

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 225.108 du 15 octobre 2013

A. 210.350/Vbis-118

En cause :

1. **SCHRODER** Rudolf,
 2. **VEITHEN** Eliane,
- ayant tous deux élu domicile chez
Mes Nathalie VAN DAMME et
Judith MERODIO, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

1. **la Ville de Saint-Vith**,
ayant élu domicile chez
Mes Guido ZIANS et
Andrea HAAS, avocats,
Aachener Straße 76
4780 Saint-Vith,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement.

LE PRESIDENT DE LA CHAMBRE Vbis DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 2 octobre 2013 par Rudolf SCHRODER et Eliane VEITHEN, en ce qu'ils demandent la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 20 août 2013 par le collège communal de Saint-Vith à la société anonyme (S.A.) MAXANCO pour la construction d'un "boarding house" sur un terrain sis PrümerStrasse, cadastré section D, 158/t;

Vu la demande de mesures provisoires d'extrême urgence introduite le 10 octobre 2013 par les mêmes requérants;

Vu l'ordonnance du 10 octobre 2013, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 14 octobre 2013 à 14.30 heures;

Vu la note d'observations et le dossier administratif, déposés à l'audience, de la première partie adverse;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me J. MERODIO, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me G. ZIANS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VOGEL, premier auditeur au Conseil d'Etat;

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 sont décrits comme suit par les requérants :

- " 1. Le 16 janvier 2013, la société MAXANCO A.G. dépose une demande de permis d'urbanisme à la ville de Saint-Vith.

Elle a pour objet l'agrandissement et la transformation de la maison existante sur le terrain. La propriété serait transformée en chambres d'hôtes destinées à héberger les clients de la société MAXANCO A.G.

La maison existante serait transformée en chambres, des annexes seraient construites sur la quasi-totalité de la parcelle qui est, aujourd'hui, un jardin.

Du côté de Monsieur Rudolf SCHRODER, les annexes seraient implantées sur tout le long de la limite mitoyenne, pour partie sur un niveau, pour partie sur deux niveaux.

Quant à Madame Eliane VEITHEN, sa propriété se trouve du côté de l'allée destinée au passage de voitures.

2. Par un courrier du 16 janvier 2013, la ville de Saint-Vith informe la famille SCHRODER et Madame VEITHEN de la demande de permis d'urbanisme introduite.
3. Par un courrier du 29 et 30 janvier 2013, la famille SCHRODER et Madame VEITHEN font part à la ville de Saint-Vith de leur opposition au projet.
4. Par un courrier du 26 février 2013, la ville de Saint-Vith invite la famille SCHRODER et Madame VEITHEN à participer à une réunion à la maison communale le 8 mars 2013.
5. Le 8 mars 2013, la famille SCHRODER et Madame VEITHEN rencontrent le demandeur de permis et son architecte en présence de deux représentants du collège et du bourgmestre en vue d'échanger les points de vue sur ce projet.

Aucun procès-verbal de cette réunion n'est dressé.

Il est convenu que l'architecte de la société MAXANCO communique à Monsieur Prudent DEWISPELAERE, ingénieur-architecte et époux de Madame Uschi SCHRODER, ses contre-propositions.

6. Le 12 mars 2013, le collège communal de Saint-Vith refuse le permis sollicité.
7. Par un courrier du 19 mars 2013, la ville de Saint-Vith notifie le refus de permis.
8. Le 26 mars 2013, l'architecte de la société MAXANCO communique à Monsieur DEWISPELAERE, architecte et époux de Madame Ursula SCHRODER, quatre variantes du projet soumises au collège communal.

Après en avoir conféré avec les membres de la famille SCHRODER, Monsieur DEWISPELAERE adresse un courriel à l'architecte de la société MAXANCO pour lui signaler que la variante n° 3 proposée apparaît être la moins préjudiciable pour le voisinage et est celle qui, a priori, respecte le mieux les prescriptions urbanistiques applicables.

Cette variante réduit l'emprise au sol de l'extension du projet dont les annexes s'écartent de la limite mitoyenne. L'annexe serait construite perpendiculairement à la construction existante, en son milieu.

9. Par un courrier du 10 avril 2013, la ville de Saint-Vith invite la famille SCHRODER et Madame VEITHEN à rencontrer des représentants du collège à la maison communale.
10. Le 15 avril 2013, l'architecte de MAXANCO avertit Monsieur DEWISPELAERE que ses clients et une bonne partie du collège communal préfèrent la variante n° 1.

Cette variante est très proche du projet refusé. Seule la dernière partie de l'extension le long de la mitoyenneté avec la propriété de Monsieur SCHRODER est supprimée. Pour le surplus, l'extension est toujours implantée le long de la mitoyenneté du côté de Monsieur SCHRODER pour partie sur un niveau, pour partie sur deux niveaux.

11. Le 8 mai 2013, la famille SCHRODER, ainsi que Madame VEITHEN, voisins directs du projet, se rendent à la ville. Lors de la réunion, ils confirment leur préférence pour la variante n° 3 proposée par l'architecte de la société MAXANCO.
12. Le 24 mai 2013, le collège communal accuse réception d'une demande complète de permis introduite par la société MAXANCO. Cette demande correspond à la variante n° 1.
13. Par un courrier du 27 mai 2013, la ville de Saint-Vith notifie à la famille SCHRODER et Madame VEITHEN l'introduction de la nouvelle demande de la société MAXANCO.
14. Du 30 mai 2013 au 13 juin 2013, une enquête publique est réalisée.
15. Par un courrier du 8 et 10 juin 2013, la famille SCHRODER et Madame VEITHEN adressent une réclamation à l'encontre du projet proposé.
16. Par un courrier du 2 juillet 2013, la ville de Saint-Vith informe les réclamants qu'elle les tiendra informés du refus ou de l'octroi du nouveau permis introduit.

17. Le 2 juillet 2013, le collège communal émet un avis favorable sur le projet.

Au terme de la délibération du collège communal du 2 juillet 2013, il est indiqué :

«Article 2.

De donner un avis positif au projet ci-dessus justifié par la prise de position du maître de l'ouvrage aux objections introduites, qui font partie intégrale de cette décision» (traduit librement par les requérants)

Des justifications aux dérogations sont ensuite proposées.

La famille SCHRODER est informée, par un entretien téléphonique, de cet avis et informe Madame VEITHEN de la décision de la ville.

18. Le 10 juillet 2013, la famille SCHRODER et le 11 juillet 2013 Madame VEITHEN adressent un courrier au fonctionnaire délégué en vue de lui faire part des antécédents de ce dossier et de son opposition au projet.

19. Le 1^{er} août 2013, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

20. Le 13 août 2013, le collège communal de Saint-Vith octroie le permis sollicité par la société MAXANCO.

L'article 1 de la délibération prévoit :

«Le permis de construire est accordé à la société MAXANCO sous réserve de remplir les conditions suivantes :

- le sol des parkings et voies ou chemins d'accès doit être constitué de matériel résistant à l'eau (par exemple : gravier, grilles gazon ou similaire) et non d'asphalte ou de béton;
- pendant l'année d'achèvement du gros-oeuvre, la parcelle doit être entourée de haies et d'arbres d'essences régionales (circulaire ministérielle du 14 novembre 2008);
- il ne peut y avoir de changement de relief du sol dans les 2 mètres le long des limites latérales du terrain;
- en conformité avec l'article 415, il faut prévoir un parking adapté aux handicapés à proximité de l'entrée boarding house;
- il faut prévoir soit un ascenseur, soit un monte-escaliers en conformité avec l'article 415 du CWATUPE;

et avec les justifications suivantes pour les dérogations prévues :

- à cause de la situation existante et l'orientation du terrain, le projet contient plusieurs formes rectilignes qui forment une cour intérieure. Cela optimise l'ensoleillement et la vue des habitants;
- pour rester le plus discret possible dans l'environnement, le projet prévoit une utilisation maximale du rez-de-chaussée couvert par un toit plat;
- le volume secondaire nouvellement construit contiendra deux chambres au 1^{er} étage. Pour se différencier de la maison existante, il utilisera un toit plat qui sera placé à une hauteur de 6,1 mètres;

- le projet étant conçu de façon horizontale, les fenêtres sont également horizontales. En plus, les ouvertures sont dans un style contemporain pour permettre une certaine fusion entre l'ancien bâtiment et la nouvelle construction;
- étant donné que la construction couvre une surface relativement étendue, une combinaison de matériaux (pierre naturelle, bois de cèdre, revêtement/crépis blanc et gris) est utilisée pour différencier les volumes les uns des autres et pour rendre le tout plus discret;
- à cause de la fonction du bâtiment, le projet souhaite éviter une hiérarchie entre les différents volumes et que le bâtiment principal et les volumes secondaires fusionnent. Des retraits ne répondraient pas à cette philosophie. Les volumes secondaires ne sont pas verticaux par rapport au volume principal, d'une part, pour permettre la possibilité d'une cour intérieure et, d'autre part, pour former un paysage harmonieux;
- toutes les fenêtres ont des châssis gris anthracite, du triple vitrage et des appuis de fenêtres en aluminium. Il y a une exception. Pour donner encore plus de force à la cour intérieure comme point central proche de la nature, le projet y prévoit l'utilisation de châssis en bois naturel;
- pour rester le plus discret possible dans l'environnement, le projet prévoit l'utilisation maximale du rez-de-chaussée;
- les lucarnes s'intègrent dans l'architecte [sic] présente. Elles s'adaptent au style contemporain et doivent se différencier de la façade par le toit en ardoises et la saillie;
- le volume secondaire répond aux normes existantes pour les personnes handicapées. Elles ont accès aux deux chambres à coucher et aux pièces de séjour. Etant donné que le rez-de-chaussée du volume principal se situe 90 centimètres au-dessus de celui du volume secondaire, donner accès aux personnes handicapées à l'ensemble constituerait trop de travail. La situation ne permet, malheureusement, pas une adaptation» (Traduit librement par les requérants)

Cette décision est notifiée le 20 août 2013";

Considérant qu'au titre du préjudice grave difficilement réparable que risque de leur causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué, les requérants font valoir ce qui suit :

" IV.1. La construction envisagée triple la surface au sol de la maison existante.

Comme expliqué ci-dessus, l'annexe à construire s'implante sur la limite mitoyenne avec la propriété du requérant. Elle s'étire sur 14,42 mètres.

L'annexe présente deux niveaux sur une longueur de 13,95 mètres, en retrait croissant de la mitoyenneté jusqu'à une distance de 3,80 mètres.

Une piscine est construite en sous-sol et la maison existante est transformée en chambres.

L'accès au complexe se fait par la partie de l'annexe mitoyenne à la propriété du 1^{er} requérant.

Une allée non-asphaltée longera la propriété de la 2^{ème} requérante et mènera les visiteurs à l'entrée du «boarding house». De plus, le permis prévoit, parmi les conditions d'octroi, l'aménagement de parking adapté aux handicapés à proximité de l'entrée du «boarding house», soit à cet endroit.

En l'absence d'occupation par des personnes handicapées, compte tenu de sa localisation, ce parking sera utilisé comme lieu de desserte engendrant inévitablement du passage et donc d'importantes nuisances pour la 2^{ème} requérante dont la chambre se situe à quelques mètres.

IV.2. Le projet ainsi conçu risque de causer des préjudices graves et difficilement réparables aux requérants :

Perte d'ensoleillement, de luminosité et de vue :

Comme l'ont indiqué le 1^{er} requérant et ses filles dans leurs réclamations émises dans le cadre de l'enquête publique, les distances réduites entre les bâtiments secondaires projetés, qui s'étendent du volume principal du projet jusqu'à la façade ouest de leur maison et le long de la limite mitoyenne, impliqueront inévitablement une perte d'ensoleillement, de luminosité.

Cette perte est dommageable, car le bâtiment s'implante à l'ouest de la propriété du 1^{er} requérant. En fin de journée, en hiver particulièrement, la terrasse et la salle à manger du 1^{er} requérant verront leur ensoleillement et leur luminosité réduits.

Les vues depuis ces espaces seront aussi altérées puisque le projet les exposera à un mur aveugle situé à moins de 4 mètres.

Enfin, la 2^{ème} requérante subira des vues directes depuis le salon du «boarding house».

Nuisances dues au stationnement de véhicules, à l'augmentation de la circulation et au bruit :

L'affectation du bâtiment, destiné à accueillir des chambres d'hôtes (au total 8) ainsi qu'un centre «wellness», entraînera une grande fréquentation des lieux, sans comparaison avec l'actuelle affectation d'habitation privée";

Considérant en ce qui concerne la perte d'ensoleillement de luminosité et de vue, que par rapport à l'immeuble du premier requérant, la distance minimale sera en ce qui concerne le rez-de-chaussée du bâtiment secondaire le plus proche, de 4 mètres et en ce qui concerne l'étage de ce bâtiment secondaire de 8 mètres; que la perte d'ensoleillement et de luminosité crainte se produira surtout, selon les requérants, "en fin de journée, en hiver particulièrement" soit à un moment où le soleil aura déjà disparu; que s'il est exact qu'un mur aveugle longera pour partie leur propriété, ce n'est cependant qu'au niveau du rez-de-chaussée et seulement sur une partie de la limite séparative, le mur de l'étage s'écartant davantage de cette limite séparative;

Considérant, quant à la seconde requérante, que les vues directes depuis le salon du "boarding house" seront à au moins dix mètres de sa maison laquelle est séparée de celui-ci par une haie constituée notamment de conifères;

Considérant, quant au stationnement des véhicules, que celui-ci se fera essentiellement sur un terrain situé, en face, du côté opposé de la rue; que pour ce qui est du parage du côté de la seconde requérante, il est réduit et, pour ce qui concerne le premier requérant, l'entrée du "complexe" se fait entre l'actuelle maison à transformer et le nouveau bâtiment secondaire de sorte que celui-ci fera aussi "tampon" par rapport à la propriété du second requérant;

Considérant, à propos de l'atteinte au cadre de vie, que le projet critiqué se situe en zone d'habitat, laquelle est certes destinée principalement à la résidence mais non exclusivement; que les critiques des requérants portent essentiellement sur une question d'appréciation du type d'architecture et d'occupation de la parcelle;

Considérant que si les requérants peuvent subir un préjudice, celui-ci ne peut cependant être qualifié de grave au sens de l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Considérant que l'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 demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 2.

La demande de mesures provisoires d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la chambre Vbis des référés, le quinze octobre deux mille treize par :

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

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.