

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 221.761 du 14 décembre 2012

A. 206.115/XIII-6348

En cause :

DEJALLE Philippe,
ayant élu domicile chez
Mes Patrick HENRY et
Catherine LEJEUNE, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

1. **la Commune de Welkenraedt**,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

PAULIS Philippe,
ayant élu domicile chez
Me Alain LEBRUN, avocat,
place de la Liberté 6
4030 Grivegnée.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique reçue le 27 août 2012 et introduite par Philippe DEJALLE en ce qu'il demande la suspension de l'exécution des décisions prises le 24 juillet 2012 par le collège communal de Welkenraedt et octroyant aux consorts PAULIS-GUENOUNOU, d'une part, une dérogation aux dispositions du lotissement n° 366/109 autorisé le 22 août 2008 et, d'autre part, un permis d'urbanisme pour la construction d'une maison d'habitation comportant deux logements sur le lot n° 2 sis Linde, 12 à Henri-Chapelle;

Vu la requête introduite le 10 septembre 2012 par laquelle Philippe PAULIS, demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations de la seconde partie adverse et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, 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 29 octobre 2012 fixant l'affaire à l'audience du 27 novembre 2012 à 9.30 heures;

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

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en ses observations, Me Catherine LEJEUNE, avocat, comparaissant pour la partie requérante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} FRANCK, premier auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 22 août 2008, le collège communal de Welkenraedt autorise le lotissement d'un bien en huit lots plus un neuvième à destination de pâture. Le lotissement dit "Campo-Monville" est prévu pour des habitations unifamiliales, la hauteur au faîte des bâtiments ne peut dépasser 9 mètres et les pentes de toit doivent être comprises entre 35° et 45°.

2. Le 6 août 2008, Philippe DEJALLE, le requérant, et son épouse acquièrent le lot n° 1. Le 20 janvier 2009, ils obtiennent un permis d'urbanisme pour construire une maison unifamiliale. Celle-ci comporte 18 panneaux solaires placés sur le toit, du côté droit. Elle n'a requis aucune dérogation au permis de lotir. Il en va de même, selon eux, pour tous les autres propriétaires ayant construit dans le lotissement.

3. Le 13 avril 2012, les consorts PAULIS-GUENOUNOU introduisent une demande de permis d'urbanisme pour pouvoir construire une maison d'habitation

sur le lot n° 2, contigu à celui du requérant. Cette maison dérogerait au permis de lotir car elle comporterait deux logements et sa hauteur au faîte serait de 9,70 mètres. Un des logements, comportant deux chambres à coucher, serait situé au rez tandis que l'autre, comportant quatre chambres à coucher, occuperait le premier et le second étage. Une perspective axonométrique est jointe au dossier de demande.

Une enquête publique est organisée du 25 avril au 9 mai 2012.

Le 4 mai 2012, le requérant introduit une réclamation portant sur le principe d'une construction multi-familiale, sur la volumétrie très importante du bâtiment, sur l'ombre qu'il portera sur son propre immeuble qui est une habitation basse énergie, spécialement en hiver au moment où la lumière du soleil est la plus importante pour ce type de bâtiment et enfin sur le fait que la construction proposée comprend des pièces de vie aux étages avec des vues directes permanentes sur les propriétés voisines.

Le même jour, la commune avertit les riverains que la procédure d'enquête est annulée pour irrégularité et qu'une nouvelle enquête publique sera organisée.

Le 7 mai, la commune accuse réception de la réclamation du requérant.

Le 21 mai 2012, le demandeur de permis Philippe PAULIS adresse une lettre au collège communal en vue de répondre aux réclamations émises.

Le 30 mai 2012, la commune adresse un nouvel avis d'enquête aux riverains, à propos d'un projet modifié : la maison d'habitation comporterait toujours deux logements liés par le hall au rez mais son faîte de toit ne dépasse plus 9 mètres et sa pente de toiture principale est désormais de 31°.

Le 13 juin 2012, le requérant réitère ses observations au collège, identiques malgré les modifications apportées au projet. Quatre autres réclamations sont introduites, dont une émane de futurs habitants du lotissement et une émane de J. CAMPO qui indique accepter le principe d'une maison plurifamiliale pour autant que le demandeur de permis et "l'autorité compétente" acceptent le même principe pour des terrains qu'il possède en face.

Le 14 juin 2012, la commune accuse à nouveau réception des observations du requérant.

4. Le 18 juillet 2012, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sur le projet présenté et sur les dérogations sollicitées.

5. Le 24 juillet 2012, le collège communal prend deux décisions, l'une octroyant une dérogation au cahier des charges du permis de lotir, l'autre octroyant un permis d'urbanisme pour construire une maison d'habitation comportant deux logements.

Il s'agit des actes attaqués, qui sont tous deux motivés comme suit :

" Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant :
art. 330-11° du CWATUP;

Considérant que 6 réclamations ont été introduites; qu'elles portent essentiellement sur la hauteur du bâtiment et l'ombre qu'elle pourrait provoquer sur la maison située au N-E ainsi que sur la destination plurifamiliale et le nombre de places de parking;

Considérant que ces réclamations sont fondées en ce qui concerne le gabarit et l'ombre, mais non fondées pour les 2 logements et le parking;

Considérant que le gabarit est en effet très important par rapport aux maisons voisines; notamment celle du lot 3 qui est la plus basse du lotissement;

Considérant qu'au vu des plans des zones d'ombres, il apparaît qu'il n'y aura de perte d'ensoleillement sur la maison voisine, qu'en période hivernale aux alentours de 15 heures;

Considérant que rien ne permet d'affirmer que la diminution de la hauteur du projet aura une incidence notable sur l'ombre projetée sur la parcelle voisine;

Attendu que les prescriptions urbanistiques du lotissement permettent la construction d'un volume d'une hauteur de 9 m;

Considérant que les réclamants, propriétaires d'un lot, ont également connaissance de cette règle; que lors de l'élaboration de leur projet, cette éventualité aurait dû être envisagée;

Considérant que rien n'empêche les demandeurs à redescendre la hauteur du bâtiment à 9 m;

Considérant que le second logement est prévu pour héberger la maman du demandeur;

Considérant qu'il y a lieu de favoriser la mixité dans les quartiers;

Considérant que le demandeur a prévu 2 emplacements de parking devant la construction;

Attendu qu'un des réclamants n'émet pas d'objection pour autant que le demandeur s'engage par écrit à accepter les futures constructions plurifamiliales que le réclamant souhaiterait faire sur les terrains en face;

Considérant qu'il s'agit d'un accord entre deux particuliers qui n'entre pas dans les compétences de la commune; que de plus, les terrains dont question sont situés sur le territoire de la commune de Plombières; qu'il n'appartient donc pas à la commune de Welkenraedt de se prononcer sur ce point;

Vu sa délibération du 22.05.12 décidant d'émettre un avis favorable à condition de redescendre la faite à la hauteur autorisée dans les prescriptions, des plans corrigés devront être introduits;

Attendu que, de cette condition, et afin de garder un espace suffisant pour un second logement, découle un nouveau point de dérogation, à savoir la pente de toiture;

Attendu que la nouvelle demande porte donc sur la construction d'une maison d'habitation comprenant 2 logements et dont la pente de toiture sera de 31°;

Attendu que ces travaux nécessitent une nouvelle enquête publique en vertu de l'article 330-11° du CWATUP;

Attendu que cette enquête a donné lieu à 5 réclamations; qu'elles portent essentiellement sur le caractère plurifamilial et le gabarit de la future habitation;

Considérant que ces réclamations ne sont pas fondées;

Considérant que le second logement est prévu pour héberger la maman du demandeur et nullement dans l'intention d'obtenir des revenus locatifs; que dans le futur, il permettrait éventuellement d'accueillir la famille des enfants qui pourront ainsi, à leur tour veiller, sur leurs parents;

Considérant que ce projet cadre parfaitement avec le concept des maisons «Kangourou» prôné par la Région wallonne dans le but d'améliorer la qualité de vie des seniors et des jeunes ménages;

Considérant que ce type d'habitat, qui permet aux personnes âgées de mieux vivre chez elles grâce à un voisinage bienveillant, offre une alternative intéressante à la maison de repos;

Considérant qu'il y a lieu de favoriser la mixité et la cohésion sociale au sein des quartiers;

Considérant que le demandeur a ajouté une place de parking à son projet pour répondre au souhait du voisinage;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme aux prescriptions du lotissement pour les motifs suivants : construction comprenant 2 logements et gabarit; qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par le collège communal au fonctionnaire délégué; qu'une telle proposition est requise;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le collège communal en date du 25.06.2012 est favorable; que son avis est libellé et motivé comme suit : voir décision réf. F0216/63084/UDC3/2012/8/A35452/238106/RC/MPB du 18.07.2012 ci-annexée".

Le permis d'urbanisme est en outre motivé comme suit :

- " Considérant que le service régional d'incendie a été consulté pour le motif suivant : présence de 2 logements;

que son avis sollicité en date du 17.04.2012 et transmis en date du 15.05.2012 est favorable conditionnel;

Considérant que les actes et travaux projetés ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils sont compatibles avec le voisinage;

Considérant que les travaux projetés respectent les lignes de force du paysage, que la construction s'intègre au site bâti et ne compromet pas l'aménagement de la zone, qu'elle se réalisera dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale des plans et règlements;

Vu sa décision du 24.07.2012 d'octroyer la dérogation".

La décision du fonctionnaire délégué porte que :

- " J'émet un avis favorable sur la dérogation sollicitée,
J'émet un avis favorable au projet présenté,
Pour les raisons suivantes, notamment évoquées par le collège communal, à savoir :
- Le second logement est prévu pour héberger la maman du demandeur.
 - Le projet cadre avec le concept des maisons «kangourou» dans le but d'améliorer la qualité de vie des seniors et des jeunes ménages et favoriser la mixité et la cohésion sociale au sein des quartiers.
 - Après modifications apportées au projet, le gabarit est conforme aux prescriptions urbanistiques."

Ces actes sont notifiés le 31 juillet 2012 aux réclamants.

6. Le 20 août 2012, les bénéficiaires entament le chantier sans attendre le délai de 30 jours prévu par l'article 119, § 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

Le 23 août 2012, à l'intervention du conseil du requérant, la commune de Welkenraedt leur signifie qu'ils doivent suspendre les travaux tant que le délai de recours du fonctionnaire délégué contre le permis attaqué n'est pas expiré;

Considérant que, par requête introduite le 10 septembre 2012, Philippe PAULIS demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant qu'au titre de préjudice grave difficilement réparable que risque de lui causer l'exécution immédiate des actes attaqués, qu'il fait valoir la perte d'ensoleillement se traduisant par une perte de chaleur en saison froide alors que son habitation basse énergie est notamment chauffée grâce à l'énergie solaire, ainsi que le gabarit important de l'immeuble autorisé qui entraînerait également une perte de clarté et de luminosité; qu'il souligne que ce gabarit de l'immeuble et le fait qu'il comporte deux logements induirait une altération de l'ensemble du voisinage, non seulement dans le lotissement Campo-Monville mais également dans le reste de la rue Kinkenweg qui ne comprendrait actuellement que des constructions unifamiliales de

gabarit nettement plus faible; qu'il ajoute que les deux étages de l'immeuble comporteraient des pièces d'occupation diurne qui, surtout du premier étage, auront des vues directes permanentes et dérangeantes sur les propriétés voisines et spécialement vers la propriété du requérant; qu'il soutient que, même conformes au Code civil, ces vues entraîneraient une perte d'intimité gravement préjudiciable;

Considérant, en ce qui concerne la perte d'ensoleillement, de chaleur, de clarté et de luminosité, que si cette perte est certaine et importante en hiver, elle résulte non du projet autorisé mais surtout du caractère constructible de la parcelle; qu'à cet égard, les prescriptions du lotissement autorisent un immeuble d'une hauteur de 9 mètres au faîte;

Considérant quant à l'altération générale du quartier par le grand gabarit de l'immeuble autorisé et le fait qu'il comporte deux logements, que le requérant ne démontre pas que ce gabarit est exagéré ou même particulièrement important au vu des prescriptions du lotissement et des constructions avoisinantes : les photos présentes au dossier administratif montrent aux alentours des maisons d'une certaine taille, le plan figurant la maison du lot n° 6 des consorts THELEN-LAHAYE montre un immeuble d'un gabarit comparable à celui de l'immeuble autorisé; que le fait que le projet comporte deux logements n'est pas déterminant pour son gabarit, car il aurait pu s'agir d'une maison unifamiliale comportant 6 à 8 chambres ou d'une maison comportant une partie professionnelle comme d'ailleurs autorisé par le permis de lotir;

Considérant au sujet de la perte d'intimité, qu'elle ne peut être constitutive d'un préjudice qui puisse être qualifié de grave eu égard au fait que le nombre de fenêtres dans le pignon, du côté de la propriété du requérant, est réduit, que ces fenêtres sont petites et correspondent, dans l'immeuble autorisé, à la salle de bain et la buanderie au premier étage et à une chambre au deuxième étage sous toit; qu'en tout état de cause, une certaine perte d'intimité est inévitable dès lors qu'il s'agit de lots destinés à la construction d'habitations sur des parcelles relativement étroites;

Considérant que l'une des conditions requises par l'article 17, § 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat 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 Philippe PAULIS est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution des actes attaqués est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le quatorze décembre deux mille douze par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} WIAME, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.