CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 174.130 du 28 août 2007

A.179.364/XIII-4386

En cause : 1. **PIERARD** (Madame),

2. **PIERARD** (Monsieur),

3. **LECOMTE** Pascal

ayant tous élu domicile chez
Me Nathalie DELHAISE,
avocat,
boulevard Tirou 24/12
6000 Charleroi,

contre :

1. **la Commune de Ham-sur-Heure,**
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 XIIIe CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 13 décembre 2006 par Monsieur et Madame PIERARD et Pascal LECOMTE, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 6 mars 2006 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de HAM-SUR-HEURE-NALINNES, à la société anonyme WIMMO CONSTRUCT pour la construction de quatre habitations unifamiliales mitoyennes sur un bien sis à Ham-sur-Heure, rue du Calvaire, cadastré section C, n**/** 532p;

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

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

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

Vu l'ordonnance du 11 avril 2007 fixant l'affaire à l'audience du 24 avril 2007 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 N. DELHAISE, avocat, comparaissant pour les requérants, et Me Y. TOURNAY, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

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 se présentent comme suit :

1. Le 25 août 2005, la société anonyme WIMMO CONSTRUCT sollicite un permis d'urbanisme en vue de réaliser quatre habitations unifamiliales mitoyennes sur un bien sis à Ham-sur-Heure, rue du Calvaire, cadastré section C, n/ 532p.

Le bien se situe en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979 et dans le périmètre du règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d*urbanisme.

Les requérants sont respectivement domiciliés rue du Calvaire, n/ 27 (les deux premiers requérants) et n/25 (le troisième requérant).

2. Le 24 octobre 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Ham-sur-Heure-Nalinnes émet un avis défavorable sur la demande. Cet avis est motivé comme suit :

" (...)

Vu la demande introduite par WIMMO CONSTRUCT, Rue de Bomerée n/ 140/8 à 6032 MONT-SUR-MARCHIENNE tendant à l*exécution des travaux dont objet;

Attendu qu*au plan de secteur de CHARLEROI approuvé par arrêté royal du 10 septembre 1979, le projet se situe en zone d*habitat;

Attendu que le bien se situe en zone protégée en matière d*urbanisme suivant un arrêté ministériel du 5 novembre 2002;

Considérant que le projet vise la construction de 4 habitations unifamiliales mitoyennes;

Considérant que les habitations projetées présentent un gabarit semblable aux immeubles existants;

Considérant que les bâtiments présentent en première partie de toiture un versant qui se prolonge ensuite vers l*arrière en toiture horizontale;

Considérant la configuration et le profil particulier du terrain (le terrain présente à front de rue une zone de recul plane d*environ 10 mètres et se poursuit par une déclivité importante et rapide sur plus ou moins 6 mètres de haut);

Considérant que le projet propose un ensemble assez massif et compact.

Considérant que les matériaux de parement employés (enduit + briques de ton gris foncé + blocs de verre) ne s*intègrent pas à l*ensemble des constructions existantes;

Considérant que les matériaux plus traditionnels (exemple : briques rouges rustiques) seraient plus adéquats afin de respecter le caractère architectural et historique des lieux environnants;

Considérant que l*architecture proposée ne correspond pas à l*ensemble architectural de la rue et de la Grand Place de HAM-SUR-HEURE.

Par cinq votes et une abstention décide d*émettre un avis défavorable sur l*objet de cette demande».

4. Le 2 décembre 2005, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable motivé de la façon suivante :

" (...)

Considérant que la demande se situe en zone d*habitat au plan de secteur de CHARLEROI adopté par l*arrêté royal du 10 septembre 1979;

Considérant que la demande se situe dans un périmètre d*application du règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d*urbanisme (articles 393 à 405 du Code wallon de l*Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine);

Considérant que la demande vise plus précisément la construction de 4 habitations mitoyennes;

Considérant l*avis défavorable motivé du Collège échevinal en date du 24 octobre 2005;

Considérant que le projet n'est pas conforme au règlement général précité en ce qui concerne les toitures (article 396) et les matériaux de façade (article 395 c);

Considérant que si une expression contemporaine du bâti peut être envisagée, elle ne peut cependant qu*être le fruit d*une conception respectueuse et des caractéristiques urbanistiques locales en termes d*implantation, de volumétrie et de tonalité d*une part, et des contraintes légales pré-rappelées d*autre part;

Considérant en particulier que la volumétrie (toiture à un versant puis toiture plate-forme) n'est pas justifiée;

Considérant que l*implantation proposée et le gabarit, de type rez + 1 + toit à deux versants serait admissible;

Considérant à titre subsidiaire que l*utilisation de la brique de verre en façade avant exprime une conception introvertie de la fonction d*habitat alors que celle-ci doit rester un lien avec l*espace public;

Considérant dès lors que la demande est conforme à la destination de la zone mais ne s*intègre pas au caractère urbanistique et architectural du contexte bâti environnant;

J*émets un avis défavorable révisable.

Remarque : Le présent avis est susceptible d*être revu, sur base d*un projet adapté de façon à répondre valablement aux objections formulées ci-avant et devant m*être transmis en deux exemplaires via l*administration communale».

5. Le 17 janvier 2006, la S.A. WIMMO CONSTRUCT dépose des plans modifiés de la demande.

6. Le 31 janvier 2006, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable sur celle-ci.

7. Le 24 février 2006, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

8. Le 6 mars 2006, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Ham-sur-Heure-Nalinnes délivre le permis sollicité.

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 le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, notamment l*article L1123-23;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant 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 l*étude d*incidence;

Considérant que Wimmo Construct, 140/8, Rue de Bomerée à 6032 Mont-Sur-Marchienne, a introduit une demande de permis d*urbanisme relative à un bien sis Rue du Calvaire à 6120 Ham-Sur-Heure, cadastré section C, n/ 532p, ayant pour objet la construction de 4 habitations unifamiliales mitoyennes;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l*administration communale contre récépissé daté du 30 septembre 2005;

Considérant que le bien est situé en zone d*habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979 et qui n*a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d*urbanisme est applicable sur le territoire où est situé le bien en vertu de l*arrêté ministériel du 5 novembre 2002;

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

Considérant l*avis défavorable révisable émis par le fonctionnaire délégué sous la référence F0411/56086/UAP/2005/61/14550;

Considérant que la demande a été modifiée et adaptée de façon à répondre aux objections formulées;

Considérant que l*avis conforme du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 2 février 2006; que son avis favorable conditionnel ci-annexé porte le n/ F0411/56086/UAP/2005/61/14550 -2ème dossier.

Considérant que l*objet de la demande ne nuit nullement à la destination générale de la zone ni à son caractère architectural.

A l*unanimité, décide :

Article 1 :Le permis d*urbanisme sollicité par Wimmo Construct est octroyé.

Article 2 : Le titulaire devra respecter la condition prescrite par l*avis conforme du fonctionnaire délégué : «remplacer le mur plein et l*oculus (l*oeil de boeuf) par un bandeau vertical vitré de l*ordre de 50 cm de large, centré et ce sur toute la hauteur du volume annexe concerné».

Remarque : le bandeau vertical vitré ne pourra en aucun cas être composé de briques de verre mais être encadré d*un châssis.
(...)".

9. Le 30 septembre 2006, Monsieur et Madame PIERARD adressent au collège des bourgmestre et échevins une lettre au terme de laquelle ils émettent les objections suivantes sur le projet :

"Concerne : Construction de quatre «Bel Etage» à la rue du Calvaire, en face du N/ 25 parcelle cadastrée section C N/ 532.

Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins,

Par la présente, nous nous permettons de vous faire part de quelques objections concernant l'attribution du permis de bâtir de quatre «Bel Etage» à la rue du Calvaire en face du N/ 25, parcelle cadastrée section C N/ 532.

Habitant au numéro 27, nous sommes concernés par cette construction qui couvrira tout le terrain. Le premier logement sera situé en face de notre garage. En raison de la largeur insuffisante de la rue, pour nous pouvoir entrer ou sortir notre voiture du garage (sic) ainsi que notre autre véhicule de l*entrée du jardin de Madame Colinia, il ne peut y avoir de voiture stationnée de l*autre côté de la rue sur une distance d*une dizaine de mètres. Malgré que chaque nouvelle maison soit pourvue d*un garage, un ménage possède souvent plus d*une voiture et reçoit aussi régulièrement des visiteurs. Cela implique un nombre plus important de voitures à garer.

Les futurs habitants du premier logement, peut-être du deuxième, auront une vue plongeante dans notre living et probablement dans les chambres à coucher équipées de Velux. En effet le living des nouvelles constructions sera situé au premier étage avec deux fenêtres donnant sur la rue. Ce genre de construction ne devrait pas être autorisé lorsque les autres maisons, déjà construites, sont plus basses. Il est aussi incompréhensible que les prescriptions urbanistiques ne soient pas les mêmes des deux côtés de la rue. Comment est-ce possible que l*on puisse construire quatre maisons sur un si petit espace, creuser dans la butte, modifier la configuration du sol sans faire d*enquête publique?

De plus lorsqu*un entrepreneur construit plusieurs maisons, elles sont destinées à être louées ou vendues. Lorsqu*elles sont louées, les locataires changent régulièrement. La convivialité entre voisins est donc difficilement assurée.

Cependant nous ne sommes pas opposés à la construction d*une maison unifamiliale au milieu du terrain, Cette option permettrait de garder le caractère rural et convivial de notre rue (périmètre d*une zone protégée en matière d*urbanisme cfr certificat d*urbanisme N/ 1) où le bien-être de chacun sera préservé.

Nous vous remercions de la bonne attention que vous voudrez réserver à cette lettre et vous présentons Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins nos salutations distinguées.";

Considérant, quant à la recevabilité, que les requérants déclarent avoir constaté qu*il a été procédé à un affichage sur la clôture encadrant la limite du bien immobilier litigieux, que celui-ci en raison des conditions climatiques s*est avéré pratiquement illisible et que, par la suite, en se rendant au service d*urbanisme de la commune, ils ont été informés de l*octroi du permis, le tout dans la seconde quinzaine d*octobre; qu'ils relèvent que les travaux ont débuté dans le courant du mois de novembre 2006 s*agissant de travaux de terrassement;

Considérant que l'affirmation selon laquelle les requérants ont été informés de l'octroi du permis attaqué "dans la seconde quinzaine d*octobre" est, en ce qui

concerne les deux premiers requérants, contredite par la lettre qu'ils ont adressée le 30 septembre 2006 au collège des bourgmestre et échevins et dans laquelle ils font part de leurs objections précisément au sujet de " l'attribution du permis de bâtir" attaqué, délivré le 6 mars 2006; qu'il ressort en effet de cette lettre que les deux premiers requérants avaient déjà à cette date une connaissance suffisamment précise du projet autorisé par l'acte attaqué, délivré plus de six mois auparavant; que la requête, introduite le 13 décembre 2006, est par conséquent irrecevable dans le chef deux premiers requérants;

Considérant qu'au titre de préjudice grave difficilement réparable, le troisième requérant fait valoir que son immeuble d*habitation se situe face au terrain litigieux sur lequel le projet immobilier accepté doit être construit; qu'il relève que la commune de HAM-SUR-HEURE-NALINNES présente un caractère "indéniablement" semi-rural et que la rue du Calvaire dans laquelle s*inscrit le projet se caractérise par un aspect villageois très marqué comportant uniquement de l*habitat unifamilial; qu'il dépose un dossier photographique démontrant que les gabarits et la volumétrie des maisons d*habitation unifamiliales présentent une homogénéité; qu'il estime que, compte tenu de ces caractéristiques, les riverains peuvent bénéficier d*une qualité du cadre de vie : maison unifamiliale à dimension raisonnable, petite parcelle située de l'autre côté, utilisée comme jardin par leur propriétaire, ambiance de petit village présentant indéniablement le caractère semi-rural tout en étant à quelques centaines de mètres du centre de la commune; qu'il soutient que le projet litigieux portera atteinte de manière certaine et définitive à la qualité de vie et à l*environnement auxquels il est attaché; qu'il affirme que l'immeuble projeté le privera de la vue et de la luminosité dont il bénéficiait jusqu*à présent et entraînera une intrusion dans les pièces de séjour et chambres à coucher; qu'à cet égard, il rappelle que le projet concerne la construction d*un immeuble pouvant accueillir quatre habitations sous la forme de bel étage chacune; qu'il soutient que le gabarit de l*immeuble est particulièrement massif comme le précisait le collège des bourgmestre et échevins dans son avis rendu le 24 octobre 2005 relayé également par le fonctionnaire délégué dans son avis du 2 décembre 2005; que, selon lui, l'immeuble projeté doit être apprécié dans sa globalité et non de façon scindée, en se référant aux dimensions d*un seul bel étage comme l*ont fait le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué, et qu'ainsi, la façade latérale du bâtiment atteint une hauteur de plus de 11 mètres, la largeur en façade avant atteint plus de 28 mètres et enfin la profondeur du bâtiment atteint plus de 14,5 mètres; qu'il observe qu'aucun immeuble situé dans la rue du Calvaire ne présente un tel gabarit; que, par ailleurs, il estime que les dimensions de l*immeuble litigieux sont amplifiées en raison de la très faible largeur de la voirie (3,50 mètres) séparant les immeubles de part et d*autre de celle-ci; qu'ainsi, il soutient que le bâtiment projeté se situera à une

distance de 4 mètres de son habitation et qu*il le surplombera sur une hauteur de 5 mètres, ce qui a pour conséquent que celui-ci aura face à lui un écran mural le privant de toute vue et luminosité et que chaque pièce de son immeuble donnant sur la rue, s*offrira à la vue des habitants de l*immeuble projeté dont les pièces d'habitation se situent au premier étage; qu'il précise que, compte tenu de l*orientation des immeubles, la luminosité à la mi-journée soit au moment où celle-ci est à son maximum, ne lui profitera en aucun cas, l*immeuble litigieux coupant la trajectoire des rayons du soleil et qu'il vivra ainsi en permanence dans la pénombre; qu'il relève encore que le terrain litigieux lui appartenait et qu'il y poussait une végétation sauvage qui formait un ensemble verdoyant en prolongement avec la végétation présente sur la partie ascendante du terrain appartenant à des tiers; qu'il fait valoir que le caractère tout à fait verdoyant ne faisait qu*accentuer l*aspect rural et bucolique régnant dans la rue du Calvaire et plus particulièrement dans la partie de cette rue où se situe son immeuble; qu'il estime aussi que le caractère massif de l*immeuble projeté portera atteinte à la qualité du paysage, trouvant particulièrement son intérêt par la présence de la succession de parcelles aménagées en jardin appartenant aux propriétaires d'en face ou de l'habitation contiguë; qu'il avance encore qu'il subira des nuisances sonores très importantes résultant de la venue de huit nouveaux véhicules; qu'il soutient qu'il va subir les allées et venues, manoeuvres et démarrages de huit véhicules juste en face de son habitation et que ces manoeuvres seront d*autant plus dérangeantes que la voirie est caractérisée par une largeur qualifiée d*insuffisante par le collège des bourgmestre et échevins tel que cela ressort d*un certificat d*urbanisme n/ 1 délivré en janvier 2005; qu'il fait valoir qu'ainsi, les véhicules sortant de l*emplacement de stationnement situé sous le car-port ou encore dans le garage, devront obligatoirement manoeuvrer sur la voirie pour se placer correctement sur la chaussée et vice-versa; qu'il en déduit une atteinte grave et difficilement réparable à la qualité de l*environnement qui est le sien; qu'enfin, il estime que le préjudice est également difficilement réparable, ne fut-ce qu*en raison du dommage qu'il devra subir au quotidien jusqu*à un éventuel arrêt d*annulation, de la difficulté d*obtenir l*enlèvement de ce genre de bâtiment dans l*hypothèse où sa requête serait déclarée fondée et de l*introduction de demandes de régularisation à répétition; qu'il ajoute que l'annulation ne permettrait pas de réparer en nature le préjudice subi pendant la période d*attente liée à l*issue de la procédure au fond, le projet litigieux engendrant des inconvénients hors de toute proportion, avec les charges que les citoyens sont tenus de supporter dans l*intérêt général;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1er, 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/, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 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 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, on ne perçoit pas en quoi la construction de quatre maisons unifamiliales serait de nature à compromettre le caractère semi-rural et villageois de la rue, dont les quelques photos en noir et blanc déposées ne sont guère explicites; que, par ailleurs, si l'architecture des bâtiments en projet diffère de celle des bâtiments existants, le troisième requérant reste en défaut de démontrer que cet élément serait de nature à constituer dans son chef un risque de préjudice à ce point grave qu'il justifie la suspension de l'acte attaqué;

Considérant que les plans déposés révèlent que la construction, d'une hauteur maximale de douze mètres, sera distante d'au moins sept mètres de l'habitation du troisième requérant; qu'il s'agit d'une distance souvent habituelle en zone d'habitat; que si les bâtiments en projet sont de nature à engendrer une perte de la vue et de la luminosité depuis la propriété du troisième requérant, le Conseil d'Etat n'est pas en mesure de porter une appréciation concrète sur le préjudice allégué à défaut de précision quant aux dimensions exactes de la propriété et de la localisation exacte de ses pièces de vie; qu'en toute hypothèse, les risques de préjudices, ainsi que la perte d'intimité alléguée, sont inhérents au caractère constructible de la parcelle sur laquelle sera érigée la construction autorisée par l'acte attaqué, parcelle au demeurant vendue par le troisième requérant comme terrain à bâtir; que si celui-ci a bénéficié jusqu'alors des avantages de cette parcelle voisine non bâtie, il n'a aucun droit au maintien de celle-ci dans cet état;

Considérant que l'augmentation des nuisances sonores engendrées par les véhicules des occupants de quatre maisons unifamiliales ne saurait être à l'origine d'un préjudice grave difficilement réparable; qu'il n'est par ailleurs pas établi que ces véhicules devront effectuer des manoeuvres pour rejoindre ou quitter les emplacements prévus situés en retrait par rapport à la voirie, qui seraient de nature à occasionner un risque de préjudice grave difficilement réparable dans le chef du troisième requérant; que le risque de préjudice grave difficilement réparable n'est pas établi;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1er, 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 1er.

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

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII[e] chambre, le vingt-huit août deux mille sept 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.