CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^{e} CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^{o} 241.592 du 24 mai 2018

A. 224.068/XIII-8224

En cause :

1. **BREVART** François,
2. **HERNE** Audrey,
3. **FINATO** Olga,

ayant tous élu domicile chez
M^{e} Vincent LETELLIER, avocat,
rue Defacqz 78-80 boîte 2
1060 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville de Tournai,**
2. **la Région wallonne,**
   représentée par son Gouvernement,

ayant toutes deux élu domicile chez
M^{e} 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
M^{es} Francis HAUMONT et
Fabrice EVRARD, avocats,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 26 décembre 2017, François BREVART, Audrey HERNE ET Olga FINATO demandent, d'une part, la suspension de l'exécution :

" - du permis d'urbanisme délivré le 13 octobre 2017 à la sprl société Vincent LUCAS par le collège communal de la Ville de TOURNAI autorisant 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 15 voitures à Tournai, rue Van Cutsem, 22 [...], ainsi que

- de la décision préalable du fonctionnaire délégué de l'urbanisme, datée du 9 mai 2017, octroyant des dérogations au règlement régional d'urbanisme",

et d'autre part, leur annulation.

II. Procédure

Par une requête introduite le 26 janvier 2018, la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) CONSTRUCTIONS VINCENT LUCAS demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Les notes d'observations et les dossiers administratifs ont été déposés.

M. Constantin NIKIS, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 15 mars 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 18 avril 2018 à 10 heures et le rapport a été notifié aux parties.

M^{me} Simone GUFFENS, président de chambre, a exposé son rapport.

M^{e} Vincent LETELLIER, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^{e} Célia HECQ, loco M^{e} Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour les parties adverses, et M^{e} Fabrice EVRARD, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Constantin NIKIS, premier auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

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^{o} 281v51, en vue de la démolition d'un ancien "car drink" et la construction d'un immeuble de 10 logements avec caves privatives et parking souterrain pour 10 voitures dont un emplacement pour les personnes à mobilité réduite.

La société demanderesse 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 et du patrimoine (CWATUP) :

- 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. 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.

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

5. Par des courriers des 20 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".

6. Une nouvelle enquête publique est organisée du 24 avril au 12 mai 2015, en raison de la modification du projet. Plusieurs réclamations sont émises.

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

8. Le 27 juillet 2015, le fonctionnaire délégué accorde les dérogations sollicitées, aux conditions émises par le collège communal et moyennant le 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.

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

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

11. 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, et 397, du CWATUP. Il estime aussi que l'article 395 n'appelle qu'une décision motivée du collège communal.

12. Le 26 août 2016, le collège communal de Tournai délivre le permis sollicité.

13. À la suite du recours introduit par les requérants, le Conseil d'État suspend l'exécution du permis d'urbanisme par un arrêt n° 236.530 du 24 novembre 2016. L'arrêt retient comme sérieux le moyen qui dénonce l'absence de nouvelle consultation de la C.C.A.T.M. à la suite de la modification des plans postérieurement à son avis émis le 25 février 2015.

14. Le 9 décembre 2016, le collège communal retire le permis d'urbanisme du 26 août 2016.

15. Le 25 janvier 2017, la C.C.A.T.M. donne un nouvel avis sur la base des plans modifiés et corrigés notamment quant à la hauteur du pignon du voisin de droite. Cet avis est favorable et ce par 5 voix pour, 3 voix contre et 5 abstentions.

16. Une nouvelle enquête publique est organisée du 27 janvier au 14 février 2017. Les deux premiers requérants introduisent chacun une réclamation.

17. Le 8 mai 2017, le fonctionnaire délégué accorde les dérogations sollicitées et donne un avis favorable conditionnel. Il s'agit de la seconde décision attaquée.

18. Le 19 mai 2017, le collège communal délivre le permis sollicité. Cette décision est notifiée au conseil des réclamants par courrier recommandé du 2 juin 2017, réceptionné le 6 juin 2017.

19. À la suite du recours introduit en extrême urgence par les requérants, l'arrêt n° 238.622 du 26 juin 2017 suspend l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 19 mai 2017 à la S.P.R.L. CONSTRUCTIONS VINCENT LUCAS, aux motifs, notamment, qu'il n'est pas établi que les autorités compétentes aient statué en pleine

connaissance de cause sur la question du risque karstique affectant les parcelles concernées par le projet et que la réalisation du projet expose à tout le moins le premier requérant à un risque karstique plausible non évalué.

20. Le 17 août 2017, une étude du risque karstique du site est déposée.

21. Le 13 octobre 2017, le collège communal retire le permis d'urbanisme du 19 mai 2017.

L'arrêt n^{o} 240.744 du 19 février 2018 déclare que le recours contre le permis du 19 mai 2017 a perdu son objet et qu'il en est de même du recours introduit contre la décision du fonctionnaire délégué du 9 mai 2017 octroyant les dérogations au motif qu'il s'agit d'un acte préparatoire au permis qui ne peut être attaqué séparément.

22. Le même jour, le collège communal délivre un nouveau permis. Il s'agit du premier acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. CONSTRUCTIONS VINCENT LUCAS, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Note d'audience

Par un courriel envoyé le 17 avril, le conseil des parties requérantes a fait parvenir une note d'audience contenant une argumentation nouvelle. Une telle note n'étant pas prévue par le règlement de procédure, il y a lieu de l'écarter.

VI. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1er, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VII. La condition de l'urgence

VII.1. Thèse des parties requérantes

La requête justifie l'urgence dans les termes suivants :

" [...] Le premier requérant justifie de l'urgence requise compte tenu du sentiment d'écrasement et de la perte de luminosité et d'ensoleillement qu'impliquera la réalisation du projet. Votre Conseil a déjà constaté qu'en l'espèce, la perte d'ensoleillement et de luminosité dans l'atelier-bureau du premier requérant était suffisante pour justifier l'urgence. Toutefois, les parties adverses et le bénéficiaire du permis plaideront qu'il est aujourd'hui acquis que le préjudice vanté à l'appui de l'urgence serait illégitime dans la mesure où un procès-verbal relève le caractère infractionnel de la toiture en verre de son atelier qui constitue l'annexe au bâtiment principal. Il restera à trancher si l'établissement d'un procès-verbal - au demeurant par une partie intéressée au procès - suffit à établir l'infraction et donc le caractère illégitime de l'intérêt que le premier requérant entend sauvegarder.

Toutefois, le requérant fait également valoir la perte d'ensoleillement et de luminosité dans sa cour et surtout dans sa salle à manger qui se caractérise par un plafond entièrement vitré.

À l'appui de l'affirmation de ce que la gravité du sentiment d'écrasement, de l'atteinte à l'ensoleillement, à l'éclairement et à la luminosité dans sa cour et sa salle à manger, suffisent pour établir l'urgence, le premier requérant dépose - il s'agit d'une pièce nouvelle - une étude d'ensoleillement opérant la comparaison entre la situation actuelle et la situation projetée (pièce 35) de laquelle il apparaît :
- que la façade arrière de son immeuble étant orientée Nord-Est, la luminosité et l'ensoleillement y sont réduits, raison pour laquelle le plafond de son salon est vitré et les murs entourant sa cour sont peints en blanc pour refléter la lumière;
- qu'[à] partir du mois d'avril, dès 14h, la cour sera totalement plongée dans l'ombre, plus aucune lumière ne reflètera;
- qu'au mois de mai, la différence est sensible dès 13h30, et qu'à cette époque la verrière est également impactée privant l'intérieur du peu de lumière directe qu'elle apporte en situation actuelle;
- qu'il en va de même au mois de juin, à partir de 14h (la moitié de la partie de la cour et de la verrière actuellement exposée ne le sera plus).

Pour un séjour-salle à manger qui n'en a déjà pas beaucoup, la privation de tout ensoleillement et de toute luminosité à la fin de l'hiver et au printemps constitue un préjudice qu'il y a urgence à prévenir par une suspension.

La grave altération de la situation, dans sa cour et dans sa salle à manger, est indépendante d'une éventuelle infraction quant à la mise en œuvre de la toiture en verre de l'annexe. Ce préjudice particulier, tant au niveau de la cour que de la salle à manger, est en lien direct avec l'élévation du projet, au-delà des 15 m de profondeur, telle que critiquée aux moyens.

Le projet obstruera également sa vue et causera une perte d'éclairage depuis sa fenêtre au premier étage (pièce 20, vue n^{o} 2).

À supposer qu'elle soit établie, la situation infractionnelle - selon le procès-verbal dressé par les services de la première partie adverse - de la toiture vitrée de l'annexe du premier requérant ne permet pas de conclure à l'illégitimité du préjudice dont il se prévaut dans d'autres pièces de vie, et l'urgence demeure établie.

[...] Les risques liés à la réalisation du projet, les pertes d'ensoleillement et de lumière, le sentiment d'écrasement, et l'atteinte au cadre de vie n'étaient pas prévisibles puisque le projet se substitue à une construction existante et que ce sont les dérogations au règlement général sur les bâtisses qui affectent les propriétés voisines.

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

[...]".

VII.2. Examen

En l'espèce, les deuxième et troisième requérantes ne font valoir aucun préjudice personnel, de sorte que l'urgence n'est pas établie en ce qui les concerne.

En ce qui concerne le premier requérant, quant à la perte alléguée d'ensoleillement et de luminosité dans l'atelier-bureau, il y a lieu d'observer que les parties adverses produisent un procès-verbal de constat d'infraction dressé par les services de la première partie adverse le 29 novembre 2016, qui relève ce qui suit :

" [...]

Constatations :

J'ai constaté que, sans en avoir obtenu les autorisations préalables requises, M. BREVART avait procédé à des travaux de transformation d'une annexe au bâtiment principal en relevant les pans de toiture et en procédant au remplacement de tuiles par des panneaux de verre.

Ce bâtiment est situé à Tournai, avenue Van Cutsem, n° 24.

Informations complémentaires :

Un envoi recommandé avait été expédié à M. BREVART en date du 10 mai 2016 l'invitant à entamer des démarches auprès du Fonctionnaire délégué afin de connaître les impositions et conditions sur une éventuelle régularisation des travaux réalisés sans autorisation. Considérant le défaut de réaction de M. BREVART à cette demande et donc le maintien de ladite infraction, j'ai dressé procès verbal conformément à l'article 451 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

Conclusions :

Les travaux n'ont pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme requis conformément à l'article 84 § 1er, 5° du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme et du Patrimoine".

Par ailleurs, un courrier de l'architecte du premier requérant adressé le 28 avril 2017 au collège communal de Tournai et faisant référence à une réunion du 26 avril 2017 contient les informations suivantes :

" Suite à la demande formulée lors de la réunion de ce 26 avril 2017 en vos locaux du service Urbanisme de la Ville de Tournai, veuillez trouver ci-dessous un

résumé des différents points abordés ainsi que les réponses aux questions qui ont été posées.

Étant donné les délais impartis par la procédure d'amende transactionnelle, le permis ne sera pas déposé avant le 1er juin. Cela signifie que la nouvelle législation CoDT sera entrée en vigueur. Il n'y aura donc pas d'enquête publique au sens actuel du terme mais une annonce de projet par affiche de couleur verte.

La demande de permis justifiera les éventuelles dérogations, suivant les conditions d'écart au CoDT, en vue de ne pas compromettre les objectifs de développement territorial.

Cette demande de permis précisera, entre autres, les dispositifs qui seront mis en place au niveau des vitrages de la dernière travée de la verrière, en fond de propriété : le vitrage triangulaire sera doublé d'un film ou d'une paroi translucide de manière à empêcher la vue. Le vitrage vertical au droit de l'escalier de meunier sera équipé du même type de dispositif (voir plan et coupe en annexe de ce courrier).

En ce qui concerne l'évacuation des eaux de pluie provenant de la verrière, elles sont aujourd'hui récoltées via une descente située sur la propriété voisine, descente qui est ensuite redirigée dans une canalisation passant sur la propriété de Monsieur Brevart (servitude d'égout). Ces eaux seront reprises exclusivement sur la propriété de Monsieur Brevart, pour rejoindre, comme c'est déjà le cas à présent, l'évacuation existante (voir plans en annexe).

[...]".

Même si le dossier ne permet pas de vérifier si le procès-verbal de constat d'infraction a été notifié au requérant conformément à l'article 156, alinéa 1er, du CWATUP, les informations précitées démontrent que l'infraction urbanistique n'est pas contestée par le premier requérant, puisque celui-ci s'engage à introduire une demande de permis dont il détaille d'ailleurs le contenu (placement d'un dispositif obstruant la vue, système d'évacuation des eaux de pluie, projet de plan). En conclusion, ce préjudice vanté n'est pas légitime et ne peut être retenu pour justifier l'urgence.

À l'audience, le conseil des parties requérantes soutient que la verrière ayant fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction a été réalisée en 1995, comme en atteste un devis établi le 2 mars 1995 qu'il dépose. Il estime dès lors que le premier requérant peut bénéficier de l'application de l'article D.VII.1, § 2/1 du Code du développement territorial (CoDT) selon lequel "le maintien des actes et travaux autres que ceux visés à l'article D.VII.1, § 2, et réalisés sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci n'est pas constitutif d'une infraction au terme d'un délai de vingt ans après l'achèvement des travaux".

Toutefois, l'article D.VII.1, § 2/2, du CoDT dispose que "les paragraphes 2 et 2/1 ne s'appliquent pas aux actes et travaux visés à l'alinéa 2 de l'article D.VII.1*bis*", soit, notamment, "aux actes et travaux ayant fait l'objet d'un procès-

verbal de constat d'infraction […] avant l'entrée en vigueur du Code" (art. D.VII.1*bis*, alinéa 2, 6°).

Surtout, il n'appartient pas au Conseil d'État de déterminer si les travaux ayant fait l'objet d'un procès-verbal de constat d'infraction constituent encore ou non une infraction urbanistique et, dès lors, de déterminer si l'article D.VII.1, § 2/2, du CoDT est contraire aux principes fondamentaux du droit pénal et, notamment, au principe de rétroactivité de la loi pénale la plus douce, comme le soutient le premier requérant.

En toute hypothèse, à l'inverse de ce qui prévaut en procédure pénale où la charge de la preuve incombe à la partie poursuivante, devant le Conseil d'État, il appartient à celui qui se prévaut de la régularité de travaux d'apporter la preuve de celle-ci, et donc, notamment de la date à laquelle les travaux ont été réalisés. Or, en l'espèce, le premier requérant n'apporte pas cette preuve, le devis de 1995 qu'il produit ne pouvant établir que les travaux sur lequel il porte ont bien été réalisés à cette époque.

Enfin, le premier requérant ne peut se prévaloir de l'arrêt n° 236.530 du 24 novembre 2016, qui a suspendu l'exécution du permis d'urbanisme du 26 août 2016, en retenant notamment le préjudice résultant de la perte d'ensoleillement et de lumière sur la verrière, aucun procès-verbal de constat d'infraction urbanistique n'ayant encore été établi à ce moment-là.

Quant au sentiment général d'écrasement, celui-ci est affirmé sans être démontré et ne peut donc être retenu pour justifier l'urgence.

Quant à la perte d'ensoleillement et de luminosité dans la cour et dans la salle-à-manger, l'étude d'ensoleillement produite par le premier requérant n'est ni datée ni signée. Elle est largement contestée par la partie intervenante, qui fait à juste titre remarquer que la cour et la verrière de la salle à manger, qui sont situés au nord, souffrent principalement de l'ombre portée par l'immeuble du premier requérant lui-même et celle de l'immeuble situé à sa droite, mais également que la toiture rehaussée en infraction mais qui devrait être pourvue d'une toiture opaque, porte aussi une ombre sur la cour et la verrière de la salle à manger. De plus, l'étude déposée par le premier requérant ne révèle aucune différence significative entre la situation actuelle et la situation projetée, sauf à la date du 30 juin, à 14 et 15 heures, où une différence d'ensoleillement existe, mais est à ce point minime qu'elle ne peut être qualifiée de grave et justifier la suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

En ce qui concerne la perte de vue alléguée et la perte d'éclairage depuis la fenêtre du premier étage de l'habitation du premier requérant, ces inconvénients, certes réels, restent acceptables compte tenu de l'environnement urbain dans lequel le projet et l'habitation du requérant s'inscrit.

L'urgence n'est pas établie.

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1er, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. CONSTRUCTIONS VINCENT LUCAS est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre siégeant en référé, le vingt-quatre mai deux mille dix- huit par :

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Céline MOREL. Simone GUFFENS.