

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 233.676 du 1^{er} février 2016

A. 216.428/XIII-7366

En cause : **BOUILLON** Philippe,
ayant élu domicile chez
Me Philippe HERMAN, avocat,
rue T'Serclaes de Tilly 49-51
6061 Montignies-sur-Sambre,

contre :

1. **la Commune de Courcelles**,
ayant élu domicile chez
Me Nathalie TISON, avocat,
rue Jules Destrée 72
6001 Marcinelle,

2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

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

Vu la requête unique introduite le 13 juillet 2015 par Philippe BOUILLON en ce qu'il demande la suspension de l'exécution de "la délibération du collège communal [...] de Courcelles du 13 mai 2015 accordant à la S.P.R.L. BAIJOT un permis d'urbanisme relatif à un bien sis à Courcelles, rue des Bouleaux, cadastré section A, n° 185n3 et ayant pour objet la construction d'un immeuble de 10 appartements";

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

Vu le rapport de M. NIKIS, premier 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 13 octobre 2015 fixant l'affaire à l'audience du 9 novembre 2015 à 14.30 heures;

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

Entendu, en son rapport, M. PAQUES, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me P. HERMAN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me M. BAZIER, loco Me N. TISON, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me G. WEISGERBER, loco Me M. ORBAN, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, premier 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 30 décembre 2013, la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) BAIJOT introduit une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble de quatorze appartements rue des Bouleaux à Courcelles, sur une parcelle cadastrée 2^{ème} division, section A, n° 185n3.

Il est accusé réception de la demande le 23 janvier 2014.

2. La parcelle visée par la demande est classée en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur de Charleroi.

Elle est située dans le périmètre d'un lotissement, appelé "Clos du Pèlerin" (permis de lotir du 30 juin 2004). La construction litigieuse occupe les lots 36 et 37 du lotissement. Les prescriptions urbanistiques (et plus particulièrement l'addendum du 15 mai 2003) précisent que ces deux lots pourront accueillir des villas à appartements composées d'"un rez-de-chaussée + deux étages habitables + combles", et que chaque entité de logements devra disposer d'un emplacement de parking hors voirie ou éventuellement d'un garage.

3. Une première enquête publique se tient du 5 au 19 février 2014 et recueille 21 réclamations.

4. Le 11 février 2014, le service régional d'incendie de la ville de Charleroi remet un avis.

5. Le 7 mars 2014, le collège communal de Courcelles émet un avis défavorable. Le collège estime que le nombre de quatorze appartements est trop important et invite la S.P.R.L. BAIJOT à réduire le nombre de logements à dix.

6. Une deuxième enquête publique se tient du 18 août au 1^{er} septembre 2014. Elle concerne la construction d'un immeuble de quatorze appartements, mais le projet ne reprend plus de balcons et de terrasses dans les zones de dégagement latéral, et les parkings en zone de recul avant n'occupent pas toute la largeur de la parcelle.

Seize réclamations sont déposées.

7. Le 19 novembre 2014, la S.P.R.L. BAIJOT modifie sa demande de permis d'urbanisme : le projet concerne désormais un immeuble de dix appartements, sans balcon ni terrasse dans les zones de dégagement latéral et prévoit au rez-de-chaussée gauche de l'immeuble cinq places de parking ainsi qu'un même nombre d'emplacements à l'extérieur dans la zone de recul, soit au total dix parkings.

La demande prévoit également six places de parking supplémentaires "en cours d'acquisition un peu plus loin sur la voirie entre le lot 19 et 20".

8. Une nouvelle enquête publique se tient du 15 au 29 décembre 2014. Dix-neuf réclamations sont déposées.

9. Le 13 février 2015, le collège communal décide de réserver son avis sur le projet.

10. Le 7 avril 2015, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable à condition d'avancer le bâtiment de 2 mètres.

11. Le 13 mai 2015, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que le requérant soutient que la condition d'urgence à statuer en référé est remplie parce que le projet créera deux "inconvenients graves";

qu'il soutient que "le premier inconvénient grave généré par le projet est le stationnement anarchique et dangereux devant [sa] propriété et dans le rond-point"; qu'il explique que "les prescriptions relatives aux villas à appartements contenues dans l'addendum énoncent que chaque entité de logement devra disposer d'un emplacement de parking hors voirie ou éventuellement d'un garage", que "si le projet prévoit cinq places de parking en rez-de-chaussée et cinq places de parking devant l'immeuble, ce nombre d'emplacements est insuffisant", que "le demandeur en a conscience puisqu'il intègre à son projet six autres emplacements de parking, déjà aménagés mais qui se situent à plus de cent mètres du projet autorisé", que "les habitants du nouvel immeuble, leurs visiteurs n'iront pas se garer aussi loin, ce qui générera un stationnement sauvage, dans le rond-point et devant la propriété du requérant, rendant la situation dangereuse dans le rond-point et sur la route elle-même compte tenu de son étroitesse";

qu'il fait valoir que le second préjudice grave qu'il subit est la "perte d'intimité de son jardin"; qu'il explique que, "compte tenu du même recul imposé par rapport à l'axe de la voirie, l'immeuble à appartements et [sa] propriété [...] sont implantés de la même manière" et que "les quatre balcons aménagés à l'arrière de l'immeuble disposeront par conséquent bien d'une vue [sur son] jardin [...]";

Considérant qu'aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation; que l'article 8, alinéa 1^{er}, 4^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat 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";

Considérant que l'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain; qu'une certaine durée est en effet inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits des parties; que l'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présente des inconvénients d'une gravité suffisante pour que l'on ne puisse laisser ceux-ci se produire en attendant l'issue de la procédure au fond;

Considérant que, dans l'exposé des faits justifiant l'urgence que doit contenir sa demande de suspension, le requérant doit établir ces éléments in concreto; que cette démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents ou encore tenir en des considérations générales, mais doit présenter des éléments de fait précis permettant d'apprécier les

risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner; que le Conseil d'Etat ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la demande de suspension;

Considérant, quant aux difficultés de stationnement prétendues, que le requérant reste en défaut de démontrer, d'une part, que le nombre d'emplacements de parkings est insuffisant et, d'autre part, que cette circonstance est de nature à créer des situations dangereuses; que, en effet, le plan d'implantation et le plan du rez-de-chaussée révèlent que seize emplacements de parking sont prévus : cinq dans l'immeuble, cinq sur une partie de la zone de recul et six à proximité de l'immeuble, entre les lots 19 et 20 du lotissement; que le risque de voir se développer une pratique de "parkings sauvages" à proximité de la maison du requérant est hypothétique;

Considérant que le requérant ne démontre ni la réalité, ni la gravité de l'inconvénient prétendu;

Considérant, quant à la dégradation de l'intimité alléguée, que l'immeuble du requérant se trouve dans un lotissement et que la construction autorisée répond, prima facie, aux critères de construction établis par les prescriptions urbanistiques du permis de lotir; qu'il est, partant, inévitable que le requérant ait à subir des vues sur son jardin; que les vues vers le jardin du requérant sont des vues obliques, de sorte qu'elles ne sont pas de nature à engendrer un inconvénient d'une gravité telle qu'elles justifieraient la suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Considérant que le requérant ne démontre pas la gravité de l'inconvénient prétendu;

Considérant qu'il n'est pas satisfait à la condition posée par l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Considérant qu'une des conditions prévues par la loi pour que soit ordonnée la suspension de l'exécution du permis attaqué n'est pas remplie; que la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué doit être rejetée,

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, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le premier février deux mille seize par :

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

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

C. BERTIN.

M. PAQUES.