

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 227.735 du 18 juin 2014

A. 211.723/XIII-6910

En cause : 1. **LENGLET** Bruno,
 2. **MARTINACHE** Brigitte,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me Ignace BROUCKAERT, avocat,
 rue de la Citadelle 57
 7500 Tournai,

contre :

la Ville de Comines-Warneton.

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

Vu la requête unique introduite le 24 février 2014 par Bruno LENGLET et Brigitte MARTINACHE en tant qu'ils demandent la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de la ville de Comines-Warneton, le 23 décembre 2013, à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) AMEVAN ayant pour objet la démolition d'une habitation, rue des trois évêchés, 14 à Comines-Warneton;

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

Vu le rapport de M. TELLIER, 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 8 mai 2014 fixant l'affaire à l'audience du 11 juin 2014 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me G. BURTON, loco Me I. BROUCKAERT, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me C. VANYSACKER, directeur général, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. TELLIER, 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 décembre 2013, la S.P.R.L. AMEVAN introduit auprès de la ville de Comines-Warneton une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'une habitation sise à Le Bizet, rue des Trois Evêchés, 14 et cadastrée 4^{ème} division, section F, n^{os} 445v4 et w4.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Mouscron-Comines adopté par arrêté royal du 17 janvier 1979. Il est en outre compris dans le périmètre du plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 3A dit "Le Bizet Centre" approuvé le 10 février 1969.

Dans le rapport urbanistique annexé à la demande de permis, il est précisé ce qui suit :

" Le projet sollicité vise la démolition d'une maison d'habitation. La démolition est préalable à un dossier de demande de permis d'urbanisme pour la création et l'aménagement d'un parking automobile en liaison avec le magasin situé Place du Marché, 40. Une demande séparée sera introduite pour ce dossier".

Les requérants sont domiciliés au n° 22 de la rue Dansette à Le Bizet, l'arrière de leur habitation donnant directement sur la place du Marché, précitée.

2. Le 23 décembre 2013, le collège communal de Comines-Warneton octroie le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision est rédigée notamment comme suit :

" [...]

L'administration communale est favorable à la délivrance du permis d'urbanisme en question en vertu des arguments repris ci-dessous, à savoir :

- qu'il s'agit de la démolition d'une habitation en vue de l'introduction d'un dossier ultérieur;
- qu'au vu des documents présentés, les droits des tiers ne sont pas mis en cause.

DECIDE

Article 1^{er}.- Le permis d'urbanisme sollicité par la S.P.R.L. AMEVAN, représentée par Monsieur Manuel AMEYE est octroyé [...]"

Il s'agit de l'acte attaqué.

3. La S.P.R.L. AMEVAN a, parallèlement au projet litigieux, obtenu le 7 janvier 2013 un permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition préalable d'un garage et construction d'un magasin avec espace de stockage, pour la vente de tabac, cigarettes, alcool et chocolat, sur un bien situé rue Dansette, n° 4 à Le Bizet. Elle a en outre obtenu le 21 octobre 2013 un permis d'urbanisme relatif à un bien sis au n° 20 de la même rue, ayant pour objet la construction d'un magasin avec espace de stockage pour la vente de tabac, cigarettes, alcool et chocolat. Les mêmes requérants ont introduit un recours au Conseil d'Etat contre ce dernier permis (affaire A. 211.175/XIII-6849). L'arrêt n° 227.444 du 16 mai 2014 a ordonné la suspension de l'exécution dudit permis;

Considérant que les requérants rappellent le recours qu'ils ont introduit contre le permis d'urbanisme du 21 octobre 2013 autorisant la construction d'un magasin au n° 20 de la rue Dansette à Le Bizet (affaire A. 211.175/XIII-6849), et rappellent le second moyen qu'ils y ont développé; qu'ils demandent, pour cause de connexité évidente et dans l'intérêt d'une bonne justice, la jonction de cette affaire avec la présente cause;

Considérant que les deux affaires se trouvent à des stades différents de la procédure; qu'elles ne peuvent dès lors, actuellement, être jointes;

Considérant que la partie adverse "s'interroge" sur l'intérêt des requérants à leur recours, le domicile de ceux-ci n'étant pas immédiatement voisin du projet litigieux, une distance plus que respectable séparant les deux bâtiments; que, selon elle, la circonstance que les requérants fréquentent ce "quartier de vie" ne leur confère pas l'intérêt requis;

Considérant que tout riverain a intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la faculté de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie; qu'en l'espèce, les requérants sont des voisins proches du site objet du permis litigieux; qu'en cette qualité, ils ont intérêt au bon aménagement de leur quartier, même s'ils n'ont pas une vue directe sur ledit site; que leur intérêt au recours apparaît d'autant plus établi que le projet litigieux est à mettre en perspective au regard d'autres permis d'urbanisme, rappelés ci-dessus, qui, globalement, vont entraîner un développement commercial nouveau de la place du

Marché et, partant, une modification de l'aménagement de celle-ci; que l'exception d'irrecevabilité ne peut être accueillie;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, les requérants soulignent d'abord qu'en raison de la liaison particulièrement étroite entre le permis attaqué et celui relatif au magasin à construire à la rue Dansette, n° 20, également contesté devant le Conseil d'Etat (affaire A. 211.175/XIII-6849), ils estiment pouvoir exposer, à titre de préjudice grave et difficilement réparable, le risque qu'ils subissent dans le cadre du permis relatif au commerce de la rue Dansette, n° 20, directement voisin de leur habitation; qu'ils exposent ainsi quelle est leur situation par rapport au commerce autorisé au n° 20 de la rue Dansette : ils résident dans l'immeuble directement contigu au projet avec leurs enfants; qu'ils font valoir que, le soleil se lève à hauteur du pignon gauche de leur immeuble, soit précisément au niveau de l'implantation du projet, et se couche du côté droit de leur habitation; que celle-ci dispose, à l'arrière, d'une part, d'une cour intérieure limitrophe du projet et bordée par un mur de 1,80 mètre environ et, d'autre part, d'une terrasse au premier étage, en prolongement du bâtiment principal; qu'ils font part d'un risque de préjudice grave en ce que la vue depuis leur propriété ci-dessus décrite sera complètement obstruée par un pignon de 6,60 mètres de haut et ce, sur toute la longueur de la limite séparative des propriétés; qu'ils indiquent également une perte plus que considérable de lumière et d'ensoleillement, le pignon projeté allant faire obstacle à toute perception de l'astre du jour pendant la plus grande partie de la journée; qu'ils relèvent qu'ainsi, et contrairement à la situation actuelle, la réalisation du projet risque manifestement de plonger dans l'ombre tant la cour intérieure que la terrasse supérieure de leur immeuble, tant le mur pignon projeté sur toute la limite séparative est élevé; qu'ils ajoutent que la hauteur du pignon du magasin projeté va dépasser la corniche de la façade arrière de leur habitation; qu'ils précisent encore que, les pièces de vie qui prennent vue sur la cour intérieure et qui n'ont pas d'autre accès au jour, seront particulièrement impactées par l'érection du mur et la perte de lumière qui en découlera, ce qui altérera très gravement leur cadre de vie;

Considérant que, pour qu'un préjudice grave et difficilement réparable soit admis, il doit exister un lien de causalité direct entre l'exécution immédiate du permis d'urbanisme attaqué et les conséquences redoutées; qu'en d'autres termes, 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;

Considérant qu'il appartient ainsi aux requérants de démontrer in concreto que l'exécution de l'acte attaqué, soit le permis de démolir une maison d'habitation au n° 14 de la rue des Trois Evêchés à Le Bizet, est susceptible de leur causer directement et de manière principale un risque de préjudice grave et difficilement réparable; qu'en

l'espèce, les pertes de vue, de luminosité et d'ensoleillement invoquées par les requérants trouvent leur cause première dans le permis d'urbanisme du 21 octobre 2013 autorisant la construction d'un immeuble de commerce au n° 20 de la rue Dansette à Le Bizet, permis contesté dans l'affaire A. 211.175/XIII-6849; que le préjudice vanté est ainsi lié à l'exécution de ce permis et non au permis attaqué dans la présente affaire;

Considérant que malgré le fait que ces deux projets sont proches l'un de l'autre d'un point de vue géographique et que le permis de démolir attaqué aura, s'il est suivi d'une nouvelle demande de permis pour l'aménagement d'un parking, une influence sur la mobilité de la place du Marché dont les requérants sont riverains, le préjudice allégué lié à la construction du commerce au n° 20 de la rue Dansette ne peut pas pour autant être transposé en l'espèce; qu'aucun préjudice concret et direct qui découlerait de la démolition autorisée par l'acte attaqué n'est invoqué par les requérants; que, partant, le lien de causalité entre l'exécution de l'acte attaqué et le préjudice vanté par les requérants n'est pas établi; que ceux-ci ne démontrent dès lors pas de risque de préjudice direct qui découlerait de l'exécution de l'acte attaqué;

Considérant, par conséquent, que le risque de préjudice grave et difficilement réparable n'est établi;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat tel qu'en vigueur au moment de l'introduction de la requête, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, n'est pas remplie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

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

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le dix-huit juin deux mille quatorze par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

S. GUFFENS.