

**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 232.318 du 24 septembre 2015

A. 215.724/XIII-7298

En cause : **MAILIER** François,  
ayant élu domicile chez  
Me Annabelle VANHUFFEL, avocat,  
rue de Bruxelles 51  
1400 Nivelles,  
  
contre :  
  
**la Commune de Montigny-le-Tilleul.**

Requérants en intervention :

1. **DEWEZ** Alex,
2. **SELS** Karine,  
ayant tous deux élu domicile chez  
Me Olivier JADIN, avocat,  
rue Jules Destrée 72  
6001 Marcinelle.

---

**LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE DES REFERES,**

Vu la requête unique, introduite le 30 avril 2015, par laquelle François MAILIER demande la suspension de l'exécution du "permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Montigny-le-Tilleul le 27 février 2015 à Monsieur et Madame DEWEZ Alex, ayant pour objet «la régularisation du volume construit avec permis d'urbanisme cassé par le Conseil d'Etat après sa construction, la création d'un toit au-dessus de ce dernier, en prolongation avec le volume du bâtiment principal pour éviter la dérogation, la mise en œuvre d'une brique sur toute la façade à rue, comme autorisé le 18 octobre 2009», sur un bien sis à Montigny-le-Tilleul, rue de Gozée, n° 309, cadastré section A, n° 135 P10";

Vu la requête introduite le 21 mai 2015 par laquelle Alex DEWEZ et Karine SELS demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M. BORN, 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 26 juin 2015 fixant l'affaire à l'audience du 16 septembre 2015 à 10 heures;

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

Entendu, en son rapport, M<sup>me</sup> BOLLY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Emmanuel ANTOINE, loco Me Annabelle VANHUFFEL, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me Caroline DELFORGE, loco Me Olivier JADIN, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. BORN, 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 cause se présentent comme suit :

1. Le 2 décembre 2008, les requérants en intervention ont introduit une demande de permis d'urbanisme auprès du collège communal de Montigny-le-Tilleul à propos d'un bien, sis rue de Gozée, n° 309, cadastré section A, n° 135p10, et ayant pour objet la rehausse de son annexe lui servant de garage. Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi.

Les demandeurs de permis sollicitaient une dérogation au plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 1 A qui couvre le bien, en ce que le projet s'implante en zone de recul.

2. Du 19 janvier 2009 au 5 février 2009, une enquête publique est organisée. Au cours de celle-ci, le requérant et son épouse adressent une lettre de réclamation à la commune de Montigny-le-Tilleul, dans laquelle ils se plaignent de ce que le projet leur inflige une perte d'ensoleillement et une perte de vue oblique. Ils craignent également qu'un balcon ne soit construit à l'arrière du bâtiment, ce qui impliquerait une prise de vue directe sur leur parcelle. Enfin, ils soulignent que le projet prévoit une toiture plate qui ne serait pas intégrée dans le paysage.

3. Le 13 février 2009, le collège communal de Montigny-le-Tilleul donne un avis défavorable sur la demande de permis.

4. Le 18 février 2009, le collège communal de Montigny-le-Tilleul demande l'avis du fonctionnaire délégué.

5. Le 25 mars 2009, le fonctionnaire délégué refuse d'accorder les dérogations demandées, estimant que celles-ci "ne se justifient aucunement tant sur le plan urbanistique que sur le plan architectural".

6. Le 27 mars 2009, le collège communal de Montigny-le-Tilleul refuse d'octroyer le permis d'urbanisme.

7. Le 27 avril 2009, le requérant en intervention introduit un recours auprès du Gouvernement wallon.

8. Le 10 juillet 2009, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable.

9. Le 24 août 2009, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité octroie le permis d'urbanisme aux requérants en intervention.

10. Ce permis d'urbanisme est annulé par l'arrêt n° 222.659 du Conseil d'Etat du 27 février 2013, pour les motifs suivants :

" Considérant que, en l'espèce, les griefs des parties requérantes portent sur les quatre points suivants :

- la situation urbanistique précise de l'extension litigieuse;
- les toitures plates avoisinantes;
- l'alignement de la maison de la partie intervenante;
- les justifications de l'octroi des dérogations;

Considérant, quant à la situation urbanistique précise de l'extension litigieuse, qu'il apparaît d'emblée que l'auteur de l'acte attaqué se méprend sur la situation urbanistique précise de l'extension litigieuse; qu'il indique que «le bien est situé en zone de recul et en zone d'habitat fermé» alors qu'il ressort du dossier administratif que le plan communal n° 1 A situe le garage, sur lequel est élevée la construction contestée, à la fois en zone de recul («R.») et en zone de voirie («V.R.»), et non d'habitat fermé («H.F.»); que la partie intervenante soutient en vain que l'immeuble, tel que représenté au plan communal, serait situé en zone d'habitat fermé; que c'est en effet la situation de l'extension litigieuse qui importe; que ladite extension est bien située en zone de recul et même en zone de voirie, ce que, à tort, le permis litigieux n'a pas mentionné; que les requérants ont intérêt à critiquer la présence de l'extension litigieuse en zone de voirie, eu égard à la localisation d'une partie de l'immeuble de la partie intervenante dans cette zone, avant l'entrée en vigueur du plan communal; que la partie intervenante ne conteste pas que cette

nouvelle partie de son immeuble se situe en zone de voirie; que tout rehaussement justifiait, dès lors, la demande et l'octroi d'une dérogation, en particulier à l'article 2.12 de ce plan qui précise, au sujet des «Zones de voirie affectées à la route (V.R.)», que : «Est à inclure dans ces zones, la surface des terrains destinés à l'établissement de la voirie proprement dite, des trottoirs et tous les équipements nécessaires»; que cette dérogation n'a pas été demandée par la partie intervenante sur ce point, tandis qu'en s'abstenant de mentionner cet élément, la motivation de l'acte attaqué est erronée en fait et contrevient aux articles 2 et 3 de la loi relative à la motivation formelle des actes administratifs;

Considérant, quant à l'intégration de la toiture de l'extension litigieuse dans le bâti existant, que l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant qu'il ressort du reportage photographique que plusieurs maisons voisines présentent des extensions à toiture terrasse;

Considérant que les deux habitations situées de part et d'autre du bâtiment à transformer sont constituées d'une maison de rangée à laquelle un volume secondaire à toiture plate ou à pente très faible est adjoint;

Considérant que l'on peut déduire des prescriptions que l'option urbanistique du plan communal d'aménagement est de maintenir une cohérence au paysage formé par les toitures des ensembles bâtis;

Considérant que cette cohérence impose le maintien des toitures à versants sur un grand nombre de volumes bâtis, notamment sur les volumes principaux mais qu'elle n'est pas mise en péril par l'adjonction de volumes secondaires à toiture plate pour autant que ceux-ci soient clairement subordonnés aux premiers et de dimensions réduites;

Considérant que le nouveau volume à toiture terrasse est de dimensions réduites et qu'il est de hauteur nettement inférieure à celle du volume principal;

Considérant que le paysage des toitures n'est pas abîmé par l'adjonction un tel volume»;

Considérant que la partie adverse a ainsi exposé à suffisance les motifs sur lesquels elle se fonde pour autoriser la présence d'une toiture plate sur l'extension litigieuse; que le moyen n'est pas fondé en ce qu'il dénonce un défaut de motivation de l'acte attaqué quant à l'intégration de la toiture de l'extension litigieuse dans le bâti existant;

Considérant, quant à l'alignement de la maison de la partie intervenante, que les requérants reprochent à la partie adverse d'avoir énoncé que la construction projetée se trouvait dans l'alignement des autres façades; que dans l'acte attaqué, son auteur affirme que «les deux habitations situées de part et d'autre du bâtiment à transformer sont constituées d'une maison de rangée à laquelle un volume secondaire à toiture plate ou à pente très faible est adjoint»; que si le plan communal ne donne pas de définition de la notion de «maison de rangée», le dictionnaire Le Robert définit la notion de «rangée» comme étant une «suite (de choses ou de personnes) disposée côte à côte sur une même ligne»; que, en l'espèce, l'habitation des requérants est en recul de plus de 2,5 mètres, par rapport à celle de la partie intervenante; qu'il ne paraît, dès lors, pas adéquat de motiver la décision litigieuse en indiquant que les deux habitations contigües sont constituées de maisons de rangée; que cet élément présente de l'importance puisque l'une des critiques soulevées lors de l'enquête publique, qui a notamment conduit le collège communal à donner un avis défavorable, tient au «problème d'ensoleillement et de vue par la rehausse du bâtiment dans la zone de recul avant»; que le moyen est fondé en ce qu'il critique la motivation de l'acte attaqué quant à l'alignement de la maison de la partie intervenante;

Considérant, sur la critique des justifications de l'octroi des dérogations, que le premier moyen est irrecevable en tant qu'il est pris de l'article 114 du CWATUP; que le second moyen ne contient pas de critique du permis litigieux quant à la présence ou non d'une justification du caractère «exceptionnel» de la dérogation, prescrit à l'article 114; que, indépendamment des exigences de motifs dictées par cet article, les dérogations litigieuses et le permis ont d'abord été refusés, avant que ce permis ne soit finalement délivré sur recours; que ces décisions de refus étaient fondées sur la circonstance que «les dérogations sollicitées dans le cadre de ce projet ne se justifient aucunement tant sur le plan urbanistique que sur le plan architectural» et que l'administration compétente en degré de recours proposait enfin de refuser le permis;

que, pour préciser «les raisons pour lesquelles il y aurait lieu de déroger au P.C.A.» ainsi que l'énonce le moyen, l'auteur de l'acte attaqué devait, dès lors, au regard des articles 2 et 3 de la loi relative à la motivation formelle des actes administratifs, indiquer les raisons de s'écarter de ces décisions et proposition de refus; que, en l'espèce, si l'acte attaqué est motivé à suffisance, concernant la question des toitures qui est l'objet de la première demande de dérogation, la motivation ne contient pas de justification de la seconde dérogation demandée à savoir «la rehausse du garage existant dans la zone de recul avant du PCA»; que le moyen est fondé en ce qu'il critique la motivation de l'octroi des dérogations".

11. Le 20 septembre 2013, le requérant et son épouse introduisent une demande devant le tribunal de première instance du Hainaut, division de Charleroi, visant à faire démolir les travaux exécutés sur la base du permis d'urbanisme.

12. Le 27 juin 2014, les requérants en intervention introduisent une nouvelle demande de permis d'urbanisme. La demande de permis a, à présent, pour objet :

- la régularisation du volume construit avec permis d'urbanisme annulé par le Conseil d'Etat;
- la création d'un toit en pente au-dessus de ce dernier en prolongation avec le volume du bâtiment principal pour éviter une dérogation;
- la mise en œuvre d'une brique sur toute la façade à rue.

Les demandeurs sollicitent l'octroi de dérogations au plan communal d'aménagement, à savoir :

- une dérogation aux zones de voirie et de recul;
- à titre conservatoire et infiniment subsidiaire, une dérogation concernant le matériau utilisé pour la création d'un balcon (bois).

La demande de permis est accompagnée d'un "rapport justificatif" destiné à présenter les actes, travaux, aménagements et le parti architectural du projet, de même que les motivations des dérogations.

13. Du 18 août 2014 au 4 septembre 2014, une nouvelle enquête publique est organisée.

14. Le 29 août 2014, comme pour la première demande de permis, le requérant adresse une lettre de réclamation à la commune de Montigny-le-Tilleul. Il se plaint essentiellement des éléments suivants :

- la dérogation pour la construction en zone de voirie, avec l'impact sur l'ensoleillement et la luminosité ainsi que la prise de vue oblique vers le haut de la rue de Gozée qu'engendre ce type de transformation;
- le problème d'alignement du bâtiment des DEWEZ au niveau de la limite mitoyenne;
- le problème de la prolongation de la toiture du bâtiment principal;
- l'utilisation de matériaux en bois en zone d'habitat fermé (HF);
- le rappel de l'ensemble des travaux réalisés sans permis par les requérants en intervention.

15. Le 26 septembre 2014, le collège communal émet un avis favorable sur la demande de permis et adresse le dossier au fonctionnaire délégué.

16. L'avis du fonctionnaire délégué est réputé favorable à défaut d'être intervenu dans le délai requis.

17. Le 19 novembre 2014, le conseil technique des requérants en intervention établit un "rapport descriptif des modifications de l'ombrage créées par l'immeuble de Monsieur et Madame DEWEZ, en fonction des modifications de sa volumétrie sur l'immeuble de leurs voisins de droite appartenant à Monsieur et Madame MAILIER".

18. Le 28 novembre 2014, le collège communal de la partie adverse octroie le permis d'urbanisme demandé.

19. Le 27 février 2015, le collège communal de la partie adverse décide de retirer le permis d'urbanisme octroyé, en se fondant sur le vice du défaut de motivation formelle invoqué par le requérant dans le recours en annulation et en suspension qu'il a introduit devant le Conseil d'Etat.

20. Par une délibération du même jour, le collège communal de la partie adverse prend une nouvelle décision dans laquelle il octroie le permis d'urbanisme demandé.

Cette décision, qui constitue l'acte attaqué dans le cadre du présent recours, est motivée comme suit :

" [...]

Considérant qu'au plan de secteur de Charleroi approuvé par arrêté royal à la date du 10 septembre 1979, le projet se situe en zone d'habitat;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° 1A;

Considérant que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un lotissement;

Considérant que la demande vise :

- la régularisation du volume construit avec permis d'urbanisme cassé par le Conseil d'Etat après sa construction;
- la création d'un toit au-dessus de ce dernier, en prolongation avec le volume du bâtiment principal pour éviter la dérogation;
- la mise en œuvre d'une brique sur toute la façade à rue, comme autorisé le 18 octobre 2009;

Considérant que la présente demande a fait l'objet d'un premier permis d'urbanisme en date du 28 novembre 2014 mais à la suite du recours auprès du Conseil d'Etat par les consorts MAILIER - JAKUBOWSKI, voisins directs des demandeurs de permis, le collège communal a décidé de retirer ce premier permis par délibération du 27 février 2015 et a décidé, lors de la même réunion, d'octroyer à nouveau un permis d'urbanisme pour les travaux ci-dessus, avec cependant une motivation plus complète pour répondre à la jurisprudence du Conseil d'Etat;

Considérant que le dossier comprend une notice d'incidence;

Considérant qu'au vu de ladite notice, et au regard de l'ensemble des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2 du Code de l'environnement tel que modifié par le décret du 10 novembre 2006 précité, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, qu'une étude d'incidence n'est donc pas requise;

Considérant que le projet n'a en effet pas d'impact sur la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel;

Considérant que le seul effet potentiel identifié est la possible perte d'ensoleillement et/ou de luminosité invoquée par les consorts MAILIER - JAKUBOWSKI, voisins directs, pour laquelle les demandeurs ont cependant déposé un rapport descriptif des modifications de l'ombrage créé par l'immeuble de Monsieur et Madame DEWEZ en fonction des modifications sur sa volumétrie et sur l'immeuble de leurs voisins de droite appartenant à Monsieur et Madame MAILIER, et rédigé par Madame l'Architecte NOVIS;

Considérant que le collège communal dispose donc de tous les éléments lui permettant de prendre position en pleine connaissance de cause :

### HISTORIQUE

Les demandeurs de permis ont déposé une demande relativement similaire (à l'exception de la toiture) le 02 décembre 2008.

Après un avis défavorable du fonctionnaire délégué, le collège communal a refusé ladite demande le 27 mars 2009.

Après recours des demandeurs de permis et avis favorable de la commission d'avis sur les recours, le Ministre régional a octroyé le permis d'urbanisme le 24 août 2009.

Les demandeurs de permis ont construit la rehausse au-dessus de leur garage, conformément audit permis.

Le collège a octroyé aux demandeurs de permis l'autorisation le 18 octobre 2009 d'apposer une brique de parement sur toute la façade à rue, en vue d'uniformiser celle-ci avec la rehausse.

Il reste à ce jour à poser la brique de parement sur une partie seulement de celle-ci, les travaux ayant, semble-t-il, été interrompus par le recours auprès du Conseil d'Etat des consorts MAILIER - JAKUBOWSKI, contre le permis du 24 août 2009.

Le Conseil d'Etat a annulé le permis délivré par le ministre le 27 février 2013 (n° 222.659).

Le 20 septembre 2013, les consorts MAILIER- JAKUBOWSKI ont lancé citation contre les demandeurs de permis en vue de les voir contraindre de démolir la rehausse construite sur base du permis du 24 août 2009, finalement annulé.

La présente demande vise donc à régulariser la situation actuelle, sous réserve de la modification de la toiture qui serait à double versants, en lieu et place de la toiture plate actuelle.

### DEROGATIONS

Les demandeurs de permis vantent deux dérogations, dont la deuxième n'est soulevée cependant qu'à titre conservatoire et subsidiaire.

#### 1. Contrariété au PCA n° 1A :

La rehausse dont la régularisation est sollicitée se trouve en zone de recul (R) et en zone de voirie (VR).

Le PCA n° 1A précise notamment :

« 1.1.4. Il est défendu de donner à une parcelle de terrain une affectation qui ne correspond pas à celle de la zone où elle est située.

Toutefois les travaux d'entretien peuvent être autorisés dans ce cas.

#### 2.6. Zone de recul (R) :

Sauf les clôtures et les accès, toutes constructions ou installations fixes ou mobiles aux termes de l'article 41 de l'arrêté de l'exécutif régional wallon du 14 mai 1984 sont interdites dans ces zones, qui doivent être aménagées avec un maximum de verdure (pelouse et plantations) et de décoration florales.

Ces zones sont entretenues régulièrement et maintenues en parfait état de propreté.

#### 2.12. zone de voirie affectée à la route (VR) :

Est incluse dans ces zones, la surface des terrains destinée à l'établissement de la voirie proprement dite, des trottoirs et tous les équipements nécessaires».

Il ressort du plan joint audit PCA que la majeure partie de l'immeuble des demandeurs de permis se trouve en zone de recul (teinte verte) et que la partie en décrochage se trouve en zone de voirie (et plus particulièrement l'avant de leur garage concerné par la présente demande).

A suivre les prescriptions du PCA reprises ci-dessus, les demandeurs de permis ne pourraient construire leur projet, raison pour laquelle ils sollicitent de pouvoir y déroger.

Il ressort du reportage photographique produit par les demandeurs de permis que leur immeuble (et notamment le garage) est en décrochage de 2,54 m par rapport aux autres immeubles sis à droite en regardant de la voirie et plus particulièrement par rapport à l'immeuble des consorts MAILIER - JAKUBOWSKI, seuls plaignants dans le cadre de l'enquête publique.

Cette situation existe manifestement depuis des lustres et en tout cas préexiste au PCA n° 1 A, qui reprend en effet ce décrochage sur ces plans.

Il s'agit d'un élément historique à prendre en compte, contrairement à ce qui s'était fait dans le cadre de la première demande d'urbanisme de 2008, dans la mesure où le rehaussement sollicité prend place au-dessus du garage de l'immeuble des consorts DEWEZ, qui est en décrochage dans la zone de voirie et pour le surplus en zone de recul, sans aucune emprise supplémentaire au sol.

Dans cette mesure, les prescriptions litigieuses du PCA n° 1A ne doivent pas s'appliquer avec la même rigueur, sauf à empêcher les consorts DEWEZ d'améliorer leur immeuble, alors que la situation est antérieure audit PCA qui n'a pu manifestement prendre en compte les spécificités de cet immeuble ou qui aurait dû déboucher à l'époque sur une expropriation.

La situation est encore plus flagrante par rapport à la zone de recul dans la mesure où la majeure partie de l'immeuble des consorts DEWEZ s'y trouve, en ce compris le garage pour la partie qui n'est pas en décrochage en zone de voirie.

Il faut noter que c'est le cas également de la majeure partie de l'immeuble des consorts MAILIER - JAKUBOWSKI.

Le PCA n° 1A devait correspondre à l'époque à un plan d'alignement prévoyant l'élargissement de la rue de Gozée mais qui finalement n'a pas été adopté, ce projet d'élargissement ayant semble-t-il été définitivement abandonné.

Rien ne s'oppose dans ces conditions à octroyer cette dérogation, compte tenu de l'avis favorable du fonctionnaire délégué, même si c'est à défaut de prise de position dans le délai.

Il apparaît du reportage photographique vanté ci-dessus que le rehaussement, déjà construit, respecte les lignes de force du paysage conformément aux exigences de l'article 113 du CWATUPE, dans la mesure où il ne modifie guère l'aspect du bâtiment des consorts DEWEZ par rapport à la situation antérieure (voire même l'améliore) comme le soulignent les demandeurs de permis dans leur rapport justificatif, de sorte que le projet est en harmonie avec la typologie du bâti présent à cet endroit, comme souligné également par la commission d'avis sur les recours le 25 juin 2009 dans le cadre du premier projet des consorts DEWEZ, même si elle se prononçait essentiellement sur la question de la toiture plate (elle ne pouvait cependant faire abstraction du rehaussement en tant que tel).

Le permis sollicité peut donc être délivré en dérogation aux prescriptions ci-dessus du PCA n° 1 A, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par lesdites

prescriptions (compte tenu de la préexistence de l'immeuble des demandeurs de permis).

Cette même préexistence empêche de contrevenir à une donnée essentielle du PCA n° 1 A.

On peut également suivre l'avis de cette commission lorsqu'elle affirme que «le projet ne compromet pas la caractéristique urbanistique et architecturale locale; l'inadéquation entre les prescriptions du plan communal d'aménagement et le contexte bâti de nature à justifier le caractère exceptionnel de la dérogation».

La contrariété aux prescriptions litigieuses du PCA n° 1A existait en effet dès l'approbation dudit PCA, par la seule préexistence d'une partie de l'immeuble en zone de voirie et le solde en zone de recul.

Le rehaussement ne provoque aucune emprise supplémentaire au sol, il est indispensable pour les demandeurs de permis afin de rénover et agrandir leur immeuble et semble être la meilleure solution pour ce faire; appliquer la règle en l'espèce aurait ignoré la situation historique de cet immeuble.

La dérogation peut donc être qualifiée d'exceptionnelle.

2. Eventuelle contrariété du bois du balcon et du brise-vue par rapport à l'article 2.1.4. du PCA n° 1A

Cet article s'applique à la zone d'habitat fermé, qui n'est pas applicable en l'espèce, comme le précisent les consorts MAILIER - JAKUBOWSKI tant dans leur lettre de réclamation adressée au collège communal dans le cadre de l'enquête publique qu'en page 13 de leur recours devant le Conseil d'Etat du 03 février 2015.

Le balcon et le brise-vue se trouvent en zone de recul où le PCA n° 1A ne prévoit aucune prescription en matière de matériaux, ce qui est logique, comme le soulignent les demandeurs de permis dans leur rapport justificatif, puisqu'aucune construction ou installation n'y est normalement possible, ce qui a rendu nécessaire la première dérogation.

Dans cette mesure, il n'y a pas lieu de donner suite à cette demande de deuxième dérogation, qui n'était d'ailleurs sollicitée qu'à titre conservatoire et subsidiaire.

#### ENQUETE PUBLIQUE

Considérant que la demande de permis a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18 août 2014 au 04 septembre 2014, conformément à l'article 330 du Code précité.

Considérant que pendant l'enquête publique, nous avons reçu les remarques de Monsieur et Madame MAILIER-JAKUBOWSKI rue de Gozée n° 309.

Le Conseil d'Etat a jugé que :

« L'autorité administrative, lorsqu'elle prend une décision, n'est pas tenue de répondre point par point à chacun des arguments qui lui sont présentés. Il suffit qu'elle réponde pour l'essentiel aux critiques formulées. Le principe est que la motivation formelle de la décision doit permettre à son destinataire de comprendre pourquoi son recours ou sa réclamation est accueillie ou rejetée». (CE 05 février 2014, n° 226.343).

Les plaignants évoquent :

1. La dérogation pour la construction en zone de voirie :

Les plaignants vantent qu'ils subiraient à la suite de la construction du projet des consorts DEWEZ un manque d'ensoleillement et de luminosité d'une part, et une perte totale de vue oblique vers le haut de la rue de Gozée depuis plusieurs pièces de leur immeuble d'autre part.

Considérant la note technique de l'auteur de projet en réponse à cet argument - rapport descriptif des modifications de l'ombrage créées par l'immeuble de Monsieur et Madame DEWEZ, en fonction des modifications de sa volumétrie sur l'immeuble de leurs voisins de droite appartenant à Monsieur et Madame MAILIER - JAKUBOWSKI (en annexe).

Considérant que ce rapport démontre que la construction projetée n'augmentera que de manière très légère l'ombre portée sur l'immeuble de Monsieur et Madame MAILIER-JAKUBOWSKI, et ce uniquement en certaines saisons et à certaines heures.

Considérant que le collège communal fait sien le contenu de ce rapport.

Considérant qu'il est donc inexact de prétendre que la construction perturberait fondamentalement l'équilibre entre les propriétés voisines.

A la suite des demandeurs de permis, il faut constater que malgré que le rehaussement existe depuis 2009 (à l'exception de la toiture à double versants), les plaignants ne produisent aucun élément probant à l'appui de leurs griefs.

Dans le cadre de leur recours devant le Conseil d'Etat, les plaignants précisent également qu'il y aurait une différence entre une perte d'ensoleillement et une perte de luminosité.

Ils ne précisent cependant nullement cette différence.

Dans leur plainte adressée pendant l'enquête publique, ils considèrent manifestement que c'est un seul et même problème, ce qui paraît par ailleurs logique. Il existe en tout cas un lien indéniable entre les deux.

Les plaignants se plaignent également d'une perte de vue oblique vers le haut de la rue de Gozée depuis plusieurs pièces, sans préciser lesquelles.

D'après les demandeurs de permis, une de ces pièces serait une salle de bain et la très grande majorité des pièces donnant à rue disposent de rideaux et tentures, tirés en permanence, ce qui est relativement logique, compte tenu de l'intensité de trafic sur la rue de Gozée de manière à préserver leur intimité.

La vue sur celle-ci n'a par ailleurs rien d'exceptionnel de sorte que ce grief paraît inexistant.

Ils disposent toujours d'une vue droite et oblique vers le bas de la rue de Gozée.

Enfin, les plaignants évoquent des avis d'ordre esthétique, ce qui est très relatif, le collège estimant que le rehaussement et la pose d'une brique uniforme sur la façade à rue est de nature à améliorer la situation précédente.

2. Problème d'alignement du bâtiment des DEWEZ au niveau de la limite mitoyenne.

Les plaignants évoquent à cet égard un problème civil concernant la mitoyenneté d'un mur.

Il ne revient pas au collège communal de trancher ce litige civil.

Nous constatons en tout cas que les plaignants précisent que les conjoints DEWEZ «ont préféré remonter un mur porteur à l'intérieur de leur garage afin de contourner ce problème lors du rehaussement de leur garage en 2009».

Il semble en ressortir que la construction telle qu'elle est érigée actuellement ne pose donc pas de problème en termes de mitoyenneté puisque les conjoints DEWEZ n'auraient pas pris appui sur le mur litigieux.

Le collège communal ne doit donc pas analyser plus avant cette problématique indépendante de la question urbanistique.

Il en va de même du caractère inesthétique d'un éventuel désaxement de la toiture à double versant.

Il faut rappeler que dans le cadre de la première demande de permis de 2008, les plaignants contestaient la toiture plate, finalement autorisée par le Ministre et construite, au motif qu'elle ne s'intégrait nullement au bâti existant alors qu'ils plaident actuellement pour le maintien de cette toiture plate.

3. La prolongation de la toiture du bâtiment principal poserait des soucis pour plusieurs raisons.

Les plaignants reviennent avec leur grief de déficit d'ensoleillement et de luminosité sur lequel le collège a déjà pris position.

Les plaignants reprennent également l'avis de la commission des recours de la Région wallonne qui avait jugé qu'une toiture plate était parfaitement intégrée dans le paysage des toitures.

On en revient ici à la contradiction des plaignants entre l'option qu'ils défendaient dans le cadre du premier projet de 2008 et celle qu'ils défendent actuellement.

La commission d'avis sur les recours a certes estimé que la toiture plate qui est actuellement construite était intégrée au bâti existant; contrairement à ce que semblent affirmer les plaignants, elle n'a pas précisé qu'une toiture à double versants ne serait pas du tout intégrée au bâti existant.

La commission se référait à la diversité de toitures dans les environs sans pour autant condamner l'intégration d'une toiture à double versants.

Les plaignants abordent encore une fois un problème esthétique qui est très relatif, au surplus dans le cadre d'une hypothèse de prolongation de la toiture de leur propre bâtiment principal.

Le collège communal n'a bien évidemment pas à se pencher sur une telle hypothèse.

4. La demande de dérogation est erronée pour l'utilisation de matériaux en bois en zone d'habitat fermé (HF).

Le collège communal a déjà indiqué ci-dessus que le balcon et le brise-vues ne se situent en effet pas en zone d'habitat fermé mais bien en zone de recul et qu'aucune

prescription en matière de matériaux n'est prévue dans cette dernière zone, de sorte que la demande de dérogation à cet égard était inutile.  
Le collège constate que les plaignants sont d'accord sur la zone où se situe le balcon.

La question de la justification de ce balcon par rapport aux besoins de la famille DEWEZ n'a pas à être tranchée par le collège. C'est le demandeur de permis qui exprime ses souhaits et le collège communal qui les accepte ou non.

En l'espèce, le collège ne s'oppose pas à ce balcon qui est bien intégré à son environnement, d'autant qu'il se trouve en façade arrière.

L'opposition des plaignants vient plus d'un problème de voisinage, voire d'un problème d'ordre civil mais les plaignants ne semblent pas contester la légalité de ce balcon au regard du Code civil.

On n'aperçoit pas non plus en quoi ce balcon serait contraire à la prescription 1.1.3. du P.C.A. n° 1A dans la mesure où le balcon n'empêche pas une simplicité de volume comme en l'espèce, où le balcon est adapté à la zone d'habitat dans laquelle il se trouve au niveau du plan de secteur et qui jouit d'une dérogation par rapport à la zone de recul reprise au P.C.A. n° 1A.

5. Les consorts DEWEZ auraient effectué dans leur propriété des travaux depuis leur arrivée en 1993 jusqu'au jour du courrier des plaignants, pour lesquels un permis ou une autorisation auraient été requis, sans en disposer.

Les éventuelles infractions urbanistiques dans le chef des consorts DEWEZ sont totalement indépendantes de la présente demande.

A suivre le raisonnement des plaignants, l'auteur d'une infraction urbanistique ne pourrait plus demander d'autre permis d'urbanisme avant d'avoir éventuellement régularisé toutes les infractions même si elles n'ont pas trait, comme en l'espèce, à la rehausse litigieuse.

Il n'y a dès lors pas lieu d'y réserver une quelconque suite dans le cadre de la présente demande de permis au même titre que le rappel historique des plaignants qui est sans pertinence par rapport à la demande de permis actuel.

#### CHANGEMENT D'AVIS DU COLLEGE COMMUNAL

Dans le cadre de leur recours au Conseil d'Etat, les consorts MAILIER - JAKUBOWSKI se plaignent de ce que le collège communal n'aurait pas motivé son revirement d'attitude par rapport à son avis défavorable dans le cadre du premier projet de 2008;

Il faut cependant rappeler que depuis cet avis et le refus de permis d'urbanisme qui a suivi l'avis défavorable du fonctionnaire délégué, sont intervenus :

- un avis de la commission d'avis sur les recours, favorable à un projet très proche (sauf la toiture);
- un permis d'urbanisme délivré par le Ministre régional;
- un nouveau dossier déposé en 2014 par les demandeurs de permis, beaucoup mieux documenté avec notamment un reportage photographique, un rapport justificatif et un rapport descriptif des modifications de l'ombrage, ce qui n'existait pas dans le cadre du premier dossier;
- l'avis favorable émis par le fonctionnaire délégué même si c'est à défaut de réponse dans les délais;

Il s'agit d'éléments particulièrement importants qui ont modifié la perception de la situation par le collège communal;

Il faut souligner l'apport du dossier mieux documenté des demandeurs de permis et plus particulièrement du rapport descriptif de l'ombrage établi par l'architecte des demandeurs de permis qui a constitué un élément important du changement d'avis du collège communal;

Considérant ce qui précède;

[...]".

21. Par un courrier du 2 mars 2015, la partie adverse communique copie de la décision litigieuse au requérant et à son épouse.

22. Le 3 mars 2015, la partie adverse envoie cette même décision au fonctionnaire délégué.

23. Par un courrier du même jour, la partie adverse notifie le permis d'urbanisme aux demandeurs.

24. Par un arrêt n° 231.338 du 26 mai 2015, le Conseil d'Etat a constaté la perte d'objet du recours en annulation et en suspension repris sous le numéro de rôle A.214.911/XIII-7230, après avoir pris acte du courrier des requérants en intervention adressé au Conseil d'Etat le 9 mars 2015, dans lequel ils ont fait part de leur accord au retrait précité, et consécutivement du caractère définitif de celui-ci.

Considérant que, par requête introduite le 21 mai 2015, Alex DEWEZ et Karine SELS, bénéficiaires du permis attaqué, demandent à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant qu'à l'appui de sa demande de suspension, le requérant invoque l'urgence à voir suspendre l'exécution de l'acte attaqué, en ce que le permis porte "sur la régularisation de la rehausse d'un garage existant mais également de la couverture de cette extension d'une toiture à deux versants" et du fait que ces travaux peuvent être réalisés à bref délai, comme en attestent la réalisation à ce jour de l'extension du garage "en deux mois", aucun élément dans le dossier ne permettant d'infirmier sa crainte;

Considérant qu'il invoque, au titre d'inconvénients sérieux, trois éléments qu'il estime graves et qui ont trait, plus spécifiquement, à l'érection du mur prolongeant l'extension du garage et à la pose de la toiture à double versants; qu'il mentionne tout d'abord la dénaturation de son cadre de vie, liée au caractère dérogatoire du projet litigieux; qu'il renvoie à cet égard au premier moyen, en considérant que s'il doit être déclaré fondé, ce premier inconvénient sérieux serait établi; qu'il s'appuie ainsi sur les arrêts n° 223.705 du 4 juin 2013 et n° 199.558 du

15 janvier 2010, ajoutant qu'"un permis d'urbanisme qui autorise la construction d'un volume d'habitation dans une zone destinée à des équipements de voirie remet en cause des données fondamentales d'un plan et provoque une rupture dans le cadre de vie qui est constitutive d'un inconvénient sérieux"; qu'il indique que le non-respect du plan entraînera le non-alignement consécutif de 2,5 mètres du bâtiment des parties intervenantes, ce qui "occasionnera une perte de luminosité et d'ensoleillement", et le "privera (...) de toute vue oblique vers le haut de la rue de Gozée, le privant de son champ de vision, réduisant celle-ci à une vue de type 'couloir' depuis des pièces de vie telles que le salon et le bureau"; qu'il souligne aussi le caractère non esthétique du bâtiment dont le mur borgne haut de 6,94 mètres (sous corniche) et large de 2,50 mètres écrasera son propre immeuble, ainsi qu'en atteste le rapport de l'architecte ROMBAUX, qu'il produit; qu'il mentionne ensuite la perte de luminosité à laquelle s'ajoutera la "perte totale de vue oblique vers le haut de la rue de Gozée et ce depuis plusieurs pièces de vie de l'immeuble du requérant", comme conséquences de l'élévation de la partie du bâtiment hors alignement de plus de 2,50 mètres, située en zone de voirie; qu'il soutient qu'en outre, cette élévation, surmontée de la toiture à deux versants et portant ainsi le faîte du toit à 10,23 mètres "apportera un déficit d'ensoleillement et de luminosité important [...] sur les parties avant et arrière de la propriété de la partie requérante", comme en témoigne le rapport de son conseil technique; qu'il invoque enfin une atteinte à ses droits civils, eu égard au problème d'alignement existant entre le bâtiment des parties intervenantes et le sien; qu'il constate qu'apparemment, plutôt que de racheter la partie mitoyenne du mur de son garage, les bénéficiaires du permis "ont préféré remonter un mur porteur à l'intérieur de leur garage [...] lors du rehaussement de leur garage en 2009", de sorte que "[l]a partie de l'immeuble des consorts DEWEZ située en zone de voirie (VR) leur appartient totalement et celle-ci se trouve maintenant désaxée du reste de leur bâtiment situé en mitoyenneté"; qu'il soutient que les plans joints à la demande de permis ne font pas apparaître ce non-alignement de l'extension en zone de voirie mais présente plutôt "la réalisation d'un pignon (toiture comprise) complètement rectiligne" et en déduit que "Si les consorts DEWEZ mettent en œuvre leur permis, soit ils ne respecteront pas les plans du permis, soit ils transgresseront les droits civils du requérant", ce qu'il estime être un préjudice grave dans son chef;

Considérant qu'il ajoute encore que les trois inconvénients sérieux et graves susmentionnés engendreront un préjudice difficilement réversible, dès lors que la remise en état après achèvement d'une construction est très aléatoire;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, la suspension d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1<sup>er</sup> et 3 des lois précitées peut être ordonnée 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"; que s'agissant de la première condition, l'article 8, alinéa 1<sup>er</sup>, 4° de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État exige que la demande de suspension contienne "un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension ou des mesures provisoires demandées"; que l'urgence, qui est à la base du référé ordinaire, suppose qu'il y ait une crainte sérieuse d'un dommage que subirait la partie requérante si elle devait attendre l'issue de la procédure en annulation, et ce de manière suffisamment grave et immédiate; que, cependant, la procédure en référé est impuissante à prévenir utilement le dommage craint par le requérant, s'il est déjà réalisé et dans la mesure où la suspension n'opère pas avec effet rétroactif mais seulement *ex tunc*;

Considérant qu'en l'espèce, une partie des travaux, à savoir le rehaussement du garage avec une toiture plate, a déjà été réalisée; qu'en conséquence, la suspension de l'exécution de l'acte attaqué sera impuissante à empêcher les inconvénients vantés par le requérant qui en résultent, à savoir la dénaturation du cadre de vie liée au caractère dérogatoire de l'extension, la perte de vue oblique, la réduction du champ de vision à une vue de type "couloir", du caractère inesthétique ou encore la perte de luminosité sur la partie avant de son bâtiment, consécutifs à l'extension déjà construite;

Considérant, dès lors, que seuls les dommages suffisamment graves et immédiats qui découleraient de la transformation de la toiture plate en une toiture à double versants, pourraient être de nature à justifier l'urgence de suspendre les effets de l'acte attaqué;

Considérant qu'à cet égard, les parties intervenantes ont expressément indiqué dans leur requête en intervention qu'ils n'entendaient pas exécuter le permis d'urbanisme tant que la procédure au fond dans ce dossier ne serait pas aboutie; qu'ils indiquent en effet que "Le Conseil d'Etat peut acter l'accord des intervenants volontaires de laisser la situation en l'état jusqu'au moment où le Conseil d'Etat se sera prononcé dans le cadre du recours en annulation"; qu'ils ont réitéré ces déclarations lors de l'audience; qu'aucun élément ne permet de douter de la bonne foi de telles déclarations; qu'en effet, si les bénéficiaires du permis ont entamé les travaux de rehaussement de leur garage après avoir obtenu un premier permis les autorisant à procéder de la sorte, ils ne les ont pas poursuivis lorsque ce permis a été contesté au Conseil d'Etat et a été annulé; qu'ils n'ont pas davantage poursuivi leur ouvrage malgré qu'ils aient obtenu un deuxième, voire un troisième permis, dès lors que ceux-ci ont été immédiatement contestés devant le même juge, tandis qu'une action devant les juridictions judiciaires est pendante, tendant à la démolition des premiers

travaux déjà réalisés; qu'en tout état de cause, si les bénéficiaires du permis revenaient néanmoins sur leurs engagements, le requérant disposerait toujours de l'opportunité d'introduire une nouvelle demande de suspension, le cas échéant sous le bénéfice de l'extrême urgence, en application des nouvelles dispositions de l'article 17, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, et § 4, alinéa 1<sup>e</sup>, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que, dans ces conditions, l'urgence invoquée par le requérant à l'appui de sa demande de suspension n'est pas établie,

## **D E C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

La requête en intervention introduite par Alex DEWEZ et Karine SELS est accueillie.

### **Article 2.**

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

### **Article 3.**

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre des référés, le vingt-quatre septembre deux mille quinze par :

|                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| M <sup>me</sup> BOLLY, | conseiller d'Etat, président f.f., |
| M. VAN HOVE,           | greffier assumé.                   |

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Ch.-H. VAN HOVE.

A.-Fr. BOLLY.