

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 225.012 du 8 octobre 2013

A. 208.888/XIII-6626

En cause : **VAN WALLENDAL** Albert,
ayant élu domicile chez
Me David FESLER, avocat,
rue de France 8
6000 Charleroi,

contre :

1. **la Ville de Châtelet,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Requérant en intervention :

SUSCO Giuseppe,
ayant élu domicile
rue des Charbonnages 309
6200 Châtelet.

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

Vu la requête unique introduite le 21 mai 2013 par Albert VAN WALLENDAL en ce qu'il demande la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 8 mars 2013 par le collège communal de la ville de Châtelet, à Giuseppe SUSCO, autorisant la construction d'un volume secondaire arrière sur la parcelle de terrain cadastrée 2^{ème} division, section A, n° 111 s 4;

Vu la requête introduite le 12 juin 2013 par laquelle Giuseppe SUSCO, demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

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

Vu le rapport de M. JOASSART, 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 12 août 2013 fixant l'affaire à l'audience du 20 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 A. JAMAR, loco Me D. FESLER, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et Me X. DRION, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. JOASSART, 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 requérant est propriétaire d'une maison d'habitation qui constitue son domicile, située rue des Charbonnages 311 à Châtelet.

2. Le 10 février 2012, Giuseppe SUSCO introduit une demande de permis d'urbanisme portant sur l'extension de son habitation située rue des Charbonnages 309 à Châtelet, sur une parcelle cadastrée 2^{ème} division, section A, n° 111 s 4. Selon la présentation du projet telle que reprise dans la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, il s'agit de la "construction d'une extension de 5 mètres sur 5 mètres avec une hauteur maximale de 4,1 mètres. Celle-ci viendra se situer à l'arrière de l'habitation sur toute la largeur de la parcelle, sur une longueur inférieure à celle des extensions voisines. Elle sera bardée de cèdre ajouré et couverte par deux toitures plates en matériau bitumeux".

Cette demande déroge au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de la ville de Châtelet sur les points suivants :

- le bardage en bois prévu sur les élévations du volume secondaire contigu arrière excède les 20 % de la surface de l'élévation sur laquelle il est appliqué;
- les matériaux des volumes secondaires contigus ne sont pas les mêmes que ceux du bâtiment principal;
- l'ensemble des baies du bâtiment n'est pas caractérisé par un rythme dominant vertical.

3. Le 19 septembre 2012, il est accusé réception de cette demande de permis d'urbanisme.

4. Une enquête publique est organisée entre le 28 septembre et le 12 octobre 2012. Dans le cadre de cette enquête, le requérant adresse la réclamation suivante :

- " Concerne la construction d'un volume secondaire arrière n° REF 2012/037 de la rue des Charbonnages 309.
Celui-ci construit, il y aura plus de clarté et ensoleillement [sic] dans ma cuisine, living, car la porte et la fenêtre ce trouve à environ 1m20 du futur mur".

5. Le 28 décembre 2012, le collège communal de Châtelet rend un avis favorable conditionnel sur la demande de permis d'urbanisme.

6. Le 19 février 2013, le fonctionnaire délégué rend un avis favorable sur les demandes de dérogation au R.C.U.

7. Le 8 mars 2013, le collège communal de Châtelet délivre le permis, motivé comme suit :

- " Le Collège communal,

Vu la demande de permis d'urbanisme, datée du 12/12/2011, entrée à la ville le 10/02/2012, introduite par Monsieur SUSCO Giuseppe et ayant pour objet la construction d'un volume secondaire arrière sur une parcelle de terrain sise à 6200 Châtelet (Châtelineau) rue des Charbonnages n° 309 et cadastrée div. 2 sec. A n° 111 s 4;

Considérant que suite aux remarques et aux rappels du service urbanisme, la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale le 17/09/2012, contre avis de réception daté du 19/09/2012;

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie 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 I^{er} du Code du droit de l'environnement;

Considérant que l'arrêté ministériel du 19 avril 1999 (MB. du 05/08/1999) fait entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme;

Vu le rapport technique du service Urbanisme/AT/Logement, daté du 21/02/2013, libellé comme suit :

«Considérant que la demande introduite par Monsieur SUSCO Giuseppe, domicilié rue des Charbonnages, 309 à Châtelet, tendant à construire une annexe à la même adresse, parcelle cadastrée section A n° 111 54, est conforme aux articles 285 et 286 du CWATUPE;

Considérant que le bien est situé

- en aire de bâtisses agglomérées au R.C.U. (approuvé par le Conseil communal de la ville de Châtelet en séance du 17/03/2003)
- en zone d'habitat au plan de secteur (approuvé par A.R. du 10/09/1979)
- en zone d'habitat de forte densité au schéma de structure (approuvé par le conseil communal de la ville de Châtelet en séance du 24/06/1996);

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

Considérant qu'au regard des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 § 2 du Code de l'environnement, il apparaît que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Considérant en effet que le projet ne sera pas de nature à apporter des incidences notables sur l'environnement bâti et non bâti; qu'il n'y a aucun impact sur la faune et la flore; que la volumétrie du projet est adaptée à l'espace disponible sur la parcelle de terrain et au cadre bâti et non bâti; que le collège communal dispose de l'ensemble des renseignements nécessaires pour statuer en pleine connaissance de cause; que, dans ce contexte, conformément à l'article D.68 du Code de l'environnement, la réalisation d'une étude d'incidences n'est pas requise en l'espèce;

Vu les plans et le reportage photographique réalisés par l'auteur de projet;

Vu le rapport sur la conception du projet réalisé par l'auteur de projet;

Vu la vue axonométrique;

Considérant que la demande vise à construire un volume secondaire arrière dans le prolongement du volume principal;

Attendu que le bien est actuellement composé d'un volume principal;

Attendu que le volume principal est construit sur 2 niveaux, est implanté sur l'alignement et en ordre fermé; que celui-ci présente une largeur de 5,36 m, une profondeur de 10,02 m et est couvert par une toiture à 2 versants avec un faîtage parallèle à l'alignement;

Attendu que le volume principal a des élévations réalisées en briques de parement de ton rouge-brun pour la partie avant et en cimentage pour la partie arrière; que la façade arrière sera restaurée par le placement d'un enduit de ton gris sur isolant;

Attendu que le volume secondaire projeté sera implanté à l'arrière, attenant au volume principal et aura un niveau; que celui-ci aura une largeur de 5,03 m, une profondeur de 4,92 m et sera couvert par une toiture plate avec deux niveaux (voir plans); que le volume aura un premier niveau de toiture plate à 2,85 m et un deuxième niveau à 3,82 m;

Attendu que les élévations du volume secondaire seront réalisées par un bardage en cèdre; que la toiture sera réalisée par des membranes d'étanchéité et les menuiseries seront en PVC de ton bleu;

Attendu que le rez-de-chaussée du bâtiment sera complètement réorganisé; que le volume secondaire sera aménagé en salon;

Considérant que des dérogations aux prescriptions du R.C.U. sont sollicitées sur les points suivants :

- Point 4.1.3.1.6. page 51: le bardage en bois prévu sur les élévations du volume secondaire contigu arrière excède les 20 % de la surface de l'élévation sur laquelle il est appliqué;
- Point 4.1.3.1.7 page 51 : les matériaux des volumes secondaires contigus ne sont pas les mêmes que ceux du bâtiment principal;
- Point 6.2. page 52 : l'ensemble des baies du bâtiment n'est pas caractérisé par un rythme dominant vertical;

Attendu qu'une enquête publique a été réalisée du 28/09/2012 au 12/10/2012;

Que celle-ci a suscité une réclamation portant sur le point suivant :

- La construction du volume secondaire arrière provoquera un manque de clarté et d'ensoleillement pour la construction voisine;

Attendu que l'avis de la C.C.A.T.M. a été sollicité le 21/09/2012;

Que celle-ci n'a pas émis d'avis sur la demande endéans les 30 jours qui lui sont impartis; Attendu que l'avis du conseiller en énergie a été sollicité le 21/09/2012;

Que celui-ci n'a pas émis d'avis sur la demande endéans les 30 jours qui lui sont impartis,»

Attendu que conformément à l'article 114 du CWATUPE, l'avis du fonctionnaire délégué a été sollicité, le 14/01/2013, sur la demande de dérogations; que celui-ci a émis, le 19/02/2013, un avis favorable sur les dérogations libellé comme suit :

«... Considérant que la demande porte sur la construction d'un volume secondaire contigu adossé à la façade arrière de l'habitation existante; qu'à l'examen des documents joints au présent dossier; il appert que les dérogations sollicitées revêtent un caractère mineur dans le cas d'espèce; qu'en effet, l'adoption d'un bardage en bois sur la totalité du volume projeté et par voie de conséquence, l'utilisation de matériaux différents par rapport à ceux utilisés sur l'habitation permettent d'accompagner le changement de volumétrie par rapport au volume principal tout en marquant la différence de hiérarchie;

que l'utilisation du bois comme matériau de parement offre une bonne intégration à tout type d'environnement et permet une bonne transition vers la zone de cours et jardin; que la dominante verticale des baies est difficile à maintenir lorsqu'il s'agit de la création d'une porte-fenêtre de grande dimension, de même que la création d'une baie à destination de 'lanterneau'; que l'utilisation de ces baies à dominante horizontale ne sont toutefois pas de nature à nuire au bon aménagement des lieux; Dès lors, au vu de ce qui précède;

J'émet un avis favorable sur les dérogations sollicitées»;

Considérant qu'au regard de la conception du projet, celui-ci propose une volumétrie simple, calme, de bonnes proportions et un aménagement intérieur fonctionnel; que la composition des élévations sera équilibrée et proportionnée; que les bâtiments présents sur les parcelles voisines sont également constitués de volumes principaux accompagnés de volumes secondaires arrières; que les volumes secondaires voisins ne sont pas établis sur toute la largeur de la parcelle; que le projet sera établi sur la largeur de la parcelle conformément aux prescriptions du R.C.U.; que celui-ci aura une profondeur et une hauteur adaptées à la volumétrie du volume principal; que la profondeur totale de construction sera moins importante que les profondeurs totales de construction des parcelles voisines; que la réclamation introduite reste discutable; que compte tenu des éléments cités ci-avant, il n'y a pas lieu de mettre un frein au projet; que le manque de clarté et d'ensoleillement ne se marquera que pendant une période déterminée de la journée;

Considérant que le projet propose une volumétrie en relation avec le cadre bâti de la rue; que l'habitation sera implantée en zone d'assainissement collectif; que le réseau d'égouttage de l'habitation sera raccordé à l'égouttage public situé en voirie et relié à la station d'épuration collective située à Roselies;

Considérant que le projet s'adaptera aux courbes du terrain naturel; que la modification du relief du sol se limitera à l'implantation du bâtiment, à l'accès à celui-ci et à la réalisation de la terrasse à l'arrière du bâtiment;

Considérant que l'utilisation d'un bardage en bois sur les élévations du bâtiment et des baies à tendance horizontale apportera au bâtiment un aspect contemporain qui reflète l'architecture actuelle; que le bardage en bois permettra également de différencier les volumes constituant le bâtiment; que la toiture plate prévue sur 2 niveaux n'est pas un élément contraignant; que la partie du volume présentant le 2^{ème} niveau de toiture présente une profondeur en rapport avec la surface du volume secondaire projeté et permet d'apporter un complément d'éclairage naturel

à l'intérieur du volume principal par le placement de fenêtres; que la large baie prévue sur la façade arrière du volume secondaire offrira une large vue sur la zone de cours et jardins disponible à l'arrière et apportera de l'éclairage et de l'ensoleillement dans le bâtiment;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué est pertinent; que les dérogations présentent un caractère mineur compte tenu de la situation des lieux; que le projet, au niveau architectural, ne met pas en péril l'option urbanistique visée par les prescriptions du R.C.U. et ne compromet pas le caractère architectural et urbanistique des lieux; que le bâtiment proposera toutes les commodités nécessaires pour un logement de qualité; que la zone de cours de jardins devra être agrémentée d'arbustes et de plantations diverses; que les plans joints à la demande devront être respectés;

Pour ces motifs, propose au collège communal d'accorder les dérogations sollicitées et de délivrer le permis d'urbanisme,

Vu les dispositions de la Nouvelle loi communale;

Vu le code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

A l'unanimité,

DECIDE

Article 1: d'accorder les dérogations et d'octroyer, en fonction des motivations émises ci-dessus, le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur SUSCO Giuseppe et ayant pour objet la construction d'un volume secondaire arrière sur une parcelle de terrain sise à 6200 Châtelet (Châtelineau) rue des Charbonnages n° 309 et cadastrée div. 2 sec, A n° 111 s 4".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant qu'une lettre datée du 11 juin 2013, intitulée "demande en intervention" et portant les coordonnées de Giuseppe SUSCO, bénéficiaire du permis attaqué, a été envoyée au Conseil d'Etat; que cette lettre n'est pas signée; que ce document ne répond pas au prescrit de l'article 10, § 1^{er}, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat; qu'il n'y a pas lieu d'accueillir la demande;

Considérant que la partie requérante estime que l'exécution du permis litigieux risque de lui faire subir un préjudice grave difficilement réparable, en ce que la construction du volume secondaire projeté s'implanterait à 1,20 m de sa propre extension et lui causerait une importante perte de luminosité; qu'à l'appui de cette affirmation, elle produit un rapport d'étude rédigé par un ingénieur-architecte; qu'elle considère qu'en égard à la configuration des lieux, cette perte serait excessive et anormale par rapport aux désagréments normaux de voisinage en site rural; qu'elle fait également état d'une perte de la valeur esthétique du paysage; qu'enfin, sur le caractère difficilement réparable de son préjudice, elle argue du caractère aléatoire d'une démolition du bâtiment après l'annulation de l'acte attaqué;

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° de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat précise par ailleurs que la requête unique 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"; qu'il découle de ces deux dispositions que le requérant doit établir in concreto dans la requête unique que l'exécution immédiate 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;

Considérant que le permis attaqué autorise la construction d'un volume secondaire dans une rue où presque toutes les autres habitations en sont déjà pourvues; que ce volume secondaire ne comportera qu'un seul niveau et sera moins profond que celui de la partie requérante; que la perte d'ensoleillement consécutive sera, en conséquence, limitée; que, par ailleurs, cette perte résulte essentiellement du fait que les porte et fenêtres du volume secondaire de la partie requérante sont orientées vers la propriété voisine, à une distance de 12 décimètres de la limite séparative des deux propriétés, ce qui est inférieur à la distance fixée par l'article 678 du Code civil; que la partie requérante n'établit pas bénéficier d'un droit de servitude de vue sur le fonds voisin; que, compte tenu, par ailleurs, du contexte urbanistique du projet litigieux, il n'apparaît pas que l'inconvénient allégué excède les charges normales de voisinage; que, par ailleurs, la partie requérante n'étaye pas son affirmation selon laquelle la perte de la vue sur le paysage serait constitutive pour elle d'un préjudice grave et difficilement réparable;

Considérant, en conséquence, que le risque de préjudice grave et difficilement réparable allégué par la partie requérante 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 Giuseppe SUSCO est rejetée.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens de la requête en intervention, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge de Giuseppe SUSCO.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

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

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

A.-Fr. BOLLY.