

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 232.825 du 6 novembre 2015

A. 217.405/XIII-7475

En cause : **DELCROIX** Jean-Claude,
ayant élu domicile chez
Mes Joël van YPERSELE et
Lia CHAMPOEVA, avocats,
rue des Colonies 56
1000 Bruxelles,

contre :

la Ville de Tournai.

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

Vu la requête unique introduite le 30 octobre 2015 par Jean-Claude DELCROIX, en tant qu'il demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, du permis d'urbanisme délivré le 4 septembre 2015 par le collège communal de la ville de Tournai à Monsieur et Madame LEROY-DEGALLAIX, pour la construction d'une extension à l'arrière d'une habitation sise à Tournai, chaussée de Saint-Amand 24, cadastrée 1^{ère} division, section I, n° 553f4.

Vu l'ordonnance du 3 novembre 2015, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 5 novembre 2015 à 14.30 heures;

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

Entendu, en ses observations, Me L. CHAMPOEVA, avocat, comparaisant pour la partie requérante;

Entendu, en son avis conforme, M. DONNAY, 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 faits utiles, tels qu'ils sont exposés dans la requête et résultent des pièces annexées à celle-ci, se présentent comme suit :

1. Le requérant est propriétaire de l'habitation sise à Tournai, chaussée de Saint-Amand, 22.

2. Le 30 avril 2015, Monsieur et Madame LEROY-DEGALLAIX introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une extension à l'arrière de leur habitation sise à Tournai, chaussée de Saint-Amand 24.

Ladite habitation est mitoyenne de l'habitation du requérant.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz.

L'extension envisagée s'implanterait à la limite mitoyenne des deux propriétés visées ci-dessus. Elle aurait une profondeur d'environ 11 mètres. Dans sa partie jointive à l'habitation, la hauteur serait d'environ 4 m sur une profondeur de 2 m 60, et d'environ 3 m sur une profondeur de 8 m 15.

3. Une enquête publique est organisée conformément à l'article 330, 2^o, du CWATUPE. Le requérant dépose une réclamation, dans laquelle il dénonce l'atteinte à son bien-être en raison de la perte de lumière et d'ensoleillement qui résultera de la construction, un problème de mitoyenneté et le caractère disproportionné de la profondeur de l'extension qui dépasse celle de l'habitation actuelle.

4. Le 4 septembre 2015, le collège communal délivre le permis d'urbanisme attaqué, motivé notamment comme suit :

" [...]

Vu le rapport de l'auteur de projet et du demandeur présentant le projet, les options d'aménagement et le parti architectural du projet, à savoir :

« Le projet consiste en la construction d'une extension en façade arrière de l'habitation.

L'intégration du bâtiment dans son environnement reprend l'esthétique des constructions vernaculaires, dans une expression actuelle.

Les volumes sont d'une grande simplicité d'expression et de construction.

Les matériaux employés sont :

- parement : bardage bois de ton naturel.
- bandeau : bandeau en bois, couleur identique aux châssis.
- appuis et seuils : sciage pierre bleue, ton gris bleuté.
- couverture : EPDM.

- menuiseries extérieures : bois à peindre couleur identique à l'existant.

- gouttières et descentes : zinc carré, identique à l'existant.

Les abords et aménagements extérieurs : les abords et aménagements extérieurs restent inchangés au niveau des clôtures et des zones de pelouse et parterre fleuri, une terrasse est prévue en façade arrière.

Motif de dérogation :

Bâtiment dont la profondeur dépasse de plus de 4 m celle des bâtiments situés sur les parcelles contiguës.

Motivation de la dérogation :

Les besoins de cette famille sont de trois chambres. Actuellement l'habitation dispose de deux chambres, il manque donc une chambre. Les enfants grandissent, cette chambre supplémentaire s'impose.

Le bâtiment existant à l'étage est insuffisant pour recevoir pour accueillir [sic] la chambre supplémentaire, le rez-de-chaussée doit accueillir cette chambre et devient donc insuffisant pour recevoir l'ensemble des pièces de vie. L'objet du projet est d'agrandir le rez via l'extension à l'arrière, permettant de placer un hall d'entrée et un séjour.

N'ayant pas d'utilité de créer du volume à l'étage, ces extensions secondaires sont en plate-forme»;

[...]

Considérant qu'une lettre de réclamation a été introduite par M. Frédéric DELCROIX, propriétaire de l'habitation contiguë (n° 22, chaussée de Saint-Amand) ayant plusieurs remarques concernant le projet :

- aspect bien-être : la hauteur du projet est supérieure à 3m de hauteur et s'établit sur la mitoyenneté sur une longueur de 10 m.
- la pièce de vie se situant à l'arrière profite d'un ensoleillement généreux et est en contrebas du niveau 0.00 du projet, cela accentue d'avantage la hauteur du projet.
- aspect juridique : aucune procédure n'a été entreprise afin de régler le problème de mitoyenneté, nature et choix des matériaux.
- aspect règlement : une longueur de plus de 10 m excède toute proportion acceptable;

Vu la lettre de l'architecte répondant à la question de l'ensoleillement dont le reportage photos montre l'évolution à différente[s] heure[s] de la journée, de l'ombre portée qui n'est due qu'aux arbres de sa propre parcelle, de sa haie et des habitations existantes.

La création de l'extension sera en deux parties :

- la première reprendra la hauteur sous gouttière sur une longueur correspondant à celle du muret blanc existant.
- et une seconde partie + 36 cm au-dessus du muret blanc existant;

Vu la haie existante et le reportage photographique, cela ne représente pas une ombre supplémentaire beaucoup plus importante que celle créée par la haie;

Attendu qu'il peut être considéré que le projet est suffisamment conforme au caractère général de la zone étant donné ses caractéristiques d'implantation, de matériaux, de gabarit, de composition traditionnelle des éléments du dossier et du reportage photographique;

[...]

Vu qu'une étude d'ensoleillement a été réalisée;

Vu que celle-ci montre bien que l'ombre est créée par les arbres et de [sic] la haie existante de la propriété voisine;

Vu que le bâtiment projeté avec toiture plate ne représente pas une ombre supplémentaire importante;

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué, dont la suspension de l'exécution est sollicitée, selon la procédure d'extrême urgence;

Considérant que la partie adverse, dûment convoquée, n'est ni présente ni représentée; que les bénéficiaires du permis, eux-mêmes dûment avertis, ne sont pas non plus présents ou représentés; qu'il en résulte que, conformément à l'article 4, alinéa 4, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, tant la partie adverse que les tiers intéressés sont censés acquiescer à la demande de suspension; que cela ne dispense toutefois pas le Conseil d'Etat d'examiner la recevabilité et le fondement de la demande;

Considérant, quant au recours à la procédure d'extrême urgence, que le requérant indique avoir été informé ce 28 octobre par les bénéficiaires du permis que les travaux allaient débiter le lundi 9 novembre 2015; qu'il fait valoir, de manière crédible, que, compte tenu de la nature des travaux autorisés, il est vraisemblable qu'au moment où un arrêt statuera sur une demande de suspension ordinaire, le gros œuvre sera largement achevé; qu'il résulte de ces éléments que le requérant a fait toute diligence pour introduire le présent recours et que le dommage craint est imminent; que le recours à la procédure d'extrême urgence est dès lors justifié;

Considérant que le requérant prend un moyen unique de la violation des articles D.50, D.62 à D.69 et de l'annexe 6 du Livre I^{er} du Code de l'environnement, des articles 1^{er}, 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'excès de pouvoir et de la violation du principe de bonne administration;

que, dans une première branche, le requérant reproche à l'acte attaqué d'autoriser la construction d'une extension sans vérifier, ni motiver la conformité du projet avec le bon aménagement des lieux et l'impact du projet sur l'habitation voisine; qu'il relève que le projet consiste à construire sur la limite des fonds une extension d'une profondeur de 11 m; qu'il observe que le projet entraîne la disparition d'une haie existante; qu'il soutient que le volume projeté dépassera la hauteur de la haie mitoyenne d'environ 80 cm sur les premiers mètres et de près de 1,20 m à l'arrière; qu'il estime qu'il sera victime non seulement d'une perte d'ensoleillement mais également d'un effet d'écrasement et d'une diminution de la qualité de leur jardin dans lequel la haie sera remplacée par un mur en béton bien plus haut; qu'il affirme que l'acte attaqué n'effectue aucun examen concret des incidences de l'ampleur de l'extension sur son cadre de vie, au regard du fait que l'écran de verdure est supprimé et remplacé par un mur de béton bien plus haut et que l'extension surplombe son jardin et ses principales pièces de vie; qu'il y voit une erreur manifeste d'appréciation;

que, dans une deuxième branche, il fait grief à l'acte attaqué de ne pas répondre aux observations soulevées par le requérant dans le cadre de l'enquête publique en ce qui

concerne l'impact de l'extension autorisée; qu'il relève que la seule motivation contenue dans l'acte attaqué porte sur la perte d'ensoleillement en se fondant sur une "étude d'ensoleillement" erronée et lacunaire;

que, dans une troisième branche, il soutient que l'acte attaqué se fonde sur une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement lacunaire et une étude d'ensoleillement imprécise et contenant des données inexactes de nature à induire l'autorité en erreur; qu'il conteste le sérieux de cette étude d'ensoleillement qui ne se fonde que sur des photographies des lieux prises à différentes heures le même jour d'août 2015, à un moment où la haie n'est pas taillée de son côté; que, selon lui, il est faux de soutenir que le bâtiment ne dépassera que de 36 cm la haie existante, ce qui ne tient pas compte non plus du dénivelé du terrain qui aura pour effet que le dépassement du bâtiment par rapport à la haie sera beaucoup plus important en partie arrière (1,20 m); qu'à son estime, il est tout aussi faux de soutenir que l'essentiel de l'ombre est due aux arbres situés dans son jardin, ceux-ci se situant en fond de jardin et non à hauteur de la future extension; qu'il soutient que la perte d'ensoleillement sera significative compte tenu de l'orientation des lieux puisque le jardin est situé plein nord par rapport à l'extension envisagée; qu'il affirme enfin que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est lacunaire puisqu'elle ne retient aucune atteinte à l'esthétique générale du site et expose que l'implantation est respectueuse du cadre bâti et non bâti;

qu'il conclut que l'autorité n'a dès lors pas été mesure d'apprécier les incidences du projet et n'a, par conséquent, pas pu statuer en pleine connaissance de cause; qu'il ajoute qu'à supposer que l'autorité se soit estimée suffisamment informée, alors il y a lieu de constater qu'elle a commis une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant, sur les trois branches du moyen unique réunies, qu'en réponse à la réclamation du requérant, l'acte attaqué se fonde principalement sur une étude d'ensoleillement à tout le moins lacunaire; qu'en effet, celle-ci ne concerne qu'une journée d'été et n'examine aucunement les variations saisonnières; qu'elle se fonde par ailleurs sur la présence d'une haie dont la hauteur ne serait dépassée que de 36 cm; que, toutefois, ce calcul, outre qu'il paraît approximatif et ne tient pas compte de la déclivité du terrain, a été fait à partir d'une haie manifestement non encore taillée du côté du requérant; qu'enfin, les photographies produites montrent, pour deux d'entre elles, un ensoleillement du jardin, sans que ne soit analysée l'incidence de la construction projetée sur cet ensoleillement;

Considérant qu'il en est de même de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe à la demande, selon laquelle le projet s'intègre au cadre bâti

et ne pose pas de problème de compatibilité avec le voisinage, aucune allusion n'étant faite à une perte de lumière et d'ensoleillement possible pour la propriété voisine;

Considérant, dès lors que, comme la partie adverse prend appui sur cette étude d'ensoleillement lacunaire, il en résulte que celle-ci n'a pas pu statuer en connaissance de cause;

Considérant, quant à l'urgence, que le requérant fait valoir que la pièce de vie de son habitation donne directement sur le jardin, qu'il profite essentiellement de la partie avant de son jardin qui jouit d'un ensoleillement l'essentiel de la journée, la partie arrière étant plus ombragée du fait de la présence d'arbres; qu'il expose qu'en cas de réalisation du projet, il aura une vue sur un bâtiment de 11 m de long et d'une hauteur variant entre 3 m et 3,30 m compte tenu du dénivelé du jardin des bénéficiaires du permis, et qui, en outre, est en pente légère vers son jardin, lequel est dès lors plus bas; qu'il affirme que l'extension engendrera une importante perte d'agrément pour le jardin et un véritable effet d'écrasement, de par la présence, en lieu et place d'une haie, d'un mur en béton dont la hauteur dépassera de 80 cm à 1,20 m la hauteur de la haie existante;

Considérant que, compte tenu des caractéristiques du projet, de l'orientation de celui-ci, de sa hauteur et de sa profondeur, le requérant établit à suffisance qu'il risque de subir des inconvénients d'une certaine gravité;

Considérant, par conséquent, que les conditions pour que puisse être ordonnée la suspension de l'exécution de l'acte attaqué sont remplies,

DE C I D E :

Article 1^{er}.

Est ordonnée la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 4 septembre 2015 par le collège communal de Tournai à Monsieur et Madame LEROY-DEGALLAIX, pour la construction d'une extension à l'arrière d'une habitation sise à Tournai, chaussée de Saint-Amand 24, cadastrée 1^{ère} division, section I, n^o 553f4.

Article 2.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le six novembre deux mille quinze par :

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

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

C. BERTIN.

S. GUFFENS.