CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 236.530 du 24 novembre 2016

A. 220.714/XIII-7835

En cause : 1. **BREVART** François,
2. **HERNE** Audrey,
3. **FINATO** Olga,
ayant tous élu domicile chez
Me Vincent LETELLIER, avocat,
rue Defacqz 78-80 bte 2
1060 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville de Tournai,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société privée à responsabilité limitée
CONSTRUCTIONS VINCENT LUCAS,
ayant élu domicile chez
Mes Francis HAUMONT et
Fabrice EVRARD, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

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

Vu la requête introduite, par la voie électronique, le 22 novembre 2016 par François BREVART, Audrey HERNE et Olga FINATO qui demandent en application de la procédure d'extrême urgence, des mesures provisoires tendant à ce que "il soit ordonné à la S.P.R.L. VINCENT LUCAS l'arrêt immédiat de tous travaux de démolition du bien sis à Tournai, avenue Van Cutsem, 22, ou qu'il lui soit fait interdiction de les entamer, dans l'attente qu'il soit statué sur la demande de suspension du permis d'urbanisme inscrite sous le numéro A. 220.714/XIII-7835 du rôle de Votre Conseil";

Vu la requête unique introduite le 14 novembre 2016 par les mêmes requérants qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution, en application de la procédure ordinaire :

- du permis d'urbanisme délivré le 26 août 2016 par le collège communal de la ville de Tournai à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) CONSTRUCTIONS VINCENT LUCAS pour la démolition d'un ancien "car drink" et la construction d'un immeuble de rapport de 10 logements avec caves privatives et parking souterrain pour 10 voitures à Tournai, rue Van Cutsem, 22 et de
- la décision du fonctionnaire délégué de l'urbanisme, du 15 juillet 2016, "octroyant des dérogations au règlement régional d'urbanisme";

Vu la note d'observations de la première partie adverse;

Vu le dossier administratif partiel de la seconde partie adverse;

Vu l'ordonnance du 22 novembre 2016, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 23 novembre 2016 à 14 heures;

Vu la requête déposée à l'audience par laquelle la S.P.R.L. CONSTRUCTIONS VINCENT LUCAS demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé d'extrême urgence;

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

Entendu, en leurs observations, Me V. LETELLIER, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me C. HECQ, loco Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me F. EVRARD, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis partiellement conforme, M. NIKIS, premier 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 à l'examen de la demande se présentent comme suit :

1. Le 4 février 2015, la S.P.R.L. CONSTRUCTIONS VINCENT LUCAS introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis avenue Van Cutsem 22 à Tournai, cadastré Tournai, 2ème division, section A, n° 281v51, en

vue de la démolition d'un ancien "car drink" et la construction d'un immeuble de rapport de 10 logements avec caves privatives et parking souterrain pour 10 voitures dont un emplacement pour les personnes à mobilité réduite.

La S.P.R.L. CONSTRUCTIONS VINCENT LUCAS sollicite les dérogations aux articles suivants du règlement régional des centres anciens protégés contenu dans le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) :
- article 396 a) : les toitures doivent être en pente continue;
- article 397 : à l'intérieur de la zone de cours et jardins, aucune construction nouvelle ne peut être édifiée;
- article 395 a) : la largeur des façades ne peut être modifiée.

Un rapport urbanistique est déposé.

2. Le bien est affecté en zone d'habitat au plan de secteur.

3. Il est accusé réception de la demande le 11 février 2015.

4. Le 25 février 2015, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la Mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis favorable sur le projet.

5. Une enquête publique est organisée du 20 février au 10 mars 2015, conformément à l'article 330, 11°, du CWATUPE. Plusieurs réclamations sont émises.

6. Par des courriers des 20 mars et 25 mars 2015, l'architecte du maître de l'ouvrage communique des "plans adaptés tenant compte de la plupart des observations des riverains". Il note que "la trace du pignon de M. BREVART, emprunté sur les anciens plans était effectivement erronée".

7. Une nouvelle enquête publique est organisée du 24 avril au 12 mai 2015, en raison de la modification du projet, sur la base de l'article 330, 11°, du CWATUPE. Plusieurs réclamations sont émises.

8. Le 19 juin 2015, le collège communal de Tournai donne un avis favorable. Cet avis est complété le 3 juillet 2015.

9. Le 27 juillet 2015, le fonctionnaire délégué accorde les dérogations sollicitées par la S.P.R.L. CONSTRUCTIONS VINCENT LUCAS aux conditions

émises par le collège communal et au strict respect du règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou partie des bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite.

Il émet un avis favorable conditionnel.

10. Le 28 août 2015, le collège communal de Tournai délivre le permis d'urbanisme sollicité.

11. Ce permis délivré et la décision du fonctionnaire délégué accordant les dérogations sont annulés par l'arrêt du Conseil d'Etat n° 235.139, du 20 juin 2016.

12. Le 15 juillet 2016, le fonctionnaire délégué émet un nouvel avis favorable conditionnel sur la demande et décide d'accorder les dérogations aux articles 396, a, 397 du CWATUPE. Il estime aussi que l'article 395 n'appelle qu'une décision motivée du collège communal.

13. Le 26 août 2016, le collège communal de Tournai délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que, par requête déposée à l'audience, la S.P.R.L. CONSTRUCTIONS VINCENT LUCAS, bénéficiaire de l'acte attaqué, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant que l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, remplacé par la loi du 20 janvier 2014, dispose notamment comme suit :

" Art. 17. § 1er. 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, §§ 1er 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.

[...]

§ 4. Dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le délai de traitement de la demande de suspension ou de mesures provisoires visées au paragraphe 1er, la suspension ou des mesures provisoires peuvent être ordonnées, même avant l'introduction d'un recours en annulation, selon une procédure qui déroge à celle

qui s'applique pour la suspension et les mesures provisoires visées au paragraphe 1er ";

Considérant qu'aux termes de l'article 17, § 1er, alinéa 2, 1°, 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'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 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 que la procédure d'extrême urgence est utilisable en cas de péril imminent, c'est-à-dire quand la procédure de référé de simple urgence ne permet pas qu'un arrêt de suspension puisse utilement prévenir cet inconvénient; qu'elle requiert du requérant une diligence extrême pour saisir le juge; que c'est à partir du moment où l'extrême urgence se révèle que le requérant doit faire preuve de la plus grande diligence pour saisir le Conseil d'Etat; qu'il doit prouver la réunion des deux aspects de l'extrême urgence;

Considérant que les conditions d'urgence et d'extrême urgence s'apprécient au regard des intérêts invoqués par le requérant;

Considérant que la demande de mesures provisoires est introduite selon la procédure d'extrême urgence alors que la demande de suspension l'a été selon la procédure ordinaire du référé; que, conformément à l'article 27 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, il y a lieu, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, d'instruire et de juger les demandes ensemble selon la procédure d'extrême urgence;

Considérant que la seconde partie adverse et la partie intervenante contestent le recours à la procédure d'extrême urgence; qu'elles estiment que les requérants ont contribué à l'imminence du péril en introduisant leur requête unique seulement le 14 novembre 2016, soit à la fin du délai de soixante jours, et en attendant ensuite quelques jours pour introduite une demande de mesures provisoires d'extrême urgence;

Considérant, quant à la diligence à agir, que les requérants ont introduit une requête unique le 14 novembre 2016; qu'ils prétendent avoir appris, le 22 novembre, que la démolition autorisée par l'acte attaqué allait commencer le

21 novembre; qu'ils ont saisi le Conseil d'Etat d'une demande de mesures provisoires d'extrême urgence le 22 novembre; qu'en l'absence notamment de tout début de travaux, les requérants ne devaient pas introduire une procédure en extrême urgence dès la prise de connaissance de l'acte attaqué; que les requérants ont introduit leur demande de mesures provisoires selon la procédure d'extrême urgence le jour où ils ont eu l'information que les travaux allaient commencer; qu'il n'est pas établi qu'ils en étaient antérieurement informés;

Considérant que les requérants ont dès lors fait preuve de la diligence requise pour agir en extrême urgence;

Considérant, quant à l'imminence du péril, qu'ils établissent qu'une décision prononcée sur la demande de suspension ordinaire contenue dans la requête unique interviendrait trop tard pour prévenir les inconvénients avancés au soutien de cette demande;

Considérant que l'extrême urgence à agir est établie;

Considérant, quant à la demande de référé ordinaire, que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 107, § 3, 114, alinéa 1er, 396, a) et 397 du CWATUPE;

que, dans une première branche, ils observent que l'article 114 du CWATUPE prescrit de soumettre à l'enquête et à la C.C.A.T.M. la demande de permis dérogatoire; qu'ils font valoir ce qui suit :

" Une dérogation au règlement régional d'urbanisme ne peut donc être accordée que pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité ainsi qu'à la consultation de la Commission communale d'Aménagement du Territoire (C.C.A.T.M.), cette consultation constituant une formalité substantielle […].

20. En l'espèce, la demande introduite le 5 février 2015 a été soumise à la C.C.A.T.M. réunie le 25 février 2015, alors que l'enquête publique était en cours puisqu'elle s'est tenue du 20 février au 10 mars 2015.

Lors de la séance de la C.C.A.T.M., il a été précisé que le projet faisait suite à une première demande qui avait fait l'objet d'un avis défavorable de la C.C.A.T.M. et qu'il se conformait à présent aux exigences que la C.C.A.T.M. avait exprimées à cette occasion. Le rapport de la séance du 25 février 2015, reproduit dans l'acte attaqué, se lit comme suit :

«Projet commenté par Monsieur l'Architecte WISEUR et par le maître d'ouvrage Vincent LUCAS.
M. WISEUR explique que les modifications apportées au projet tiennent compte des remarques émises par la commission sur le dernier avant-projet.
Par 12 voix pour et 2 abstentions, la commission émet un avis favorable sur ce projet modifié».

21. Postérieurement à cet avis et à l'enquête publique, le demandeur a modifié sa demande et dû corriger ses plans, notamment suite aux critiques formulées par le premier requérant de ce que les plans initiaux ne reproduisaient pas correctement les volumes des bâtiments existants, ce qui faussait l'appréciation de l'intégration du projet dans son environnement bâti.

La décision attaquée reproduit d'ailleurs l'extrait suivant du courrier par lequel l'architecte du projet transmet ses nouveaux plans :

> «Suite à la clôture de l'enquête publique, je vous communique les plans adaptés tenant compte de la plupart des observations des riverains.
> Les modifications concernent :
> 1. Le parement en enduit est modifié avec une proposition en briques peintes en blanc ce qui rappelle la maison voisine de M. BREVART, l'ancien bâtiment existant et ne trahit pas la décision de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.). Des essais ont été faits et communiqués en briques rouges mais cela alourdit considérablement la lecture de la façade. Je les reproduits en annexe et rejoins dans la mise à jour des plans, la décision commune de voire (sic) réaliser cela en briques peintes en blanc qui me semble être le compromis de tous.
> 2. Pour régler le problème de l'enduit en façade arrière, on propose de poser une brique rouge qui reprendra plus l'esprit des bâtiments existants dans le voisinage.
> 3. La trace du pignon de M. BREVART, emprunté sur les anciens plans, était effectivement erroné sur sa profondeur comme il l'a judicieusement signalé à la clôture d'enquête. On notera que ceci n'est toutefois pas de nature à modifier le projet mis au point avec la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.), les autorités communales, le maître de l'ouvrage et moi-même en respectant les articles du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) au sujet des centres anciens protégés. La façade arrière s'implante à 14,99 m, la hauteur sous corniche servant de point de départ de la toiture reprend les corniches des bâtiments existants et est inférieure à 12 m tandis que la toiture est 45°. Le gabarit respecte ainsi la réglementation dont question» (souligné dans le permis attaqué).

Suite au dépôt de ces nouveaux plans, et suite aux échanges entre les riverains et l'architecte qui se sont poursuivis après la clôture de l'enquête publique et dont l'acte attaqué reproduit des larges extraits, le collège communal a organisé une seconde enquête publique.

L'acte attaqué énonce en effet «qu'une 2ème enquête publique à eu lieu (sic) du 24 avril 2015 au 12 mai 2015 suite à une nouvelle modification du projet en ce qui concerne les matériaux de façade et le profil corrigé du voisin de droite et ayant les même (sic) motifs de dérogation que l'enquête précédente» et, plus loin, «que l'enquête de mai 2015 a été réorganisée à la demande du Collège pour que le document soumis aux tiers soit bien la dernière version».

Le collège reconnaît ainsi que les plans corrigés nécessitaient une nouvelle instruction et, implicitement mais certainement, que les erreurs contenues dans les plans initiaux étaient susceptibles d'induire en erreur celles et ceux dont l'avis devait être recueilli.

22. Dans le recours introduit contre le premier permis, qui a donné lieu à Votre arrêt d'annulation n° 235.139 du 20 juin 2016, les requérants prenaient déjà un premier moyen faisant valoir qu'un nouvel avis de la C.C.A.T.M. était requis, celle-ci s'étant exprimée sur la base de plans erronés. En effet, les erreurs n'ayant été dénoncées qu'après qu'elle ait remis son avis, elle a pu être induite en erreur quant à l'intégration du projet dans son cadre environnant.

Ce moyen n'a pas été examiné, le rapport de Monsieur le Premier Auditeur concluant au caractère manifestement fondé de deux branches du deuxième moyen.

23. Reprenant l'instruction de la demande après l'annulation du permis, le collège communal a fait choix de ne pas soumettre le dossier corrigé à la C.C.A.T.M. Il s'en justifie dans la nouvelle décision, qui constitue le deuxième acte attaqué, en considérant «que les modifications apportées au dossier de demande de permis en ce qui concerne les matériaux de la façade et le profil corrigé du voisin de droite ne portent pas sur un des éléments qui justifient l'octroi d'une dérogation aux articles 395 et suivants du CWATUP; que si le collège communal pouvait en application de 4 du CWATUP (sic) soumettre les plans modifiés à une nouvelle enquête publique, rien ne l'obligeait à demander un nouvel avis à la C.C.A.T.M., celle-ci ne devant obligatoirement être consultée que sur les dérogations demandées, ce qui n'est pas l'objet des modifications précitées apportées aux plans de la demande de permis».

24. Comme rappelé ci-avant, la consultation de la C.C.A.T.M. constitue une formalité substantielle. Il convient dès lors qu'elle soit en possession des plans exacts lui permettant d'apprécier l'impact des dérogations sollicitées, ce qui n'était pas le cas en l'espèce puisque les plans qu'elle a pu examiner étaient entachés d'erreurs.

25. A supposer même que la consultation de la C.C.A.T.M. n'était pas obligatoire mais simplement facultative conformément à l'article 107, § 3, du CWATUP, à partir du moment où le collège communal avait sollicité une première fois son avis, il était tenu, puisque des erreurs de cotations aux plans déposés ont été corrigées après son premier avis, de le solliciter à nouveau. Il en est d'autant plus ainsi que le collège communal a procédé à une nouvelle enquête publique sur la base de l'article 330, 2°, du CWATUP […].

En l'absence d'avis rendu sur base du dossier complété et corrigé, et sous peine de dénier tout effet utile à cet avis, il n'est pas possible d'affirmer que l'autorité délivrante a statué en toute connaissance de cause sur la demande de permis d'urbanisme et les modifications qui ont été apportées aux plans initiaux […].

26. Le premier moyen est manifestement fondé";

Considérant que la première partie adverse fait valoir que la consultation de la C.C.A.T.M. n'est pas obligatoire à défaut d'un arrêté du Gouvernement wallon en ce sens et qu'elle n'était pas tenue de consulter à nouveau la C.C.A.T.M.;

Considérant que la seconde partie adverse fait valoir, à l'audience, que l'autorité était bien informée, que les éléments qui avaient justifié la consultation de la C.C.A.T.M. n'étaient pas modifiés et qu'il n'y avait, partant, pas lieu de consulter à nouveau celle-ci;

Considérant que la partie intervenante fait valoir que la consultation de la C.C.A.T.M. est facultative, que celle-ci a été consultée à trois reprises, que l'acte attaqué reproduit ses avis et qu'aucune nouvelle consultation ne s'imposait; qu'elle ajoute que les modifications accessoires et minimes ajoutées pour répondre aux réclamations des riverains ne justifiaient pas une telle consultation nouvelle;

Considérant que les requérants soutiennent donc que la représentation de l'immeuble du premier requérant, trop grande, n'a pas permis à la C.C.A.T.M. d'émettre en toute connaissance de cause un avis sur l'importance de la dérogation et du projet ramenés aux dimensions exactes du bâti existant;

Considérant qu'il est établi en l'espèce que le dossier soumis à la consultation de la C.C.A.T.M. présentait l'immeuble du requérant d'une manière erronée; que les documents produits par les requérants afin de démontrer que le gabarit de cet immeuble est en réalité plus petit que la représentation qui en a été faite à la C.C.A.T.M. ont été examinés à l'audience et non contestés par les parties; que cette erreur de représentation a ensuite été dénoncée par le requérant; que l'architecte du maître de l'ouvrage en a tenu compte et que l'autorité a été avertie; que cependant, la C.CA.T.M. n'a pas été consultée une nouvelle fois sur la base des plans modifiés alors qu'une nouvelle enquête publique a été organisée;

Considérant qu'il a été jugé comme suit par l'arrêt du 22 octobre 2015, HUBERT et REDING, n° 232.670 :

" Considérant, sur la première branche du second moyen, qu'il convient de relever que le premier permis d'urbanisme délivré le 10 janvier 2012 a été retiré au motif qu'il y avait une erreur de cotation quant aux plans déposés, au niveau de la limite mitoyenne; qu'en effet, il a été constaté que l'habitation existante n'était pas implantée parallèlement à la limite mitoyenne gauche mais parallèlement à l'axe de la route, ce qui engendrait une orientation différente de quelques degrés sur le plan qui, combinée à la forme trapézoïdale des terrains, rapprochait l'arrière de l'extension de la limite mitoyenne gauche; que des plans corrigés ont alors été déposés et ont été soumis à enquête publique; que la comparaison des plans d'implantation successifs montrent qu'alors que le premier plan situe l'extension à 2,55 m, - et non 5 m, comme le soutiennent les requérants -, de la limite mitoyenne gauche, le second plan rapproche l'extension à une distance allant de 1,92 à l'avant, à 0,95 m à l'arrière.

Considérant qu'à la suite du dépôt des plans d'implantation corrigés, une nouvelle enquête publique a été organisée; que, par contre, le collège communal n'a pas sollicité de nouveaux avis;

Considérant qu'à cet égard, la partie adverse a pu estimer qu'il n'y avait pas lieu de soumettre à nouveau les plans corrigés aux instances dont les avis initiaux ne portaient pas sur des questions en rapport avec l'erreur d'implantation relevée, à savoir […]; qu'en d'autres termes, l'erreur d'implantation ne pouvait avoir aucune incidence sur la teneur de ces avis que le collège communal n'avait au demeurant pas l'obligation de recueillir;

Considérant que, par contre, la C.C.A.T.M. est l'instance compétente pour remettre un avis urbanistique sur le projet; que, même si l'intervention de la C.C.A.T.M. est, en vertu de l'article 107, § 3, du CWATUPE, facultative, à partir du moment où le collège communal a sollicité une première fois son avis, elle était tenue, dans le cadre de la même demande, de solliciter à nouveau l'avis de la C.C.A.T.M.; qu'il en est d'autant plus ainsi que le collège communal a procédé à une nouvelle enquête publique sur la base de l'article 330, 2°, du CWATUPE; que, dans cette mesure, la première branche du moyen est fondée;

Considérant, sur la seconde branche, qu'en l'absence de l'avis de la C.C.A.T.M., et sous peine de dénier tout effet utile à cet avis, il n'est pas possible d'affirmer que la partie adverse a statué en toute connaissance de cause sur la demande de permis d'urbanisme et les modifications qui ont été apportées aux plans initiaux";

Considérant que les circonstances de la présente affaire sont comparables; que l'erreur de représentation du gabarit de l'immeuble du requérant commise dans la présente affaire est comparable à l'erreur de cotation dont la rectification aurait dû conduire à une nouvelle consultation dans l'affaire jugée par l'arrêt n° 232.670, précité; qu'à la lecture de cet arrêt, prima facie, le moyen pris du défaut d'une nouvelle consultation de la C.C.A.T.M. après la rectification de l'erreur de gabarit doit être jugé sérieux;

Considérant quant à la condition d'urgence à agir en référé, les requérants font valoir ce qui suit :

" 54. En l'espèce, le permis attaqué autorise la démolition d'un ancien car drink et la construction d'un immeuble de rapport de dix logements avec caves privatives et parking souterrain pour dix voitures [...].

55. Les travaux de démolition pourraient être réalisés, dans un délai de quinze jours après information donnée à la commune, en quelques jours à peine.

Ces travaux modifieront de manière définitive la configuration de l'intérieur d'îlot et, dans l'attente d'une reconstruction, consacreront une «dent creuse» à côté de l'immeuble du requérant.

En outre, la mise en œuvre du chantier de démolition implique des risques importants quant à la stabilité des immeubles voisins, dont celui du premier requérant, comme celui-ci l'a souligné dans le cadre de la dernière enquête publique où il s'inquiétait des mesures de confortement à prendre dès lors que, lors du chantier de démolition, les charges du sol seront modifiées. Plus précisément, il faisait valoir que «[s]uite à la seconde guerre mondiale et au changement de la charpente métallique des entrepôts, le mur mitoyen, bien que stable depuis, présente des vieux signes de tassement différentiel et des fissures verticales visibles des entrepôts. En phase de chantier, suite aux vibrations et différences de charges provoquées, ces signes risquent de toute évidence de s'amplifier».

La mise en oeuvre des travaux de démolition expose également les riverains à un risque particulier dans la mesure où le site se situe en zone de contraintes karstiques modérées, et que, comme le relève la décision attaquée, «il est impossible de réaliser un essai sur le site étant donné que toute la surface est construite».

Dès lors que les requérants font valoir des moyens sérieux de l'illégalité du permis, il y a lieu d'empêcher que les constructions existantes soient démolies.

56. [...].

En l'espèce, si l'on se situe effectivement en zone d'habitat, ni les travaux ni leur ampleur n'étaient prévisibles puisque, d'une part, la parcelle est actuellement bâtie et, d'autre part, le projet déroge au règlement régional d'urbanisme applicable sur le site.

Tant la démolition que la construction du nouvel immeuble modifieront fondamentalement l'équilibre du quartier, côté rue et en intérieur d'îlot.

57. Comme le soulignait le premier requérant - qui est propriétaire et réside dans l'immeuble immédiatement voisin à droite du projet - dans sa réclamation du 8 mai 2015, sans avoir été entendu par les parties adverses, la construction autorisée présentera «au droit de la façade sur cours et jardins un décroché de la toiture projetée de sept mètres cinquante et un surplomb de la façade future de trois mètres nonante sachant que celle-ci est en recul de quatre mètres cinquante. Quant aux balcons projetés, ceux-ci surplombent de un mètre nonante la dépendance sur cour. Le profil projeté constitue donc une sensation véritable d'écrasement quant à l'habitabilité quotidienne de notre maison familiale (cf. l'annexe 2 jointe). Cet écart d'échelle nous plongera plus ou moins vers 13/14 heures dans une absence totale de soleil (cf. l'annexe 3 jointe). Les photos jointes marquent une présence de soleil jusque vers seize heures trente. Cette présence de lumière constitue pour nous une qualité de vie dont la valeur sanitaire n'est plus à prouver.

Le désagrément semble tellement évident que la notion de respect de la vie privée d'autrui est sur ce point complètement nié.

Le gabarit sur jardin reste hors d'échelle par rapport à celui de l'ilot. Le projet se place donc dans un irrespect total du voisinage et impose un vis-à-vis détruisant tout principe d'intimité (cf. l'annexe 4 jointe)». [...].

Le premier requérant se réfère au dossier particulièrement étayé qu'il a déposé dans le cadre de la dernière enquête publique, et notamment à la réalisation de la maquette à laquelle il a procédé et aux photographies de celles-ci qui montrent bien l'impact direct du projet sur son habitation et, plus particulièrement, la perte d'ensoleillement et de luminosité dans la verrière où il a son bureau et où il travaille quotidiennement (annexe 2 à la pièce 10), dans sa cour (annexe 3 à la pièce 10), mais surtout dans sa salle à manger qui se caractérise par un plafond entièrement vitré (voy. pièce 20, vue n° 1). Outre la perte de luminosité, il souffrira d'un sentiment d'écrasement affectant gravement sa qualité de vie à l'intérieur même de son domicile. Ce préjudice particulier est en lien direct avec la profondeur, telle que critiquée aux moyens, de la construction litigieuse. Le projet obstruera également sa vue et causera une perte d'éclairage depuis sa fenêtre au premier étage (pièce 20, vue n° 2).

58. La deuxième requérante fait valoir une grave atteinte à la qualité de l'intérieur d'îlot qui résulte du caractère disproportionné de la construction autorisée, comme en atteste la représentation qu'elle a déposée dans le cadre de la dernière enquête publique (annexe à la pièce 10) et comme figuré sur le plan d'implantation, lorsque l'on considère la profondeur des bâtiments principaux teinte en vert sur le plan versé par la deuxième requérante lors de la dernière enquête publique (annexe à la pièce 11, reproduit sous le n° 45).

Elle fait également valoir qu'elle souffrira d'une perte d'intimité depuis sa terrasse et son jardin, ainsi que de vues directes vers et surtout depuis les terrasses et fenêtres de la nouvelle construction comme en attestent la maquette réalisée par le premier requérant [...] les plans d'élévation et de la façade arrière ainsi que l'axonométrie reproduite avec les plans.

Pour une visualisation de l'impact du projet depuis sa terrasse et depuis son jardin, il est également renvoyé aux vues n° 3 et 4 du dossier photographique versé en pièce 20.

59. La qualité de vie de la troisième requérante sera également gravement affectée par le gabarit exorbitant du projet, en vis-à-vis de ses pièces de vie à l'arrière de sa maison.

60. Les risques liés à la démolition, les pertes d'ensoleillement et de lumière, le sentiment d'écrasement, le préjudice esthétique et l'atteinte au cadre de vie n'étaient pas prévisibles et n'ont pas fait l'objet d'un examen concret de la part des parties adverses qui autorisent les dérogations au règlement régional d'urbanisme qui sont la cause directe des impacts négatifs du projet dénoncés.

Le caractère disharmonieux en terme de style architectural et de profondeur notamment, de l'ensemble formé par les maisons voisines et la construction projetée qui comporte plusieurs décrochements n'est pas non plus contestable.

Tous ces inconvénients sont d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

En effet, il est peu vraisemblable que le site puisse être remis en état en cas d'entame du chantier";

Considérant que le premier requérant fait notamment valoir l'impact direct du projet sur son habitation et, plus particulièrement, la perte d'ensoleillement et de luminosité dans la verrière où il a son bureau et où il travaille quotidiennement;

Considérant que la partie intervenante fait valoir :

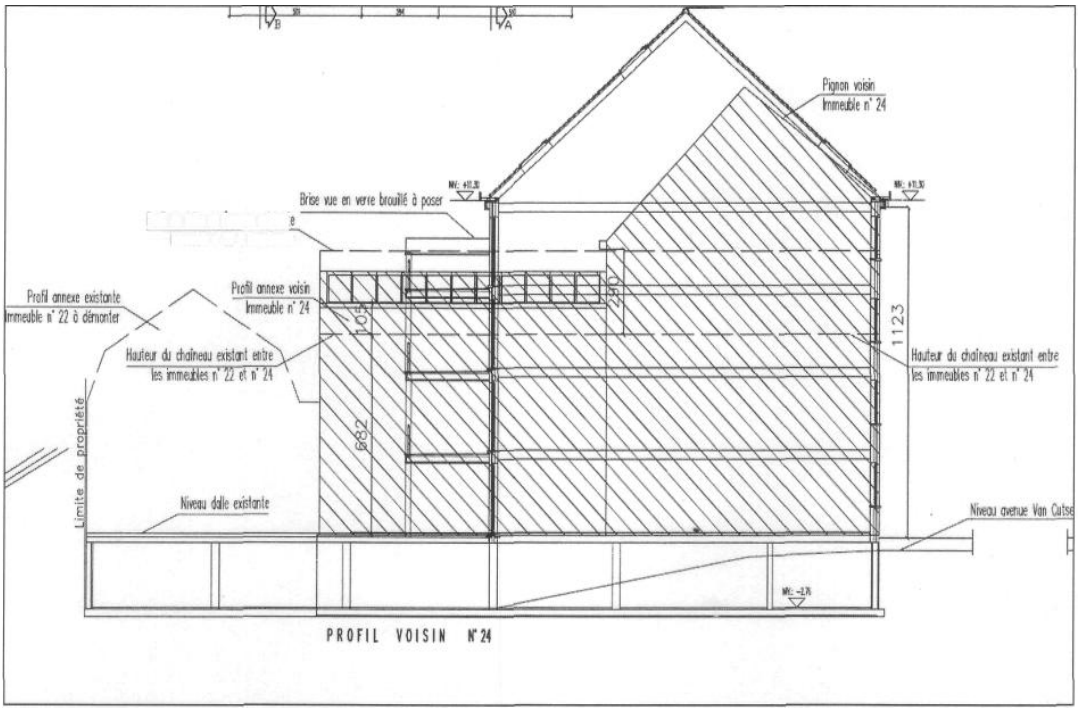
" - Sur la perte de luminosité et d'ensoleillement invoqués par la première partie requérante

En premier lieu, il faut indiquer que la façade arrière du premier requérant est orientée Nord-Est :

Cette situation a pour conséquence directe que la luminosité et l'ensoleillement y sont réduits.

Ensuite, malgré cette situation peu flatteuse, l'annexe a été construite du côté Ouest, soit du seul côté d'où un brin d'ensoleillement était susceptible de venir chatouiller la cour et la façade arrière du premier requérant.

La particularité de cette annexe est, en outre, quelle s'accole à un haut mur mitoyen, représenté en coupe :



II en résulte que l'ensoleillement dont bénéficie le premier requérant est, certes, faible mais qu'il résulte de son propre fait ou, à tout le moins, de sa situation particulière, et non du projet litigieux.

Sur l'examen concret effectué par l'autorité délivrante, nous renvoyons Votre Conseil aux développements des deuxième et troisième moyens";

Considérant qu'en l'espèce, la perte de luminosité et d'ensoleillement constitue un inconvénient suffisamment grave pour justifier l'urgence;

Considérant que, à l'audience, la légitimité de l'intérêt à se prévaloir de cet inconvénient a été mise en doute par l'auditeur dans son avis; qu'il a été rappelé que, dans la procédure qui a conduit à l'arrêt n° 235.139, précité, la légalité de la réalisation de cette verrière au regard du droit de l'urbanisme avait été contestée; que, cependant, l'arrêt s'est borné à constater "que la circonstance que le premier requérant aurait aménagé une verrière sans permis n'enlève rien à sa qualité de voisin et ne le prive donc pas de son intérêt au recours";

Considérant que les éléments en la possession du Conseil d'Etat ne permettent actuellement pas d'établir le moment de la réalisation de cet aménagement, qu'aucune constatation ou procès-verbal relatif à une infraction d'urbanisme n'est

produit, si bien qu'il n'est pas possible en l'état d'établir que l'intérêt à se prévaloir de cet inconvénient grave est illégitime;

Considérant que les autres inconvénients avancés par le premier requérant ne sont pas établis ou ne sont pas suffisamment graves;

Considérant que les inconvénients allégués par la deuxième et la troisième requérante ne sont pas établis ou pas suffisamment graves;

Considérant que les conditions sont remplies pour que soit ordonnée la suspension de l'exécution du permis attaqué;

Considérant que la conclusion qui précède rend inutile l'examen de moyens visant spécialement le deuxième acte attaqué qui n'est qu'un acte préparatoire du premier,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. CONSTRUCTIONS VINCENT LUCAS dans la procédure en référé d'extrême urgence est accueillie.

Article 2.

La demande de mesures provisoires et la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué sont jointes.

Article 3.

Est ordonnée la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 26 août 2016 par le collège communal de la ville de Tournai à la S.P.R.L. CONSTRUCTIONS VINCENT LUCAS pour la démolition d'un ancien "car drink" et la construction d'un immeuble de rapport de 10 logements avec caves privatives et parking souterrain pour 10 voitures à Tournai, rue Van Cutsem, 22.

Article 4.

Les demandes sont rejetées pour le surplus.

Article 5.

Conformément à l'article 3, § 1er, 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 aux parties n'ayant pas fait le choix de la procédure électronique.

Article 6.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 7.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre des référés, le vingt-quatre novembre deux mille seize par :

M.	PAQUES,	conseiller d'Etat, président f.f.,
Mme	WIAME,	greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

V. WIAME. M. PAQUES.