur la même parcelle. Celui-ci avait été présenté à M. STOKIS, lequel avait donné son avis favorable sur le principe. Le projet actuel se base sur le même concept (plateaux) tout en conservant une approche architecturale certes légèrement différente mais demeurant d'une grande qualité; que l'ajout des appartements supplémentaires est concrétisé par l'aménagement d'un rez + 1 au niveau de la voirie alors que l'ancien projet se limitait à la construction d'un parking avec accès aux appartements via l'apparence d'un volume secondaire isolé; que cette nouvelle configuration n'est pas à même de nuire au bon aménagement des lieux; que le projet est totalement inclus en zone d'habitat et s'intègre harmonieusement au sein de la végétation existante tout en tenant compte des contraintes de la parcelle; que les seules dérogations relevées concernent les matériaux, la toiture plate et le recul sur alignement; qu'une suite favorable peut par conséquent être émise sur le projet présenté. Vous pouvez dès à présent introduire votre demande auprès de l'administration communale concernée»;

Considérant qu'à l'examen des documents joints au présent dossier, il appert que le projet est identique à celui présenté dans le cadre de l'avis de principe précité; que les dérogations sollicitées revêtent un caractère mineur dans le cas d'espèce; qu'une suite favorable peut par conséquent être émise sur le projet présenté; que cependant, deux propositions d'agencement des zones de stationnement sont venues s'ajouter aux plans suite à la condition imposée dans le rapport du Collège Communal cité supra; qu'il y a par conséquent lieu de retenir la version incluant la totalité des zones de stationnement intérieures dans l'enceinte du bâtiment projeté et non pas la version s'étendant au-delà;

[...]".

7. Au cours de sa séance du 23 mai 2012, le collège communal de Gerpinnes décide d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité moyennant la création de places de parking supplémentaires. Cette décision n'est pas notifiée aux intervenants.

8. Le 20 juin 2012, le collège communal décide de retirer sa décision d'octroi du 23 mai 2012 au motif que le fonctionnaire délégué ne mentionne pas qu'il émet un avis favorable sur la dérogation relative au recul sur alignement. Cette décision de retrait est notifiée aux intervenants par un courrier daté du 28 juin 2012.

Au cours de sa séance du 20 juin 2012, le collège communal choisit également de réexaminer la demande de permis et de refuser celle-ci au motif, outre l'absence d'avis favorable du fonctionnaire délégué sur la dérogation relative au recul sur alignement, que son attention "a été attirée sur une construction trop proche de la voirie" et que cette construction "de par son implantation et ses gabarits est de nature à compromettre le bon aménagement des lieux".

9. Par un courrier daté du 16 juillet 2012, reçu le 17 juillet 2012, les intervenants, agissant par l'intermédiaire de leurs conseils, introduisent un recours auprès du Gouvernement wallon à l'encontre de la décision de retrait équivalant à un refus de permis d'urbanisme du 20 juin 2012.

La partie adverse accuse réception de ce recours par des courriers du 18 juillet 2012.

10. Le 30 août 2012, la commission d'avis sur les recours émet, à la parité des voix, un avis réputé favorable. Cet avis est motivé comme suit :

" Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE);

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 27 mai 2009 (M.B. du 17 juillet 2009) portant nomination des membres de la Commission d'avis sur les recours introduits auprès du Gouvernement;

Vu l'article 2, § 1^{er}, 10^o du décret du 06 novembre 2008 portant rationalisation de la fonction consultative;

Compte tenu de ce que la demande de permis d'urbanisme dont recours a pour objet la construction d'un immeuble de 11 appartements;

Vu le retrait de permis d'urbanisme délivré par la Commune de Gerpinnes;

Vu le recours introduit par Maître Fabrice EVRARD, agissant pour le demandeur, et la motivation y développée;

Vu le document précisant le cadre dans lequel s'inscrit le projet et transmis par la Direction générale opérationnelle - Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie (DGO4) - en vue de rencontrer le prescrit de l'article 452/12 du CWATUPE;

Compte tenu de ce que conformément au prescrit de l'article 452/13 du CWATUPE, la Commission émet son avis motivé en fonction du document précité et des circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Compte tenu de ce que conformément au prescrit de l'article 120 du CWATUPE, une audition s'est déroulée ce jour en présence du Conseil du demandeur, de l'auteur de projet et de la Commission; que la DGO4, non représentée lors de ladite audition, n'a pas présenté le document visé à l'article 452/12 comme le requiert l'article 120 du CWATUPE;

Compte tenu de ce que la DGO4 indique, dans le document précité, que le projet s'implante en zone d'habitat au plan de secteur; qu'il est conforme audit plan;

Compte tenu de ce que la DGO4 signale, dans ce même document, que l'objet dont recours est concerné par le règlement régional relatif à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (articles 414 et suivants du CWATUPE); que le projet présente des éléments non-conformes à ce règlement (dimensions ascenseurs, accès locaux, 0,50 m de décrochement pratiquement à tous les étages, etc.);

Compte tenu de ce que la DGO4 mentionne enfin, dans le document précité, que le bien est concerné par un plan communal d'aménagement; que la demande déroge aux prescriptions de ce plan communal d'aménagement («les constructions devront être conçues en tenant compte des constructions érigées dans ce secteur, 8 m de recul sur alignement - dérogation possible pour le Try d'Haies, ici on se trouve au Grand Cheniat -, les clôtures sont établies à l'alignement ici emplacements de parking, matériaux» (sic));

Compte tenu de ce que le recours porte sur le retrait d'un permis d'urbanisme délivré le 23 mai 2012 pour irrégularité; que le Conseil du demandeur rappelle, dans la lettre de motivation assortissant le recours, que selon la jurisprudence du Conseil d'Etat «(...) le retrait du permis d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins place son bénéficiaire dans une situation qui doit être assimilée à celle qui découle du refus de permis et ne peut être interprété que comme un refus de permis»;

Compte tenu de ce qu'un refus de permis d'urbanisme a été délivré à la même date que le retrait (le 20 juin 2012); qu'il ressort de l'audition du Conseil du demandeur que cette décision ne lui a pas été notifiée et qu'il n'en a pas eu connaissance préalablement à l'audition; que le Conseil du demandeur évoque le souhait, lors de l'audition, d'étendre le recours au refus de permis d'urbanisme délivré le 20 juin 2012; que la Commission prend note de cette intention;

Compte tenu, quant au fond, de ce que deux membres de la Commission constatent que le projet s'implante dans un contexte particulier; que le site se trouve en effet à proximité immédiate des Grands Lacs, situé en zone d'espaces verts, dans un périmètre d'intérêt paysager, au plan de secteur; que, selon ces membres, le paysage est caractérisé, à cet endroit, par une horizontalité que l'on ne retrouve pas dans le projet; que ce dernier présente, toujours selon ces membres, une volumétrie et un gabarit massifs, qui ne correspondent pas à ce contexte;

Compte tenu de ce que les deux autres membres se rallient par contre à l'avis favorable conditionnel émis par le fonctionnaire délégué et sollicité en date du 12 avril 2012 (cf acte attaqué); que la dérogation au plan communal d'aménagement relative à la clôture provient de la nécessité de créer des places de stationnement supplémentaires, condition imposée par la commune; qu'à cet égard, le demandeur a transmis des plans modificatifs au collège préalablement au retrait;

Compte tenu de ce qu'en vertu de l'article 452/3, dernier alinéa, du CWATUPE, l'avis est réputé favorable à l'auteur du recours en cas de parité des voix; que tel est le cas en l'espèce;

[...]".

11. Par un courrier daté du 17 octobre 2012 et reçu le 19 octobre 2012, les intervenants adressent au Gouvernement wallon, une lettre de rappel l'invitant à statuer dans les 30 jours.

12. Le 8 novembre 2012, la direction juridique, du recours et du contentieux propose au Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Environnement et de la Mobilité de refuser le permis sollicité.

13. Le 19 novembre 2012, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité octroie le permis sollicité "pour autant que la qualité paysagère du site soit respectée et que la couverture végétale aux abords de la nouvelle construction soit renforcée par la plantation d'arbres de haute venue d'une hauteur minimale de 3,00 m".

Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé comme suit :

" Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie;

Considérant que Messieurs Didier et Thierry BALERIAUX et Monsieur MIGNONE ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 6280 GERPINNES (Loverval), allée des Lacs 20, cadastré section A, n° 190E32, et ayant pour objet la construction d'un immeuble de 11 appartements;

Considérant qu'en date du 20 juin 2012 le Collège communal de GERPINNES a refusé le permis d'urbanisme;

Considérant que la décision du Collège communal n'a pas été notifiée aux demandeurs;

Considérant que les demandeurs, représentés par leur conseil, ont introduit un recours auprès du Gouvernement en date du 16 juillet 2012, réceptionné le 17 juillet 2012; qu'il a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est recevable;

Considérant que l'article 120 du Code institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;

Considérant que l'audition a eu lieu le 30 août 2012;

Considérant que cette Commission a émis, en date du 30 août 2012, l'avis réputé favorable aux demandeurs suivant (voir annexe);

Considérant que le bien est situé en grande partie en zone d'habitat et en mineure partie en zone d'espaces verts couverte par un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur de CHARLEROI adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité; que le projet est situé en zone d'habitat;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° 3 "GRAND CHENIAT ET TRY D'HAIES" approuvé par arrêté royal du 6 novembre 1956, 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; que celle-ci permet d'établir qu'une étude d'incidences n'est pas requise;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : application de l'article 330,11 ° du Code;

Considérant que 26 réclamations ont été introduites;

Considérant que la commission visée ci-après a été consultée :

- Commission consultative communale d'Aménagement du Territoire et de mobilité : que son avis transmis en date du 6 mars 2012 est favorable;

Considérant que la demande vise la construction d'un immeuble de 11 appartements;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du plan communal d'aménagement en ce qui concerne :

- les constructions qui devront être conçues en tenant compte du caractère actuel des constructions érigées dans ce secteur;
- les constructions qui devront être établies à 8 m minimum en recul sur l'alignement (dérogation possible pour Le Try d'Haies, ici on se trouve au Grand Cheniat);

Considérant que les constructions érigées dans le secteur sont principalement de grosses villas isolées, avec une rue plus ancienne comportant quelques habitations mitoyennes; que néanmoins il existe déjà d'autres constructions présentant la même typologie que celle du projet proposé dans la présente demande dans un contexte bâti proche;

Considérant que l'article 113 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie précise que : «Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation : aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale (...)»;

Considérant que l'article 114 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie précise que : «Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o.

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 3^o, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}.

Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué»;

Considérant que le document intitulé «promesse d'acquisition d'immeuble» dressé par le Comité d'acquisition d'immeubles de Charleroi (SPF Finances) le 27 septembre 2011 reprend un rappel de servitude de passage d'une contenance de 01a 32ca; que cette servitude permet l'accès à l'espace garage en contrebas de l'immeuble;

Considérant que le projet s'implante dans un contexte particulier, en surplomb d'un lac, pour partie situé en zone d'espaces verts couverte par un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur, le projet s'implantant en l'espèce intégralement en zone d'habitat; que le projet tel que proposé se décline en une cascade de différents niveaux épousant la configuration générale du terrain naturel vers le lac;

Considérant que des précisions ont été apportées le 13 novembre 2012 pour démontrer que le projet tel que proposé répondait aux dispositions de l'article 414 et suivants relatifs à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite;

Considérant que la dérogation relative au recul sur l'alignement et l'adoption de volumes à toiture plate permettent de réduire l'impact sur les vues paysagères depuis la maison située en contrehaut de la voirie et de développer des emplacements de parkings en suffisance au bénéfice des appartements concernés par la présente demande;

Considérant que l'approche architecturale est de qualité; que la configuration proposée en l'espèce n'est pas à même de nuire au bon aménagement des lieux; que le projet est totalement inclus dans la zone d'habitat et s'intègre harmonieusement au sein de la végétation existante tout en tenant compte des contraintes de la parcelle;

Considérant qu'en ce qui concerne la densité proposée, celle-ci est admissible dans la mesure où le projet se situe dans un contexte où des immeubles à appartements ont été récemment autorisés; que le terrain se situe à proximité de la N5 et du R3, que des services sont disponibles dans un rayon de 1 KM;

Considérant que les intentions de l'auteur de projet identifiées au travers de la présente demande sont d'inscrire le projet dans le cadre paysager du site; qu'à cet égard un soin tout particulier devra être apporté sur la préservation et le renforcement de la couverture végétale aux abords de la nouvelle construction;

Considérant qu'il y a lieu, au vu de ce qui précède, d'octroyer le permis d'urbanisme".

Cette décision a été notifiée aux intervenants et à la commune de Gerpinnes par des courriers recommandés du 19 novembre 2012;

Considérant que Didier BALERIAUX, Thierry BALERIAUX et Donato MIGNONE, bénéficiaires de l'acte attaqué demandent à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les requérants exposent que la circonstance que la parcelle est située en zone d'habitat n'implique pas que les voisins doivent tolérer des constructions immobilières importantes autorisées illégalement ou sans considération du bon aménagement des lieux; qu'au titre de préjudice grave, ils font valoir une atteinte à leur cadre de vie, la privation d'une vue remarquable et une atteinte à leur intimité;

qu'ils soulignent que le site des Grands Lacs à Loverval est un des rares endroits préservés à la périphérie de la ville de Charleroi et qu'il permet aux habitants du quartier de vivre dans un cadre bucolique rare et homogène, à proximité immédiate des infrastructures d'une grande métropole et présente un réel intérêt notamment paysager; qu'ils observent que la seule construction érigée sur la berge du lac où doit s'implanter l'immeuble à appartements, est le "Restaurant des Grands Lacs", propriété de la ville de Charleroi, érigée sur les plans de l'architecte DE PELSENAIRE, et qu'il s'agit d'une construction basse qui épouse la forme de la rive; qu'ils expliquent avoir la chance d'être propriétaire ou de résider dans un immeuble qui dispose en outre d'une vue directe sur le site, spécialement après la chute des feuilles, mais que la construction d'une espèce de "blockhaus" de 21 mètres de haut va défigurer ce site et les priver, ainsi que les autres habitants du quartier, du réel agrément qu'il présente; qu'ils estiment que la dénaturation évidente de leur cadre de vie est constitutive d'un risque de préjudice grave, spécialement lorsque ce cadre de vie peut être qualifié d'exceptionnel et qu'il en va d'autant plus ainsi que le dossier photographique et notamment les vues illustrant le projet autorisé (depuis la mezzanine, la cuisine et la salle à manger) et les photographies illustrant la situation actuelle démontrent que la construction les prive d'une vue remarquable sur le lac; qu'ils rappellent que la perte d'une vue remarquable constitue un risque de préjudice grave difficilement réparable et notent qu'en l'espèce, elle sera remplacée par la vue sur une toiture plate, sur la machinerie d'un ascenseur etc.; qu'ils relèvent la présence de trois fenêtres au dernier étage de la construction ayant une vue directe sur les pièces de vie de leur propriété (cuisine, salle à manger), la distance entre les deux immeubles, de façade à façade, étant de l'ordre de 18 mètres, ce qui entraîne une perte d'intimité à laquelle ils ne pouvaient s'attendre si les prescriptions du P.C.A. avaient été respectées; qu'ils jugent que cette perte d'intimité constitue également un préjudice grave; qu'ils font enfin valoir que le préjudice dénoncé est difficilement réparable; qu'ils exposent que cette dernière condition est remplie quand la décision attaquée risque d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant, dans les faits, irréversibles ou difficilement réversibles; qu'ils prétendent que si la construction litigieuse devait être poursuivie, la condition serait remplie puisque les autorités compétentes sont généralement réticentes à proposer la démolition de ce qu'elles ont antérieurement autorisé, leur responsabilité pouvant dans certains cas être engagée par le demandeur de permis;

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 2, 3°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat dispose que la demande de suspension doit contenir "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";

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 obligation 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;

que le risque de préjudice grave difficilement réparable allégué par un demandeur en suspension doit trouver sa cause première dans l'exécution de l'acte attaqué;

que le préjudice doit d'abord être examiné en ce qu'il est personnel au requérant; que sa gravité ne peut pas être déduite automatiquement du préjudice que risquent de subir des tiers, lequel, sauf à méconnaître la condition selon laquelle le préjudice doit être personnel au requérant, ne peut être invoqué isolément, mais seulement à titre complémentaire de celui que subit personnellement le demandeur en suspension;

Considérant que la parcelle sur laquelle le projet doit s'implanter est située, au plan de secteur, pour partie en zone d'habitat et pour partie en zone d'espaces verts; que, sans qu'il soit besoin d'examiner le cinquième moyen dans lequel les

requérants soutiennent que l'immeuble projeté déborde sur la zone d'espaces verts, il convient de constater que cette zone d'espaces verts couverte par un périmètre d'intérêt paysager recouvre une petite partie de la parcelle du côté du lac tandis que la plus grande partie du terrain concerné est, par contre, située en zone d'habitat; que, plus particulièrement, on peut constater que l'immense partie du terrain situé à front de voirie et donc juste en face de la maison des requérants est bien située en zone d'habitat; qu'il y a lieu, en conséquence, dans l'appréciation du risque de préjudice grave et difficilement réparable, de tenir compte des charges normales qui pèsent sur le voisinage en zone d'habitat;

Considérant que le risque de préjudice lié à la perte de ce que les requérants qualifient de vue remarquable sur le lac ne peut, dès lors, être admis; que la perte d'une vue paysagère au travers d'un terrain qui, tant par l'effet du plan communal d'aménagement n° 3 que du plan de secteur, a vocation à être bâti ne peut, en effet, être tenue pour grave; que cette vue dégagée dont les requérants bénéficient jusqu'à aujourd'hui apparaît, au contraire, comme exceptionnelle s'agissant d'une vue portant au premier plan sur un terrain essentiellement situé en zone d'habitat; que ce risque de préjudice apparaît d'autant moins grave en l'espèce que la présence de végétation et de nombreux arbres sur le terrain sur lequel le projet doit s'implanter ne peut qu'obstruer déjà naturellement pendant la plus grande partie de l'année la vue dont peuvent jouir les requérants; que la perte d'une vue remarquable invoquée par les requérants ne constitue, dès lors, pas un risque de préjudice grave au sens de l'article 17, § 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Considérant que la perte d'intimité n'est pas établie et ne pourrait, en tout état de cause, qu'être extrêmement limitée; que les requérants visent, en effet, les trois fenêtres du dernier étage de la construction projetée; qu'il ressort du dossier que ces trois fenêtres seront recouvertes de bois ajouré, laissant passer seulement la lumière; qu'elles ne permettront donc, en principe, aucune vue directe réelle sur les pièces de vie des requérants; que, de plus, il convient de constater que les trois fenêtres concernées sont séparées de la propriété des requérants par une distance d'au moins 18 mètres comprenant une voie carrossable ainsi que des arbres dont le nombre doit être renforcé selon le permis; que, dans ces conditions, le risque de préjudice grave et difficilement réparable lié à une perte d'intimité ne peut être considéré comme établi;

Considérant que les requérants invoquent enfin une modification de leur cadre de vie en raison de la construction d'un "blockhaus" de 21 mètres de haut qui défigurerait le site; qu'il y a toutefois lieu d'observer que le projet épouse la déclivité du terrain dans lequel il s'implante sous la forme d'une construction en gradins et que la majeure partie de cette construction ne sera pas visible depuis la maison des requérants; que l'examen du plan de la façade latérale droite révèle, en outre, que la

hauteur maximale de la façade depuis le niveau de la voirie s'élève à 5,31 mètres (rez + 1), hauteur qui n'apparaît pas déraisonnable dans la zone d'habitat concernée; que, en outre, le permis attaqué impose de renforcer la couverture végétale aux abords de la construction ce qui est encore de nature à réduire l'importance du préjudice invoqué; que la modification du cadre de vie présentée dans la requête n'apparaît, dès lors, pas comme une gêne excessive par rapport aux charges normales qui pèsent sur le voisinage en zone d'habitat;

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 introduite par Didier BALERIAUX, Thierry BALERIAUX et Donato MIGNONE 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 treize juin 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.