

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 134.193 du 3 août 2004

A.147.859/XIII-3274

En cause :

1. **PISTIS C.**,
 2. **VANOOSTHUYSE G.**,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Mary-Line DERUMIER, avocat,
rue du Hautbois 46
7000 Mons,

contre :

1. **la Commune de Soumagne**,
ayant élu domicile chez
Me Joseph LECLERCQ, avocat,
chaussée Colonel Joset 55
4630 Soumagne,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **DEVILLERS** Nathalie,
 2. **DUFAUX** Philippe,
- ayant élu domicile chez
Me Colette CHANOINE, avocat,
rue de Visé 728
4020 Liège.

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

Vu la demande introduite le 20 février 2004 par C. PISTIS et G. VANOOSTHUYSE, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 22 décembre 2003 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Soumagne à Nathalie DEVILLERS, autorisant la construction d'une extension d'une habitation sur un bien sis à Ayeneux, rue des Carmes, 83 et cadastré 2^{ème} division, section A, n° 80b;

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent l'annulation de la même décision;

Vu la requête introduite le 2 mars 2004 par laquelle Nathalie DEVILLERS et Philippe DUFAUX demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes dans la procédure en référé;

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

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 27 avril 2004 fixant l'affaire à l'audience du 10 mai 2004 à 9.30 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me Me Mary-Line DERUMIER, avocat, comparaissant pour les requérants, Me Joseph LECLERCQ, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me Bénédicte HENDRICKX, loco Me Pierre LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me Séverine POTIER, loco Me Colette CHANOINE, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN , 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 de suspension se présentent comme suit :

1. Le 29 septembre 2003, Nathalie DEVILLERS sollicite auprès du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Soumagne l'autorisation de construire une extension à une habitation située à Soumagne, rue des Carmes, 83, sur un terrain cadastré section A, 80a/pie et 82k/pie.

Le bien est repris en zone d'habitat à caractère rural linéaire sur 50 mètres, le reste en zone agricole, au plan de secteur de Liège approuvé par l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987.

Il n'est pas repris dans le périmètre d'un plan particulier d'aménagement ni dans celui d'un permis de lotir.

Les requérants sont respectivement propriétaires des maisons situées au n^{os} 85 et 87 de la rue des Carmes.

La maison de Monsieur PISTIS est mitoyenne de la maison de Nathalie DEVILLERS.

Un accusé de réception du dossier complet de la demande est délivré le 1^{er} octobre 2003.

3. Le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable sur la demande en séance du 6 octobre 2003.

4. La demande, qui n'a pas été soumise à enquête publique, suscite néanmoins des réclamations de la part des voisins établis rue des Carmes, 85 et 87.

L'architecte répond aux doléances formulées dans celles-ci, par courrier du 14 novembre 2003.

5. Le 7 novembre 2003, le fonctionnaire délégué de la Région wallonne émet un avis favorable.

6. Le collège des bourgmestre et échevins de Soumagne délivre le permis sollicité le 22 décembre 2003. Il s'agit de l'acte attaqué rédigé comme suit :

" Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;
Vu l'article 123, 1^o de la Nouvelle loi communale;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisation l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;

Considérant que Madame DEVILLERS Nathalie a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue des Carmes 83 à 4630 Ayeneux cadastré 2^{ème} division, section A, n° 80 b, et ayant pour objet l'extension d'une habitation;

Considérant que la demande complète de permis a été :
- déposée à l'administration communale contre récépissé daté 01110/2003

Considérant que le bien est situé :
- en zone d'habitat à caractère rural linéaire au plan de secteur de Liège adopté par A.E.R.W. du 26/11/1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

(...)

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 08/10/2003 en application de l'article 107, § 2, du Code précité; que son avis est favorable; que son avis est libellé comme suit : Avis N° E7605 du 07/11/2003 :

« Le Fonctionnaire délégué,

Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par M^{me} Nathalie DEVILLERS relative à un bien sis à Soumagne, rue des Carmes, 83

Cadastré Section A n° 80b

Tendant à l'extension d'une maison d'habitation

Considérant qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement approuvé et n'ayant pas cessé de produire ses effets;
Considérant que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé

Considérant que le bien en cause est repris au plan de secteur de Liège, approuvé par l'A.E.R.W. du 26/11/1987 en zone d'habitat à caractère rural linéaire, le reste en zone agricole;

Considérant que la demande de permis déposée à l'Administration communale le 29.09.2003 a fait l'objet d'un récépissé en date du 01.10.2003;

Vu le rapport du Collège des Bourgmestre et Echevins émis en date du 06.10.2003 (art. 116, § 5);

Vu les indications et précisions reprises à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Vu l'article 27 du C.W.A.T.U.P.;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 03.10.2003;

Sur le plan de la légalité, le projet est admissible.

En conséquence,

J'EMETS UN AVIS FAVORABLE, LE PERMIS PEUT ETRE DELIVRE».

(...)

Considérant qu'une enquête publique n'était pas requise selon l'article 330 du CWATUP;

Considérant que le collège n'a pas jugé utile d'en organiser une;

Attendu qu'au cours de l'instruction du dossier, trois réclamations de M^{me} MAGIERA, de M. et M^{me} VANOOSTHUYSE-JEANPIERRE et de M. PISTIS ont été réceptionnées en nos services; qu'elles portent essentiellement sur le préjudice de vue et de lumière qu'engendrerait l'extension de l'habitation;

Attendu que l'habitation existante est localisée au sud des propriétés des réclamants;

Attendu qu'il ressort de la visite des lieux que les habitations de M^{me} MAGIERA et M. et M^{me} VANOOSTHUYSE-JEANPIERRE sont situées à 10 m du projet d'extension, qu'elles en sont séparées par la présence des deux haies de plus de 2m situées de part et d'autre de la propriété de M. PISTIS, que les pièces du rez-de-chaussée de ces habitations sont rapidement ombragées par les haies existantes et que les jardins des réclamants sont situés à l'arrière des habitations;

Attendu qu'il ressort de la visite des lieux que l'habitation de M. PISTIS est mitoyenne à celle de la demanderesse, que les pièces du rez-de-chaussée sont également rapidement ombragées par la présence de la haie de plus de 2m; que lorsque le soleil est au zénith, l'habitation de M. PISTIS ne reçoit déjà plus d'ensoleillement en raison de l'implantation actuelle des bâtiments, que le jardin du réclamant est situé à l'arrière des habitations;

Considérant que l'extension ne causera pas donc pas de préjudice important aggravant la situation existante;

Considérant que le projet est conforme aux dispositions du Code civil en matière de vues directes et obliques;

Considérant dès lors que ces trois réclamations ne sont pas fondées;

DECIDE :

Article 1^{er} . - Le permis d'urbanisme sollicité par Madame DEVILLERS Nathalie est octroyé".

Considérant que, par requête introduite le 2 mars 2004, Nathalie DEVILLERS et Philippe DUFAUX demandent à intervenir dans la procédure en référé;

Considérant que la requête en intervention est timbrée à concurrence de 125 euros; que l'article 70, § 3 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section d'administration du Conseil d'Etat dispose que "les requêtes

collectives donnent lieu au paiement d'autant de fois la taxe qu'il y a de requérants"; qu'en conséquence, la requête en intervention, en tant qu'elle est introduite par Philippe DUFAUX est irrecevable; qu'en tant qu'elle est introduite par Nathalie DEVILLERS, il y a lieu de l'accueillir;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, les requérants font valoir, en ce qui concerne la gravité du préjudice, ce qui suit :

- " La construction objet de la demande se situe à quelques mètres à peine du terrain des requérants (BEDORET, n° 39.049, du 25 mars 1992).

Le jardin de Monsieur PISTIS jouxte le mur gouttereau du projet.

Juste devant les fenêtres de ses pièces de vie se développera un mur d'une hauteur de 6 mètres sous corniche et 8 mètres au faîte et ce, au sud de celle-ci, et ce, en lieu et place d'une haie de 2 mètres de haut. Celui-ci subira donc un quadruple préjudice :

- une perte d'ensoleillement importante, vu la localisation du projet (au sud de son habitation);
- une perte de vue vers les campagnes dégagées qui se situent à l'arrière du projet autorisé;
- un effet de couloir par la présence d'un mur totalement aveugle de plus de 7 mètres de longueur et d'une hauteur de 6 mètres sous corniche et 8 mètres au faîte;
- un préjudice esthétique. L'immeuble à ériger est un immeuble de rapport sans recherche architecturale. Surtout, comme déjà mentionné, le mur faisant face à l'immeuble du requérant qui ne présente aucune vie en raison de son uniformité. Celui-ci est un mur aveugle réalisé en briques sans aucune fenêtre ou autre travail architectural de nature à lui donner une qualité quelconque.

Le second requérant vit à l'étage de sa maison d'habitation et dispose d'une superbe vue depuis ses pièces de vie sur les campagnes sises à l'arrière du projet litigieux.

La réalisation du projet aura pour effet de lui occasionner un double préjudice :

- il subira la perte d'une vue particulièrement attractive sur les campagnes dont question ci-avant, celui-ci disposant à l'avenir, face à ses fenêtres d'une vue donnant sur un mur;
- il subira ensuite un préjudice esthétique lié aux caractéristiques architecturales du mur en question qui ne révèle aucune expression architecturale puisque constitué d'un mur de briques aveugle d'une hauteur de 6 mètres sous gouttières (8 mètres au faîte), le tout sur une longueur de plus de 7 mètres.

Les requérants versent au dossier un reportage photographique figurant les divers éléments de leur préjudice.

A ce propos, Votre Conseil a pu considérer que :

- « De par sa situation et son gabarit, l'immeuble d'habitation autorisé par le permis attaqué, qui sera construit à quelques mètres de l'habitation du voisin, fait perdre

au requérant une partie non négligeable de vue et de lumière : «s'il est exact que dans une zone d'habitat à caractère rural il est normal que des immeubles d'habitations soient érigés, cela ne signifie nullement que n'importe quel immeuble d'habitat puisse être construit n'importe comment». (VAN SCHEL et VANDEVELDE, n°97.860 du 13 juillet 2001; DUBOIS, n° 105.504, du 15 avril 2002; P. NIHOUL, le Conseil d'Etat et les autorisations urbanistiques, in La police des autorisations d'urbanisme en Région wallonne depuis le 1^{er} octobre 2002, procédures administratives - contrôles juridictionnels - sanctions, Bruylant, Bruxelles, 2003, p; 244).

La mise en oeuvre du permis occasionnera donc indubitablement un préjudice grave aux requérants";

que, quant au caractère difficilement réparable, les requérants poursuivent comme suit :

" Suivant Monsieur HAUMONT :

« pour estimer si le préjudice dont la gravité a été établie est difficilement réparable, le Conseil d'Etat prend en compte la possibilité réelle pour le demandeur en suspension d'obtenir, en cas d'annulation du permis, la remise des lieux dans leur pristin état en se fondant sur les articles 67 et 68 du code wallon ...

Il estime que "la démolition de bâtiments construits sur base d'un permis irrégulier est certes possible, mais n'en reste pas moins incertaine; en cas d'annulation, le requérant devra introduire des procédures aux résultats aléatoires, puisque, d'une part, dans l'hypothèse où la démolition est ordonnée, il n'en aurait pas moins subi pendant plusieurs années le préjudice qu'il invoque, et, d'autre part, si une réparation par équivalent lui était accordée par une décision judiciaire, à considérer qu'une telle réparation constituerait en l'espèce une compensation adéquate, le requérant n'aurait même pas la certitude de percevoir l'indemnité accordée faute de disposer de voies d'exécution contre les pouvoirs publics" (F. HAUMONT, l'Urbanisme, Région wallonne, Rép. Not., Larcier, Bruxelles, 1996, p 790 et jurisprudence citée; P. NIHOUL. Le Conseil d'Etat et les autorisations urbanistiques, in La police des autorisations d'urbanisme en Région wallonne depuis le 1^{er} octobre 2002, procédures administratives contrôles juridictionnels - sanctions, BRUYLANT, Bruxelles, 2003, p. 263 et svtes)».

Il est indubitable qu'en l'espèce le préjudice rentre dans l'hypothèse visée ci-avant, de sorte qu'il y a lieu de considérer qu'outre son caractère grave, le préjudice est difficilement réparable.

La mise en oeuvre de l'acte attaqué occasionnera donc aux requérants un préjudice grave et difficilement réparable".

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable que l'article 8, alinéa 2, 5^o de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 dispose que la demande de suspension doit contenir un expose des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que pour satisfaire aux dispositions précitées, le requérant doit, dans sa demande de suspension, démontrer in concreto que l'exécution de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant, dans les faits, irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal; que cette règle comporte plusieurs corollaires :

- la charge de la preuve incombe au requérant à qui il appartient d'apporter la preuve suffisante de la gravité et du caractère difficilement réparable du préjudice qu'il allègue;
- la demande de suspension doit contenir les éléments de faits précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner;
- le préjudice allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants;
- le Conseil d'Etat ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la demande de suspension, les considérations ajoutées à l'occasion des plaidoiries ou dans des écrits non prévus par la loi ou les règlements de procédure n'ayant, à moins de n'être pas contestées ou d'apparaître comme indiscutablement déterminantes, que valeur de simples renseignements;

Considérant qu'en l'espèce, la maison de Nathalie DEVILLERS et celle de Monsieur PISTIS sont mitoyennes; que si la construction en projet, située à l'avant de la façade de l'intervenante se situe à un mètre de la propriété du premier requérant, il y a lieu de constater qu'une haie vive d'une hauteur de deux mètres sépare déjà la limite mitoyenne des fonds; que la construction projetée n'entraînera aucune modification de l'ensoleillement des pièces du rez-de-chaussée, lesquelles, lorsque le soleil ne fait pas face à la maison, ne bénéficient que de peu, voire pas d'ensoleillement en raison des haies situées de part et d'autre de la propriété; que le premier requérant ne conteste pas que la façade avant de sa propriété n'est ensoleillée que durant la matinée; que, dès lors, si les pièces situées à l'étage de sa propriété risquent de subir une perte d'ensoleillement, celle-ci sera limitée à une partie seulement de la matinée; que la vue qu'a le premier requérant du côté de l'annexe en projet depuis les pièces du rez-de-chaussée de sa maison est actuellement masquée par la haie existante; que s'il est exact que le premier requérant risque de subir une perte de vue vers les campagnes situées à l'arrière du projet depuis l'étage de sa maison, il ne précise cependant pas quelles sont les pièces situées à

ce niveau de l'habitation, ce qui ne, permet pas au Conseil d'Etat de porter une appréciation sur la gravité du préjudice allégué; que, par ailleurs, il ne saurait y avoir "d'effet de couloir" dès lors que la partie du terrain de Monsieur PISTIS faisant face à l'annexe en projet, est suffisamment large et n'est pas construite; que si le mur de l'annexe en projet est effectivement un mur aveugle, et partant peu esthétique, il sera néanmoins masqué, en partie, par la haie du premier requérant; qu'en revanche, il n'engendrera ni vue sur sa propriété, ni perte d'intimité;

Considérant, quant au second requérant, que sa maison est située sur la parcelle voisine de celle du premier requérant, qui n'est pas située dans l'alignement de la maison de Monsieur PISTIS; qu'elle est, contrairement à celle-ci, implantée perpendiculairement à la voirie et plus près de celle-ci; que la vue qu'a le second requérant du côté de l'annexe en projet depuis les pièces situées au rez-de-chaussée de son habitation est actuellement masquée par les haies situées de part et d'autre de la propriété de Monsieur PISTIS; que la vue dont il bénéficie actuellement sur la campagne avoisinante semble déjà partiellement masquée par une annexe existante à démolir et la présence de grands arbres; que le second requérant ne précise pas l'affectation exacte des "pièces de jour" situées à l'étage de son habitation face au projet litigieux; qu'en toutes hypothèses, cette perte de vue ne sera que partielle, la façade de la maison du second requérant étant plus longue (plus de deux fois) que la façade de l'annexe en projet;

Considérant, par conséquent, que si la réalisation des travaux autorisés par le permis est de nature à causer certains désagréments aux requérants, cette situation, fût-elle ressentie durement par eux, ne revêt pas objectivement un caractère de gravité suffisant pour justifier la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Nathalie DEVILLERS et Philippe DUFAUX dans la procédure en référé est accueillie en tant qu'elle est introduite par Nathalie DEVILLERS.

Elle est rejetée en tant qu'elle est introduite par Philippe DUFAUX.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Nathalie DEVILLERS, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge des requérants.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le trois août deux mille quatre par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

S. GUFFENS.