

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 92.958 du 2 février 2001

A.99.218/XIII-2006

En cause : 1. **ANTOINE-CANAUX** Paulette,
 2. **la Société anonyme IMMO REMPART**,
 ayant élu domicile chez
 Me Philippe LEVERT, avocat,
 avenue Louise 149/21
 1050 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville de Bouillon**,
 ayant élu domicile chez
 Me Dominique LAGASSE, avocat,
 chaussée de La Hulpe 187
 1170 Bruxelles,
2. **la Région wallonne**, représentée
 par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 Me Pierre LAMBERT, avocat,
 avenue Defré 19
 1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

HUSTIN Marcel,
ayant élu domicile chez
Me Xavier XHARDEZ, avocat,
rue de Naomé 1
6852 Opont-Paliseul.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande de mesures provisoires introduite le 29 janvier 2001, selon la procédure d'extrême urgence, par Paulette ANTOINE-CANAUX et la société anonyme IMMO REMPART, qui tend à ce qu'il soit fait interdiction de poursuivre les travaux de construction exécutés en vertu du permis d'urbanisme délivré le 19 décembre 2000 par le collège des bourgmestre et échevins de Bouillon, à Marcel HUSTIN et son épouse, relativement à un bien sis à 6830 Bouillon, Quai du Rempart, et rue du Moulin, cadastré section C, n° 300d-302n et tendant à construire un immeuble avec rez-de-chaussée commercial et deux appartements;

Vu la demande introduite le 9 janvier 2001 par Paulette ANTOINE-CANAUX et la société anonyme IMMO REMPART, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme précité;

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérantes qui demandent l'annulation du même permis d'urbanisme;

Vu la requête introduite le 29 janvier 2001 par laquelle Marcel HUSTIN demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la demande de suspension;

Vu l'ordonnance du 29 janvier 2001, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 31 janvier 2001 à 9.30 heures;

Vu les notes d'observations des parties adverses;

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

Entendu, en leurs observations, Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour les requérantes, Me M. PILCER, loco Me D. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me M. JOASSART, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me X. XHARDEZ, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, auditeur au Conseil d'Etat;

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 mesures provisoires se présentent comme suit :

Le 28 septembre 1999, les consorts HUSTIN-PIERRE ont déposé une demande de certificat d'urbanisme n° 2, relativement à un bien sis à 6830 Bouillon, quai du Rempart, et rue du Moulin, cadastré section C, n° 300d-302n et tendant à construire un immeuble avec rez-de-chaussée commercial et deux appartements. La parcelle en cause est située dans le périmètre d'un plan particulier d'aménagement n° 3ter, approuvé par arrêté royal du 10 février 1948, modifié en dernier lieu par arrêté du 26 mars 1973. Ce plan prévoit une zone de constructions groupées à front de la rue du Moulin et du quai du Rempart et une zone de cours et jardins en intérieur d'îlot. Selon les prescriptions littérales de ce plan, cette zone de cours et jardins est réservée à la plantation d'arbres ainsi qu'à la construction de clapiers et de poulaillers; en réalité, la zone est entièrement occupée de verrières ou d'annexes couvertes.

La première requérante est propriétaire de l'immeuble sis rue du Moulin, 48; la seconde requérante est propriétaire de l'immeuble sis quai du Rempart, 45,

qu'elle a acquis des consorts HUSTIN. Ces deux immeubles jouxtent la parcelle sur laquelle le projet contesté est prévu.

La demande de certificat d'urbanisme impliquait une dérogation au plan particulier d'aménagement en vue de construire dans la zone de cours et jardins. Un certificat d'urbanisme n° 2 négatif a été délivré le 7 décembre 1999.

Les consorts HUSTIN ont introduit le 5 avril 2000 une demande de permis d'urbanisme relatif au même bien. Le projet prévoyait la construction de garages dans la zone de cours et jardins. Cette demande a été soumise à une enquête publique, à l'occasion de laquelle les requérantes ont déposé des réclamations; la seconde requérante a notamment fait part de l'existence d'une servitude de passage sur la propriété des consorts HUSTIN au profit de la S.A. IMMO REMPART.

Le 25 avril 2000, l'administration de l'équipement et des transports de la Région wallonne a donné un avis favorable. La Commission royale des monuments et des sites a suggéré, le 3 mai 2000, des modifications de la façade «coté Semois» et a dénoncé en ces termes le caractère inacceptable de l'implantation des garages :

« En ce qui concerne l'arrière, le toit plat des garages est inacceptable en particulier vu les vues plongeantes du château classé. Une piste serait de ramener les garages avec toits en bâtière à front de bâtisse de la rue du Moulin conformément au règlement des centres anciens protégés».

Transmis au fonctionnaire délégué pour qu'il statue sur la demande de dérogation aux prescriptions du plan particulier d'aménagement n° 3ter, le dossier a été renvoyé par ce fonctionnaire le 28 juin 2000, parce qu'aucune proposition motivée de dérogation du collège des bourgmestre et échevins ne figurait au dossier. Le 11 juillet 2000, le collège des bourgmestre et échevins a

adopté une proposition motivée de dérogation et a examiné les réclamations déposées au cours de l'enquête publique.

Le 9 août 2000, le fonctionnaire délégué a accordé la dérogation sollicitée, dans les termes suivants :

« Vu la demande de dérogation dûment motivée sollicitée par le collège des bourgmestre et échevins en date du 11 juillet 2000 faisant suite à ses courriers du 16 mai 2000;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14 avril au 2 mai 2000 et a fait l'objet de 5 réclamations recevables mais non fondées à la lumière des précisions apportées par le collège des bourgmestre et échevins;

Vu les divers avis sollicités, notamment celui de la Commission royale des monuments, sites et fouilles du 3 mai 2000;

Attendu que la demande porte sur la construction d'un volume à un niveau dans la zone de cour(s) et jardin(s);

Considérant que le voisinage direct présente déjà ce type de construction d'un côté, l'autre étant comblé par une construction à plusieurs niveaux;

Considérant que cette construction n'hypothèque pas la construction d'un nouvel immeuble rue des Moulins conformément à ce qui est prévu au plan particulier d'aménagement 3^{ter} du 26 mars 1973;

Attendu cependant qu'il y a lieu d'assurer une cohérence urbanistique dès à présent au niveau de la rue des Moulins et de la vue plongeante depuis le château;

J'accorde la dérogation demandée pour autant que :

- le front de bâtisse côté rue des Moulins soit matérialisé par un muret de 2 m de hauteur (avec portique de 4 m de large maximum) réalisé en crépi blanc cassé de gris sur blocs béton;
- le volume en cour(s) et jardin(s) soit effectivement achevé par une toiture-jardin laissant entrevoir depuis le château un parterre en pelouse. L'extrémité de la toiture côté rue des Moulins présentera un acrotère en béton architectonique masquant le chéneau.

Des plans modifiés respectant ces conditions seront joints à la copie du permis délivré transmise au Fonctionnaire délégué.

Dès à présent, je signale qu'un parti architectural rencontrant l'avis de la Commission royale des monu-

ments, sites et fouilles et du collège des bourgmestre et échevins pourrait consister en :

- au niveau du rez :

- 1) compléter l'axialité soulignée par les portes-fenêtres de l'étage en traitant les reports de charge en deux colonnes rondes de + ou - 35 cm de diamètre avec socle et chapiteau, les deux baies du rez situées de part et d'autre de la baie-porte d'entrée étant réduites de 50 cm;
- 2) souligner la deuxième baie-porte d'entrée par un encadrement au même titre que les baies des étages qui la surplombent;
- 3) réduire la baie extrême droite de 50 cm également et la maintenir axée par rapport aux baies de l'étage;

- au niveau des étages:

- 1) réduire le balcon du deuxième étage et le limiter à la baie de la porte-fenêtre (hiérarchie);
- 2) supprimer les encadrements des baies à droite de la façade afin de préserver l'ascendant des 4 baies surplombant une des entrées».

Des plans complémentaires ont été déposés par le maître de l'ouvrage. Le 12 septembre 2000, le permis a été accordé par le collège des bourgmestre et échevins. Les requérantes ont demandé la suspension et l'annulation de ce permis; cette procédure est pendante sous le numéro de rôle A.96.391/XIII-1901, mais le collège des bourgmestre et échevins a retiré ce permis le 17 octobre 2000. Ce retrait a toutefois lui-même été retiré le 24 octobre 2000, parce qu'il était conditionnel.

Le 19 décembre 2000, le collège des bourgmestre et échevins a délivré aux consorts HUSTIN le permis qui fait l'objet de la demande de suspension introduite le 9 janvier 2001.

Le 26 janvier 2001, les requérantes ont reçu un courrier, daté du 25 janvier 2001, de l'architecte des consorts HUSTIN, les avisant de ce que les travaux de gros-oeuvre seraient entamés prochainement et annonçant

son intention de procéder à un état des lieux le 1^{er} février 2001;

Considérant que Marcel HUSTIN demande à intervenir dans la demande de mesures provisoires d'extrême urgence; qu'il est un des bénéficiaires du permis dont la demande tend à faire interdire l'exécution; qu'il y a lieu d'accueillir cette demande;

Considérant que les requérantes soutiennent que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer un préjudice grave difficilement réparable; qu'elles s'expriment comme suit au sujet de la gravité du préjudice :

« 1. S'agissant de la première requérante, la construction du bâtiment aura, à raison de son gabarit et de la configuration des lieux, pour effet d'entraîner une perte de luminosité et d'ensoleillement.

Ainsi, la façade arrière de l'immeuble de la requérante qui bénéficie d'un ensoleillement de 10 à 16 heures va être masquée du soleil et de la lumière par le bâtiment à ériger qui sera composé d'un rez-de-chaussée, de deux étages et d'un étage sous comble, alors que l'immeuble de la première requérante est composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage sous toiture. Ce préjudice est du reste reconnu par l'acte attaqué qui s'exprime, à cet égard, comme suit :

" Attendu que la vue sur la Semois à partir de la rue du Moulin et l'ensoleillement ne seront pas compromis par la couverture de la zone de cours et jardins mais uniquement par la construction du volume principal, situé en zone de constructions groupées au PPA n° 3^{ter}; qu'au demeurant, toute construction construite sur cette parcelle, qui est actuellement un terrain vague, entraînerait une perte de luminosité pour les habitations environnantes; (...)".

Un tel préjudice est un préjudice grave conformément à votre jurisprudence.

2. S'agissant de la deuxième requérante, la construction du bâtiment aura également, à raison de son gabarit et de la configuration des lieux, pour effet d'entraîner une perte de luminosité pour les locaux situés aux étages, dont l'appartement situé au dernier étage de l'immeuble de la deuxième requérante qui sera occupé

l'an prochain par l'un des administrateurs de la deuxième requérante.

A cet égard, la façade latérale gauche de l'immeuble à construire sera construite à 1,9 m de la façade latérale droite de l'immeuble de la requérante, entraînant une perte de luminosité. Cette perte sera d'autant plus grave que l'immeuble projet sera construit en décrochement de l'immeuble de la deuxième requérante.

En outre, la construction litigieuse a pour effet d'empêcher la deuxième requérante d'avoir accès aux garages et caves situés en sous-sol de son immeuble et qui dispose pour leur accès d'une servitude légale de passage. Ainsi, cette construction empêchera tout accès dès lors qu'elle doit s'ériger sur l'assiette de ce passage.

Or ces caves et garages sont utiles à la deuxième requérante qui doit y stocker le matériel qu'elle vend dans le rez-de-chaussée commercial qu'elle exploite dans l'immeuble Quai du Rempart, 45.

Un tel préjudice est un préjudice grave conformément à votre jurisprudence. Ainsi, dans un arrêt n° 68.925, 17 octobre 1997, en cause PARTSCH, votre Conseil a considéré que l'usage normal d'une maison d'habitation suppose, à l'heure actuelle, qu'il soit possible d'y accéder au moyen d'un véhicule automobile à quatre roues.

Un même raisonnement peut être avancé en l'espèce et a fortiori, s'agissant d'un bâtiment à usage commercial pour lequel les caves et garages représentent une surface importante de stockage»;

Considérant qu'en ce qui concerne la première requérante, la perte de vue, de luminosité et d'ensoleillement invoquée trouve sa cause première dans le caractère constructible de la parcelle où la construction litigieuse est prévue; qu'il n'est pas contesté que la hauteur de cette construction est compatible avec les prescriptions urbanistiques; que le préjudice qu'elle allègue ne peut être imputé au permis attaqué;

Considérant qu'il en va de même en ce qui concerne la perte de vue et de luminosité invoquée par la seconde requérante;

Considérant que, pour ce qui est de l'accès aux garages, il n'y a pas lieu de tenir compte de la situation du garage le plus éloigné de la rue du Rempart, dont l'ouverture a été pratiquée sans permis; qu'en ce qui concerne le garage le plus proche de cette rue, il résulte des débats à l'audience qu'il est actuellement occupé, à titre de locataire, par l'intervenant, qui apparaît dès lors comme la première victime du préjudice que pourrait provoquer la construction qu'il entreprend; que, s'il est vrai qu'au terme du bail, la seconde requérante risque de se retrouver en possession d'un local inutilisable comme garage, il apparaît des plans produits que cet espace pourrait être transformé en lieu de stockage de marchandises, contigu à des locaux déjà affectés à cet usage; qu'il ressort également des plans et des débats que les garages en question ne sont pas destinés à l'approvisionnement du commerce de la seconde requérante, lequel se fait par une issue de son bâtiment sur la rue du Moulin, et qu'en outre, l'autre garage, qui a été établi sans permis, est inutilisé depuis 1999, en raison de la situation conflictuelle qui s'est instaurée entre elle-même et les conjoints HUSTIN; qu'il n'est pas allégué que la privation de ce garage ait pour effet de mettre sa viabilité économique en péril;

Considérant qu'en aucun de ses éléments, le préjudice allégué ne revêt le caractère de gravité requis pour que le Conseil d'Etat puisse faire droit à la demande de mesures provisoires,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Marcel HUSTIN est accueillie dans la demande de mesures provisoires d'extrême urgence.

Article 2.

La demande de mesures provisoires d'extrême urgence est rejetée.

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

M. LEROY,	président de chambre,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. LEROY.