

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 224.639 du 13 septembre 2013

A. 208.542/XIII-6587

En cause : 1. **BROLET** Thierry,
 2. **ORBAN** Carole,
 3. **LIMBOURG** Frédéric,
 ayant tous élu domicile chez
 Mes Pierre HENRY et
 Thierry WIMMER, avocats,
 rue du Palais 64
 4800 Verviers,

contre :

la Ville de Limbourg,
ayant élu domicile chez
Me Vincent DUPONT, avocat,
place Achille Salée 1
4900 Spa.

Demandereses en intervention :

1. **PIETTE** Cédric,
2. **TRANTAPHYLLOU** Christos,
3. **PITOT** Stéphanie,
ayant tous élu domicile chez
Me Aurélie KETTELS, avocat,
rue de Pitteurs 41
4020 Liège.

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

Vu la requête unique introduite le 12 avril 2013 par Thierry BROLET, Carole ORBAN et Frédéric LIMBOURG en ce qu'ils demandent la suspension de l'exécution de "la décision adoptée par le collège communal de la ville de Limbourg en sa séance du 2 avril 2012 octroyant le permis d'urbanisme sollicité par Messieurs Cédric et Fabien PIETTE, relatif à un bien sis à Limbourg, rue Brüll, cadastré section C, n° 343, R6 et ayant pour objet la construction d'un immeuble à deux appartements";

Vu la requête introduite le 3 mai 2013 par laquelle Cédric PIETTE, Christos TRIANTAPHYLLOU et Stéphanie PITOT, 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} 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 devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 2 juillet 2013 fixant l'affaire à l'audience du 5 septembre 2013 à 10 heures;

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

Entendu, en son rapport, M^{me} BOLLY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Thierry WIMMER, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me Vincent DUPONT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VANDERHELST, auditeur adjoint;

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. Thierry BROLET et Carole ORBAN, premier et deuxième requérants, sont propriétaires d'une maison d'habitation unifamiliale sise rue Brüll 86 à Dolhain (sur le territoire de la ville de Limbourg, ci-après nommé "Dolhain-Limbourg").

Frédéric LIMBOURG, troisième requérant, est quant à lui propriétaire d'une maison d'habitation unifamiliale sise rue Brüll 80 à Dolhain-Limbourg.

2. Le 20 février 2012, Cédric et Fabien PIETTE introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant trait à la construction d'un immeuble de deux appartements sur une parcelle sise rue Brüll à Dolhain-Limbourg, cadastrée section C, n° 343 R6. Un récépissé de cette demande est dressé le même jour.

Cette parcelle est sise entre les propriétés des parties requérantes. Elle est située en zone d'habitat au plan de secteur Verviers-Eupen approuvé par arrêté royal du 23 janvier 1979 et en zone d'habitat également au schéma de structure communal approuvé par arrêté ministériel du 12 septembre 1995. Enfin, elle est située en aire n° 2 - aire de Dolhain au règlement communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel du 12 septembre 1995.

Il ressort des plans et du rapport urbanistique que, vu la configuration du terrain (un niveau entre la voirie et le jardin arrière), le rez-de-chaussée est réservé à l'accès des personnes et au parcage des véhicules ainsi qu'aux caves et locaux techniques, un appartement est prévu au premier étage et l'autre au deuxième étage.

3. Précédemment, une demande de permis d'urbanisme avait été introduite par Cédric et Fabien PIETTE, en vue de la construction d'un immeuble à six appartements sur cette même parcelle.

Une enquête publique fut organisée dans ce cadre, laquelle donna notamment lieu à une réclamation des parties requérantes, et le fonctionnaire délégué rendit un avis défavorable sur la dérogation qu'impliquait cette demande.

Le permis fut néanmoins délivré par le collège communal de Limbourg en date du 15 septembre 2011.

A la suite d'une demande de suspension et d'un recours en annulation introduits contre ce permis par une requête unique de Thierry BROLET et Carole ORBAN, Cédric et Fabien PIETTE ont, par courrier du 18 novembre 2011, annoncé leur renonciation audit permis, ce dont la partie adverse a pris acte le 21 novembre suivant. Dans ces circonstances, le Conseil d'Etat a, par l'arrêt n° 217.782 du 8 février 2012, rejeté le recours précité, constatant qu'il avait perdu son objet.

4. Par courrier recommandé du 7 mars 2012, le collège communal accuse réception de la demande de permis introduite le 20 février 2012 et indique que le dossier est complet et recevable.

Il précise par ailleurs que le projet n'est pas susceptible d'engendrer des incidences notables sur l'environnement et qu'il n'y a pas lieu d'imposer une étude d'incidences sur l'environnement. Il indique en outre que l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas requis et que celui du service d'incendie sera sollicité.

5. La demande de permis fait l'objet d'un rapport du service régional d'incendie (S.R.I.) le 23 mars 2012 et d'un avis favorable de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) de Limbourg le 20 mars 2012.

6. Le 2 avril 2012, le collège communal de Limbourg délivre le permis sollicité.

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

" Le collège communal,

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

Vu l'article L1123-23 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation;

Vu le décret du 11 septembre 1985 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 Messieurs Cédric et Fabien PIETTE, rue Ma Campagne, 55 à 4801 Stembert-Verviers ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Limbourg, rue Brüll - cadastré section C n° 343 r6, et ayant pour objet la construction d'un immeuble à deux appartements;

Considérant que la demande complète de permis a été :

- déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 20 février 2012;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Verviers-Eupen adopté par A.R. du 23.01.1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au schéma de structure communal adopté par A.M. du 12 septembre 1995;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par A.M. du 12.09.1995 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er} du Code précité; que le bien est situé en aire n° 2 - aire de Dolhain audit règlement;

Considérant l'arrêté ministériel du 20 novembre 1995 faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme;

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

Règlement régional sur les exigences d'isolation thermique et de ventilation pour les bâtiments à construire en Région wallonne;

Vu le Décret modifiant le Livre I^{er} du Code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement en date du 10 novembre 2006, en particulier les art. 4 à 6;

Considérant que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'il n'y a, dès lors, pas lieu d'imposer une étude d'incidences sur l'environnement;

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

Considérant que la demande de permis respecte les impositions du règlement communal d'urbanisme;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas requis;

Considérant que le service visé ci-après a été consulté :

➤ service régional d'incendie de Verviers; que son avis sollicité en date du 07 mars 2012 est favorable conditionnel et annexé au présent permis;

Considérant que le projet proposé ne compromet pas la destination générale de la zone, ni son caractère architectural et qu'il s'intègre dans le site bâti;

DECIDE :

- Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Messieurs Cédric et Fabien PIETTE est octroyé.
- Le titulaire du permis devra :
 - 1^o respecter les prescriptions du plan nous soumis.
 - 2^o respecter l'avis émis le 23 mars 2012 par le service régional d'incendie ci-annexé.
 - 3^o veiller que l'entrepreneur chargé d'exécuter les travaux respecte la législation en matière de déchets, à savoir : ne pas brûler les matériaux et les sous-produits générés par la construction projetée.

[...]"

7. Le 28 janvier 2013, les conseils des parties requérantes adressent au collège communal de Limbourg un courrier rédigé comme suit :

" [...]

Nos clients nous informent qu'un permis d'urbanisme aurait été délivré pour la parcelle qui se trouve entre leurs deux propriétés.

Pourriez-vous en conséquence nous communiquer une copie de ce permis d'urbanisme s'il a bien été délivré ainsi qu'une copie du dossier administratif ?

Merci de bien vouloir nous faire parvenir ces documents dans les plus brefs délais".

Faisant suite à ce courrier, la partie adverse transmet les documents sollicités aux conseils des parties requérantes à la date du 5 mars 2013;

Considérant que la partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité de la requête au motif qu'elle serait tardive; qu'elle fait notamment valoir que les parties requérantes auraient consulté le dossier administratif et donc le contenu du permis d'urbanisme attaqué auprès des services de l'urbanisme de la commune dès le

mois de janvier 2013; qu'elle produit, à l'appui de cet argument, une attestation d'une employée de cette administration, Christiane BAUMANN; que la partie adverse indique, par ailleurs, que Cédric PIETTE, bénéficiaire du permis, et collègue de bureau de Thierry BROLET, aurait prévenu ce dernier de la délivrance du permis en janvier 2013; qu'elle estime, enfin, que dans la mesure où l'auteur de projet avait déjà renoncé à un précédent permis sur la même parcelle en date du 18 novembre 2011 après recours au Conseil d'Etat par ces mêmes parties requérantes, celles-ci étaient tenues de s'informer rapidement de toute nouvelle autorisation qui serait délivrée sur ladite parcelle;

Considérant que, pour les actes qui ne doivent, comme en l'espèce, être ni publiés, ni notifiés, le délai de recours commence à courir à compter de la connaissance de l'acte concerné par le requérant, conformément à l'article 4, § 1^{er}, alinéa 3, du règlement général de procédure; qu'en cas de contestation quant au moment de cette prise de connaissance effective et suffisante de l'acte, la charge de la preuve incombe à la partie qui se prévaut de la tardivité du recours;

Considérant qu'en l'espèce, la demande de permis qui a abouti à l'acte attaqué n'a fait l'objet d'aucune publicité au cours de son instruction; que la partie adverse n'établit pas que le permis litigieux aurait fait l'objet d'un affichage sur les lieux, ni le moment où auraient commencé des travaux permettant de comprendre qu'il s'agit d'actes soumis à autorisation; que l'attestation produite ne suffit pas à établir que les deux premières parties requérantes ont eu dès le mois de janvier 2013 une connaissance suffisante de l'acte attaqué, dès lors qu'il n'est pas précisé à quels documents ou informations ces parties ont eu effectivement accès; qu'en tout état de cause, le troisième requérant, Frédéric LIMBOURG, n'est pas concerné par cette attestation; que l'affirmation de la partie adverse selon laquelle la première partie requérante a été informée par un des bénéficiaires du permis de l'existence de celui-ci n'est pas plus étayée; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que par une requête introduite le 3 mai 2013, un des bénéficiaires du permis attaqué, ainsi que les acquéreurs des droits indivis sur le terrain à bâtir concerné du second bénéficiaire, demandent à intervenir; que leur requête ne contient cependant aucun argument quant aux moyens soulevés; qu'elle méconnaît ainsi l'article 10, § 2, 3^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat; que le Conseil d'Etat est dans l'impossibilité d'avoir égard à la position de ces personnes intéressées lors de l'instruction écrite de l'affaire en référé; que la requête en intervention est, à ce stade de la procédure, irrecevable;

Considérant que les parties requérantes exposent que l'exécution immédiate du permis litigieux est susceptible de leur causer un préjudice grave et difficilement réparable; qu'elles soutiennent que la construction d'un immeuble au gabarit inadapté et excessif au contexte bâti et non bâti voisin leur causera un préjudice esthétique personnel difficilement réparable; qu'à l'appui de leur thèse, elles font état d'une différence de hauteur entre l'immeuble projeté et leurs bâtiments, qu'elles qualifient de disproportionnée et démesurée; que, par ailleurs, elles estiment que la construction du projet aura pour effet de les priver, de manière conséquente, de luminosité et d'ensoleillement; qu'enfin, elles déduisent le caractère difficilement réparable du préjudice allégué du caractère aléatoire d'une démolition du bâtiment après l'annulation de l'acte attaqué;

Considérant qu'il n'est pas contesté que le gabarit du bâtiment projeté ne nécessitait aucune dérogation au règlement communal d'urbanisme, auquel il est conforme; qu'il ressort, par ailleurs, des clichés produits que les habitations des parties requérantes ne sont pas particulièrement caractéristiques du bâti environnant; qu'en effet, les constructions voisines de ces dernières, ainsi que le bâtiment présent sur le trottoir opposé, présentent des hauteurs comparables à celle de l'immeuble autorisé par l'acte attaqué; que, dans ces circonstances, le caractère disproportionné et excessif de la construction envisagée et le préjudice qui en découlerait pour les parties requérantes n'est pas établi;

Considérant qu'en ce qui concerne la perte de luminosité et d'ensoleillement, les parties requérantes n'apportent pas la preuve de la gravité de leur éventuel préjudice; qu'il ressort, au contraire, des plans joints à la demande que les jardins des parties requérantes sont orientés au nord; qu'en conséquence, l'éventuelle perte de luminosité ou d'ensoleillement imputable à la construction autorisée par le permis sera limitée; que le risque de préjudice grave et difficilement réparable n'est pas établi;

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 des actes attaqués 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 Cédric PIETTE, Christos TRIANTAPHYLLOU et Stéphanie PITOT est rejetée.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à l'intervention, liquidés à la somme de 375 euros, sont mis à la charge des parties demanderesses en intervention, à concurrence de 125 euros chacune.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

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

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

A.-Fr. BOLLY.