

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 162.416 du 11 septembre 2006

A.169.931/XIII-4048

En cause : **PARIS** Jeannine,
ayant élu domicile chez
Me Patrick HENRY, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

1. la Commune de Theux,
ayant élu domicile chez
Mes Albert-Dominique LEJEUNE et
Michel DELNOY, avocats,
rue Simonon 13
4000 Liège.

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.

-

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

Vu la demande introduite le 3 février 2006 par Jeannine PARIS, tendant à la suspension de l'exécution de :

- 1^o) "l'arrêté du Collège des bourgmestre et échevins de la commune de Theux du 14 novembre 2005, accordant à Monsieur et Madame Paolo AGUS, (...), un permis d'urbanisme relatif à un bien sis à Theux, chaussée de Verviers, lot 6, du lotissement de Kerchove, cadastré 1^{ère} division, section B, 1319v6, et ayant pour objet la construction d'une habitation";

2°) "la décision de Monsieur le fonctionnaire délégué à l'Urbanisme et à l'Aménagement du territoire accordant la dérogation au permis de lotir de Kerchove, transmise au Collège des bourgmestre et échevins de la commune de Theux le 27 octobre 2005";

Vu la requête introduite le même jour par la même requérante qui demande l'annulation des mêmes décisions;

Vu l'arrêt n° 158.520 du 9 mai 2006 ordonnant la réouverture des débats;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M. NIKIS, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 12 juin 2006 fixant l'affaire à l'audience du 26 juin 2006 à 09.30 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 P. HENRY, avocat, comparaissant pour la requérante, Me A. WILQUET, loco Mes A.-D. LEJEUNE et M. DELNOY, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande se présentent comme suit :

1. Jeannine PARIS et son mari, Georges PIRE, sont propriétaires d'un immeuble sis chaussée de Verviers 195 à Theux, compris dans le périmètre d'un lotissement créé dans les années 1960.

Ce lotissement a d'abord été autorisé par un permis délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Theux en date du 8 octobre 1965. Le permis de lotir a été modifié, par un second permis du 14 janvier 1966.

Les prescriptions urbanistiques qui accompagnent les deux permis de lotir sont identiques.

Elles se composent, tout d'abord, du cahier des prescriptions urbanistiques dressé par le géomètre consulté par le lotisseur, et ensuite, d'un addendum, que le fonctionnaire délégué de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire a imposé au lotisseur d'ajouter en vue de l'obtention du permis de lotir qu'il sollicitait.

2. Jeannine PARIS et son époux sont propriétaires du lot n° 5 du lotissement. Les lots n°s 6 et 7 étaient, jusqu'il y a très peu, non construits.

3. Le 30 juin 2005, Monsieur et Madame AGUS-LEMAIRE introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Theux, ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation sur le lot n° 6 du lotissement précité.

Le projet consiste en la construction d'un volume simple à mi-niveaux.

4. Le projet est soumis à une enquête publique du 16 au 30 août 2005 au motif que le projet consiste en la construction d'une habitation et déroge aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne les points suivants :

- " - le matériau de parement n'est pas strictement conforme aux prescriptions urbanistiques
- les maçonneries de fondation dont les faces sont apparentes ne sont pas en moellons ou en pierres naturelles
- le niveau du rez-de-chaussée ne se situera pas entre un minimum de 0,20 mètres et un maximum de 1 mètre au-dessus du niveau de la zone de recul".

5. Le 26 septembre 2005, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable approuvant le rapport du service de l'urbanisme motivé comme suit :

- " Vu les résultats de l'enquête publique (...) et les lettres de réclamations reçues de M. DOUTRELEPONT et M. et Mme PIRE, ces derniers formulant les réclamations suivantes :
 - pas de garage ni de caves en sous-sol : le garage est situé au rez-de-chaussée, les caves sont autorisées,
 - pas de toitures différentes des prescriptions urbanistiques qui pourraient permettre un étage supplémentaire : les toitures sont conformes aux prescriptions, un étage mansardé inscrit dans le volume de la toiture est admis;

- respect des 6 mètres requis de chaque côté de la construction : le recul latéral prescrit est de 5 mètres;
- respect du plan urbanistique pour les niveaux du sol : voir point 4 ci-après.

(...)

Quant aux dérogations demandées, émet un avis favorable sur celles-ci compte tenu que :

- la tonalité du parement est en accord avec les prescriptions du lotissement;
- l'absence de moellons pour les faces apparentes des maçonneries de fondation se justifie par l'homogénéité de l'ensemble;
- la situation du rez-de-chaussée à un autre niveau que celui prescrit se justifie par la répartition en demi niveau des espaces du projet, mieux adaptée au profil du terrain naturel.

(...)";

6. Le 27 octobre 2005 le fonctionnaire délégué décide d'accorder la dérogation portant sur :

- " - le matériau de parement non conformes aux prescriptions urbanistiques : briques de ton blanc en lieu et place de briques de campagne à rejointoyer ou à crépir dans la gamme blanc, gris ivoire;
- les maçonneries de fondation non réalisées en pierres naturelles ou en moellons de la région jusqu'au niveau du rez-de-chaussée mais avec le même matériau sur toute la hauteur des élévations;
- le niveau du rez-de-chaussée qui ne se situera pas entre un minimum de 0,20 mètre et un maximum de 1 mètre au-dessus du niveau de la zone de recul, les garages devant être accessibles par une rampe montante qui, à partir de la limite du domaine public aura une pente qui ne sera pas inférieure à 5% ni supérieure à 10 % sur la profondeur de la zone de recul";

7. Le 14 novembre 2005, le collège des bourgmestre et échevins de Theux délivre le permis d'urbanisme aux demandeurs moyennant le respect de toutes les conditions prescrites par l'avis conforme du fonctionnaire délégué, le respect des plans dressés par l'architecte et le respect des prescriptions édictées dans le rapport approuvé par le collège, le 26 septembre 2005. Il s'agit de l'acte attaqué;

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

- " La requérante est née le 22 mai 1944. Son mari, Monsieur PIRE, est né le 12 mars 1926. Il est handicapé à 66 % et ne dispose que d'un périmètre de marche de cinq minutes. La requérante, qui a une prothèse du genou droit et des hernies discales, voit aussi son périmètre de marche largement limité.

C'est donc après avoir prospecté longuement qu'ils ont décidé de s'implanter dans le lotissement de KERCHOVE de DENTERGHEM de PINTO.

Ils avaient, en effet, été séduits par la conception de ce lotissement, qui prévoyait une suite de petites maisons, de type bungalow, formant un ensemble harmonieux et ne pouvant accueillir que des familles relativement peu nombreuses, puisque les

maisons qui pouvaient y être édifiées ne pouvaient pas être d'un grand volume (limitation à un seul étage plus, le cas échéant, un étage en toiture, limitation de la largeur du bâtiment). La construction autorisée par l'acte attaqué déroge très largement à ces règles : elle pourra être plus grande, tant par la largeur que par la hauteur, pourra donc comprendre un nombre de pièces d'habitation nettement plus élevé, permettant une occupation beaucoup plus grande. Les caractéristiques mêmes de l'habitat, et donc du voisinage direct de la requérante et de son mari, vont donc être modifiées.

La requérante et son mari ne bénéficieront plus de la même tranquillité que celle dont ils comptaient jusqu'ici, et sur le maintien de laquelle ils pouvaient compter si l'habitation qui avait été construite sur le lot n° 6 du lotissement avait présenté des caractéristiques conformes aux prescriptions urbanistiques.

De plus, l'aspect esthétique du lotissement sera complètement modifié, puisque, parmi l'ensemble de petits bungalows qui sont construits sur les lots 1 à 5 et 8 et suivants, viendra s'intercaler sur le lot 6 (et d'ailleurs aussi sur le lot 7, si les recours actuellement introduits contre la construction de Monsieur et Madame LAZZARA-MINGUET n'aboutissent pas), un bâtiment qui sera d'un gabarit tout différent, plus haut et plus large.

De surcroît, l'harmonie du lotissement sera brisée par le fait que la construction autorisée par l'acte attaqué et celle de Monsieur LAZZARA ne se situeront pas au même niveau que les autres constructions, mais considérablement plus bas (de 1 à 2 mètres). Cette dernière particularité cause un préjudice supplémentaire à la requérante et à son mari puisque, du fait de cette différence de niveau, ils n'auront pas la possibilité de remblayer l'espace latéral qu'ils ont dû aménager en talus, entre leur propriété et le lot n° 6, dans l'attente de la construction qui devait y être effectuée, au même niveau que la leur et qui leur aurait permis de combler ce talus.

Si tel est le cas, les requérants resteront donc privés de la possibilité d'user d'une partie de l'espace latéral qui sépare leur propriété du lot 6.

L'ensemble de ces préjudices constitue indiscutablement un préjudice grave difficilement réparable, au sens de l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat".

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";

Considérant que l'article 8, alinéa 2, 5°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, dispose que la demande de suspension doit contenir un exposé 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, 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 que la requérante reste en défaut de démontrer in concreto en quoi les caractéristiques mêmes de l'habitat composé de petites maisons de type bungalow vont être modifiées et surtout en quoi les inconvénients qu'elle décrit seront graves; qu'il en est ainsi des inconvénients liés à une occupation plus importante du lot en raison de la grandeur de la maison, du préjudice lié à l'aspect esthétique de la construction qui ne s'harmoniserait pas avec l'ensemble des petits bungalows; qu'il ne suffit pas de soutenir que le bâtiment aura un gabarit tout différent, plus haut et plus large, alors qu'aucune dérogation n'a dû être sollicitée pour celui-ci; que de même, le fait que la construction se situera en contrebas de la maison de la requérante et l'empêchera de remblayer l'espace latéral de son terrain jusqu'à la limite mitoyenne, ne peut être tenu pour grave d'autant que cet espace constitue une zone non aedificandi; que, par ailleurs, la requérante n'expose pas en quoi ces risques de préjudice seraient difficilement réparables; que, dès lors, l'existence d'un risque de préjudice grave difficilement réparable n'est pas à suffisance établi;

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

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le onze septembre deux mille six par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle} WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.