

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 231.996 du 27 juillet 2015

A. 213.405/XIII-7077

En cause : **DETHIER** André,
ayant élu domicile chez
Me Eric BALATE, avocat,
rue du Gouvernement 50
7000 Mons,

contre :

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

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

Vu la requête introduite le 13 août 2014 par laquelle André DETHIER, demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Froidchapelle le 15 juillet 2014 à la S.A. IMMO WALLDHEURE, ayant pour objet la construction de neuf maisons de vacances sur une parcelle située à Erpion, rue du Bois du Four, cadastré 4° division, section C, n° 83d;

Vu la requête introduite le 15 mars 2015 par laquelle André DETHIER, demande la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Froidchapelle le 15 juillet 2014 à la S.A. IMMO WALLDHEURE, ayant pour objet la construction de neuf maisons de vacances sur une parcelle située à Erpion, rue du Bois du Four, cadastré 4° division, section C, n° 83d;

Vu les mémoires en réponse, en réplique et ampliatif régulièrement échangés;

Vu les notes d'observations des parties adverses et le dossier administratif de la seconde partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} MICHIELS, 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 6 mai 2015 fixant l'affaire à l'audience du 8 juin 2015 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 Léa LECOMTE, loco Me Eric BALATE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Xavier DRION, avocat, comparaissant pour les parties adverses;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MICHIELS, 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 de l'appartement n° 11A, boîte 13, situé dans la "Résidence Les Joséphines", sise à Erpion, rue du Bois du Four.

2. Le 17 avril 2012, le collège communal de Froidchapelle octroie un permis d'urbanisme à la S.A. IMMO WALLDHEURE pour la construction de neuf maisons de vacances sur une parcelle voisine, située à Erpion, rue du Bois du Four, cadastrée 4° division, section C, n° 83d.

3. Le bien litigieux est situé en zone mixte d'habitat et de loisirs au plan de secteur de Thuin- Chimay. Il est également situé dans le périmètre du plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 1 (zone E5) approuvé par le Gouvernement wallon le 13 juillet 2006.

4. Le 31 mai 2012, le fonctionnaire délégué suspend le permis d'urbanisme octroyé le 17 avril 2012, au motif que celui-ci n'est pas conforme au P.C.A. s'agissant du stationnement. En effet, les places de parking prévues devant chaque logement ne sont pas autorisées par ledit plan.

5. Le 12 juin 2012, le collège communal de Froidchapelle retire le permis d'urbanisme octroyé le 17 avril 2012.

6. Le 26 juin 2012, la S.A. IMMO WALLDHEURE introduit une seconde demande de permis d'urbanisme portant sur la construction de neuf maisons de vacances sur une parcelle située à Erpion, rue du Bois du Four, cadastrée 4^{ème} division, section C, n° 83d. Les emplacements de parking devant chaque logement sont supprimés et la distance entre la voirie et les habitations est réduite afin de ne pas permettre le stationnement des véhicules. La demande comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, laquelle précise que le projet est raccordé à une voirie existante et équipée.

7. Le 3 juillet 2012, le collège communal de Froidchapelle octroie le permis d'urbanisme sollicité par la S.A. IMMO WALLDHEURE.

8. Ce permis fait l'objet d'un recours, introduit par un riverain (A. 210.143/XIII-6735). Le Conseil d'Etat a rejeté la demande de suspension, pour défaut de risque de préjudice grave et difficilement réparable, par un arrêt n° 225.635 du 28 novembre 2013. Le recours en annulation est toujours pendant actuellement.

9. Le 26 mars 2014, le bureau d'architectes BADIALLI, intervenant pour le compte de la S.A. IMMO WALLDHEURE, adresse au collège communal de Froidchapelle "une seconde version de la demande de permis d'urbanisme pour la construction de neuf maisons de vacances". La demande précise qu'elle comporte une demande de dérogation pour le logement en rez-de-chaussée et pour les fenêtres arrière, plus grandes que les "pleins".

10. L'accusé de réception, délivré le 8 avril 2014 précise que la demande requiert l'avis du fonctionnaire délégué et du service régional d'incendie. Il est également précisé qu'une enquête publique sera organisée du 16 avril au 6 mai 2014 pour le motif suivant : dérogations aux prescriptions urbanistiques du P.C.A. n° 1 en ce qui concerne l'affectation en séjour du rez-de-chaussée des habitations au lieu de commerces et l'utilisation de pleins et de vides en façade arrière.

11. Le 15 avril 2014, la commune de Froidchapelle notifie aux riverains l'avis d'enquête.

12. Le 6 mai 2014, le collège communal clôture l'enquête publique, laquelle a suscité 19 réclamations.

13. Le 13 mai 2014, le collège communal émet un avis favorable sur le projet.

14. Le 2 juin 2014, le "comité des copropriétaires « Les Joséphines »" s'adresse au fonctionnaire délégué pour lui faire part de son opposition.

15. Le 25 juin 2014, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sur la dérogation sollicitée "sous réserve du respect des autres dispositions légales et réglementaires et sans préjudice du droit des tiers".

16. Le 15 juillet 2014, le collège communal octroie le permis sollicité sous condition. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que l'article 17 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, modifié par la loi du 19 janvier 2014, est rédigé comme suit :

" Art. 17. § 1^{er}. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1^{er} et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment:

1° s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;

2° et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué";

Considérant, quant à l'urgence invoquée, que le requérant fait valoir que le permis attaqué a pour objet la construction de neuf maisons de vacances en face de sa propriété et qu'il contient des dérogations au plan communal d'aménagement n° 1, et ce en violation aux articles 113 et 114 du CWATUPE; qu'il soutient que la décision attaquée repose sur des erreurs de fait et de droit et que les plans joints à la demande sont erronés; qu'il vante les éléments suivants pour soutenir l'atteinte à ses intérêts :

- sa terrasse est orientée au sud et bénéficie d'un grand ensoleillement et d'une vue imprenable sur le lac de la Plate Taille;
- les habitations projetées réduiront considérablement la vue exceptionnelle dont il jouit sur les lacs de l'Eau d'Heure et impliqueront également une perte d'ensoleillement; qu'il joint à sa demande des photos sur lesquelles les bâtiments en projet sont intégrés;

que, s'agissant de l'urgence, il précise que le 10 mars 2015, des ouvriers ont commencé à installer le chantier, de telle sorte qu'il a fait preuve de diligence pour

saisir le Conseil d'Etat de sa demande en suspension; qu'il joint une photo montrant l'installation d'une cabine temporaire de chantier; qu'il estime par ailleurs que l'urgence est incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation dans la mesure où le préjudice sera complètement réalisé en l'absence de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Considérant qu'à l'audience, il apporte quelques précisions quant à la situation de son bien;

Considérant, sur la condition relative à l'urgence, que celle-ci ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendrait dans un avenir plus ou moins lointain; qu'il ne suffit donc pas, pour qu'il y ait urgence, que la procédure en annulation soit impuissante à trancher le litige en temps voulu; qu'elle ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit de manière concrète que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond;

Considérant qu'en l'espèce, le requérant fait valoir une perte de vue et une perte d'ensoleillement au titre d'atteinte grave à ses intérêts; que, toutefois, il ne fait valoir aucun élément concret et personnel de nature à démontrer ces deux éléments; qu'il reste en défaut d'indiquer la localisation exacte de son appartement (dans quel bloc de la Résidence ?, à quel étage ?), de sorte qu'à défaut de cette information déterminante, il est impossible d'établir en quoi l'exécution de l'acte attaqué l'expose à des conséquences dommageables; que les explications apportées à l'audience, outre qu'elles sont tardives, restent vagues;

Considérant qu'à cet égard, l'acte attaqué relève, en réponse aux réclamations, qu'un seul des réclamants est propriétaire d'un appartement sis au rez-de-chaussée de l'immeuble "Commodore 1", et que la vue sur le lac n'est réduite, et non empêchée, que pour les occupants du rez-de-chaussée; que, s'agissant de la perte d'ensoleillement, l'acte attaqué précise que "même si les immeubles projetés sont situés au sud par rapport à la résidence «LES JOSEPHINES», il n'y aura pas de perte d'ensoleillement ou si tel devait être le cas, elle serait strictement limitée au rez-de-chaussée de l'immeuble Amiral" et que "les propriétaires ou occupants de ce ou ces rez-de-chaussée ne se sont pas plaints dans le cadre de l'enquête publique"; qu'à moins que le requérant ne soit propriétaire d'un appartement sis au rez-de-chaussée de l'immeuble "Amiral", ce qui ne semble pas être le cas puisqu'il fait partie des réclamants lors de l'enquête publique et que l'acte attaqué précise que les occupants des rez-de-chaussée de l'Amiral ne se sont pas plaints durant l'enquête publique, aucune perte d'ensoleillement n'est établie dans son chef;

Considérant que, dès lors, le requérant reste en défaut d'établir que l'exécution de l'acte attaqué l'expose à un dommage suffisamment grave pour qu'il puisse justifier l'urgence,

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 vingt-sept juillet deux mille quinze par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.