

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 113.120 du 2 décembre 2002

A. 125.428/XIII-2740

En cause :

1. **DOCKX** Gérard,
 2. **DEMANCHE** Michel,
- ayant élu domicile chez
Me Nicolas DUBOIS, avocat,
quai aux Huîtres 1/4
1300 Wavre,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

DESCAMPE Christophe,
ayant élu domicile chez
Mes Joël van YPERSELE et
Bernard LOUVEAUX, avocats,
rue du Prince Royal 85
1050 Bruxelles.

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

Vu la demande introduite le 14 août 2002 par Gérard DOCKX et Michel DEMANCHE, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré, sur recours, par décision du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement de la Région wallonne du 7 juin 2002, autorisant les époux DESCAMPE-VERHAEGEN à construire une habitation à Tangissart (commune de Court-Saint-Etienne), 61, rue du Ghête, sur un bien inscrit au cadastre à la section K, n^{os} 347k, 347m, 381k et 381n;

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

Vu la requête introduite le 9 septembre 2002 par laquelle Christophe DESCAMPE demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

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

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

Vu l'ordonnance du 8 novembre 2002 fixant l'affaire à l'audience du 26 novembre 2002 à 10.00 heures;

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

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me B. FRANCIS, loco Me N. DUBOIS, avocat, comparaissant pour les requérants, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me J. van YPERSELE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, premier 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 peuvent être résumés comme suit :

1. Gérard DOCKX est propriétaire d'une maison d'habitation sise au n° 59 de la rue du Ghête. Il loue la maison en question à Michel DEMANCHE qui l'occupe avec sa famille.

2. Le 18 mai 2000, Monsieur et Madame DESCAMPE-VERHAEGEN introduisent une demande de permis d'urbanisme visant à construire une habitation sur la parcelle voisine sise au n° 61 de la rue du Ghête.

3. Suivant les prescriptions du plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, adopté par arrêté royal du 28 mars 1979, le bien est inscrit en zone d'habitat à caractère rural "linéaire" et, en outre, en zone d'intérêt paysager.

4. Du 5 au 20 juin 2001, le collège des bourgmestre et échevins de Court-Saint-Etienne fait procéder à une enquête publique, le projet présentant une profondeur de plus de 15 mètres par rapport à l'axe de la voirie et de plus de 4 mètres par rapport aux maisons situées sur les parcelles voisines.

5. Le 1^{er} août 2000, le collège des bourgmestre et échevins de Court-Saint-Etienne refuse l'autorisation sollicitée pour les motifs repris dans l'avis défavorable du fonctionnaire délégué.

6. Statuant le 22 février 2001 suite au recours des demandeurs de permis, le Ministre de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement de la partie adverse délivre l'autorisation sollicitée.

7. L'arrêt n° 99.526 du 5 octobre 2001 du Conseil d'Etat suspend l'exécution de cette décision, en raison d'irrégularités commises lors de l'enquête qui avait précédé la délivrance de l'acte attaqué et de l'illégalité du procédé consistant à retirer le rappel prévu par l'article 121 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

8. Le 10 octobre 2001, une nouvelle demande est introduite pour le même bien.

9. La rubrique "intégration au cadre bâti et non bâti" de la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement est complétée de la manière suivante :

" Les gabarits tant du volume principal - 15 m x 8 m et 6 m sous corniche avec toiture à 2 versants à 45° - que le volume secondaire sont semblables aux habitations voisines.

La composition des façades (brique locale brun-rouge et bardage en cèdre naturel) sont en harmonie avec les immeubles voisins.

Les ombres portées sont inférieures à celles des arbres tant de la propriété que des propriétés voisines (arbres de 8,50 m à 14 m).

A noter que l'immeuble ancien avait une hauteur sous corniche de 1,50 m plus haute que l'actuel.

Les vues latérales sont considérées comme directes par le code civil en-dessous d'une distance de 2 m par rapport au mitoyen. Le recul latéral au Nord a été porté à plus de 5 m, ce qui place le nouvel immeuble à 25 m de la façade latérale voisine au Nord".

10. L'implantation du projet litigieux, perpendiculaire et en retrait par rapport à la voirie, placerait sa façade arrière face au jardin des requérants, à environ cinq mètres de la limite des terrains. Selon la perspective axonométrique et les représentations virtuelles des ombres projetées, il ressort que leur immeuble et leur jardin seraient surtout atteints les après-midi d'hiver.

11. Une enquête publique se tient du 23 octobre au 16 novembre 2001 en raison de ce que la profondeur du bâtiment projeté excéderait quinze mètres à compter de l'alignement et dépasserait de plus de quatre mètres celle de la construction voisine (article 330, 2°, du CWATUP). Une réclamation a été introduite, le 26 octobre 2001, par le conseil des requérants qui y expose notamment ce qui suit :

" L'érection d'un bâtiment à 5 mètres seulement de la limite de leur propriété qui présente des dimensions importantes causera à mes clients un préjudice visuel grave.

En effet, le bâtiment s'implante beaucoup plus profondément vers l'arrière de la parcelle que la maison actuellement louée par Monsieur DEMANCHE et propriété de Monsieur et Madame DOCKX.

(...)

En réalité, le projet proposé par Monsieur et Madame DESCAMPE-VERHAEGEN propose une implantation de bâtiments qui se veut de transition entre un bâti linéaire implanté à front de voirie et un bâti moins linéaire implanté en retrait par rapport à l'alignement.

L'implantation du bâtiment a été conçue de manière à favoriser au maximum l'ensoleillement de la parcelle objet de la demande, et ce au détriment des parcelles voisines.

En effet, le bâtiment autorisé s'implante bizarrement, en sa partie la plus profonde du côté où les bâtiments sont implantés en front de voirie avec une faible profondeur de bâtisse et la partie la moins profonde du bâtiment s'implante quant à elle dans la partie du terrain qui jouxte les bâtiments en recul par rapport à la voirie.

(...)

En outre, mes clients attirent votre attention sur le fait que le projet proposé propose de nombreuses baies qui donnent directement dans le jardin, ce qui est de nature à nuire à l'intimité de la parcelle voisine".

12. Le 12 novembre 2001, la commission consultative communale d'aménagement du territoire rappelle l'avis qu'elle avait donné le 13 juin 2000, favorable sous réserve ... de l'accord des voisins et "du respect des prescriptions urbanistiques des constructions en zones à caractère rural concernant l'implantation du corps principal perpendiculaire à la voirie".

13. L'avis du collège des bourgmestre et échevins, donné le 27 novembre 2001, porte les considérations suivantes :

- " Article 1 : sur la réclamation introduite (...) : la limite à 5 mètres de la propriété est déjà importante par rapport à la limite des parcelles d'un lotissement qui est en général de 3 mètres et un retournement de l'implantation serait éventuellement une solution aux problèmes rencontrés.
- Article 2 : sur l'avis de la CCAT en date du 13.06.2000 :
- a) accord des voisins : il n'y a pas lieu de demander l'accord des voisins qui serait une condition non prévue et supplémentaire au CWATUP, mais uniquement leur avis.
 - b) Respect des prescription urbanistique (sic) : l'enquête publique est la démarche pour le respect du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine".

14. Le 8 janvier 2002, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable dans les termes suivants :

- " (...)
- Vu le refus de permis d'urbanisme (...);
 - Considérant que ce refus se fondait essentiellement sur un problème d'implantation de la construction;
 - Considérant que, dans son arrêt du 05/10/2001, le Conseil d'Etat reconnaît le risque de préjudice grave et difficilement réparable pour la parcelle voisine du fait de l'implantation proposée;
 - Considérant que la nouvelle demande introduite est identique à la précédente et générera donc les mêmes nuisances vis-à-vis de la parcelle voisine;
 - Considérant en conséquence qu'il y a lieu de maintenir l'avis défavorable rendu sur la demande antérieure;
 - Considérant, que dans sa délibération du 27/11/2001, le Collège échevinal souhaite que soit envisagée une modification de l'implantation;
 - Considérant qu'en l'absence de proposition alternative émanant du demandeur une réserve aussi fondamentale ne peut conditionner l'octroi d'un permis".

15. Le 22 janvier 2002, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis, décision contre laquelle les conjoints DESCAMPE-VERHAEGEN forment recours le 13 février suivant. Une lettre de rappel est adressée à la direction générale de l'aménagement du territoire le 8 mai 2002 et est arrivée le surlendemain à son destinataire.

16. Le permis qui constitue l'objet des recours est délivré le 7 juin 2002 et est notifié à ses bénéficiaires le jour suivant. Il est motivé comme suit :

" (...)

Considérant que le bien visé est repris en zone d'habitat à caractère rural sur une profondeur de 50 mètres depuis la voirie, le solde étant repris en zone agricole, couverte par un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur de WAVRE-JODOIGNE-PERWEZ, approuvé par Arrêté royal le 28 mars 1979;

Considérant que le présent projet vise à démolir un bâtiment et à construire une habitation;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré, le 22 février 2001, par Arrêté ministériel pour la construction d'une habitation presque identique; que l'exécution de ce permis d'urbanisme a été suspendue par le Conseil d'Etat, en date du 5 octobre 2001; que cette décision soulève notamment le non-respect des modalités d'enquête publique, la régularité du retrait de la lettre de rappel, et l'existence d'un risque de préjudice grave et difficilement réparable résultant de l'exécution immédiate de l'acte attaqué;

Considérant que le présent projet se distingue peu du précédent; que le traitement du garage et du mur d'enceinte, ont (sic) été modifiés;

Considérant que ce projet a été soumis à une enquête publique du 23 octobre au 6 novembre 2001; que cette enquête a suscité une réclamation portant essentiellement sur le mode d'implantation et le gabarit de l'habitation projetée, sources de nuisances pour la propriété voisine;

Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire a entendu, le 12 novembre 2001, maintenir son avis favorable sous réserve émis le 13 juin 2000; que cet avis conditionne l'octroi du permis à l'accord des voisins et au «respect des prescriptions urbanistiques des constructions en zone à caractère rural concernant l'implantation du corps principal perpendiculaire à la voirie»;

Considérant qu'un examen de l'extrait cadastral et du reportage photographique déposé démontre que le bien visé se situe à la rencontre de deux types d'urbanisation : d'une part, un bâti traditionnel, implanté sur l'alignement ou à proximité avec en majorité un faîte parallèle à la voirie et d'autre part, un bâti plus récent, implanté à environ une dizaine de mètres de l'alignement;

Considérant que l'habitation proposée s'implante à 3 mètres de l'alignement, se développe sur une profondeur de 25 mètres; que, par ailleurs, le faîte du volume secondaire du présent projet, réalisé à proximité de l'alignement, est orienté parallèlement à la voirie, et fait ainsi liaison entre les deux types de bâti;

Considérant que la réalisation proposée améliorera la situation actuelle par la démolition du bâtiment existant;

Considérant la volumétrie simple et l'aspect architectural de qualité de l'ensemble proposé;

Considérant que le choix des matériaux et leur disposition viennent compléter harmonieusement cette habitation de transition entre le type traditionnel et les constructions contemporaines;

Vu les études d'ensoleillement jointes à la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement;

Considérant, vu les éléments présentés, qu'il convient d'accorder le permis d'urbanisme sollicité;

(...)"

Considérant que, par requête introduite le 9 septembre 2002, Christophe DESCAMPE demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 108, 113 et 114 du CWATUP, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article 6 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne et de l'erreur de fait et de droit; qu'en la première branche du moyen, ils soutiennent que "l'acte attaqué n'expose pas les motifs pour lesquels la réclamation déposée par les requérants ne serait pas fondée, ni les motifs pour lesquels le motif de refus ne peut être retenu"; qu'en la deuxième branche, ils font valoir que "l'acte attaqué ne contient aucune motivation relativement à l'impact que pourrait avoir le projet sur son environnement"; qu'enfin, en la troisième branche du moyen, ils font grief à l'acte dont ils demandent la suspension de l'exécution de faire état de ce que "la réalisation proposée améliorera la situation actuelle par la démolition du bâtiment existant";

Considérant qu'à l'appui de la première branche du moyen, les requérants soulignent que rien ne permettrait de comprendre pourquoi il fut passé outre aux objections formulées lors de l'enquête et portant, tant sur l'implantation jugée excentrique du bâtiment que sur l'atteinte à leur intimité; qu'ils font observer que, par rapport au permis initial dont l'exécution fut suspendue par le Conseil d'Etat, les motifs

de l'acte attaqué ne varient que sur la question de l'ensoleillement; qu'ils rappellent enfin que la commission consultative communale avait requis l'accord des voisins;

Considérant qu'à l'appui de la deuxième branche du moyen, ils relèvent, d'une part, que l'acte dont ils demandent la suspension de l'exécution "ne se distingue du précédent arrêté que par une phrase : «vu les études d'ensoleillement jointes à la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement»" et, d'autre part, qu'"en outre, les rubriques de la notice préalable d'évaluation des incidences sur l'environnement ont pour la plupart été complétées à la hâte, sans réel souci d'informer les autorités administratives, notamment et compte tenu surtout qu'une décision était déjà intervenue";

Considérant qu'à l'appui de la troisième branche du moyen, les requérants exposent que le motif suivant lequel "la réalisation proposée améliorera la situation actuelle par la démolition du bâtiment existant" ne correspondrait pas à la réalité dès lors qu'au moment où le ministre s'est prononcé, l'ancienne construction avait été entièrement rasée en exécution du permis précédent; qu'ils soutiennent, d'une part, que l'acte "repose manifestement sur une erreur de fait" et que, d'autre part, "c'est donc dire le peu de sérieux avec lequel la partie adverse a redélivré le permis, se contentant de reprendre au mot près la motivation";

Considérant qu'en justifiant sa décision, au regard de l'intérêt général, par la recherche d'une liaison entre les implantations traditionnelles à front de rue et la présence de constructions plus récentes, implantées en retrait par rapport à la voirie, et en se référant aux études d'ensoleillement produites, l'autorité a légalement motivé son choix et a adéquatement répondu à la réclamation des requérants; qu'il n'appartenait pas au ministre de motiver sa décision quant à l'avis de la commission consultative en ce que cet avis requerrait, de manière injustifiée, l'accord des voisins, pas plus qu'il ne devait rencontrer les éléments de l'avis du fonctionnaire délégué uniquement fondés sur l'arrêt n° 99.526 du 5 octobre 2001, confondant ainsi la condition du risque de préjudice grave difficilement réparable, propre au contentieux de la suspension, et la confrontation du

projet au critère du bon aménagement des lieux dans le cadre d'une instruction administrative; que le moyen n'est pas sérieux en sa première branche;

Considérant que les requérants ne précisent pas ce que les demandeurs de permis auraient pu dissimuler à l'auteur de l'acte attaqué; qu'à défaut d'un manque de précision quant aux griefs formulés à l'endroit de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et de la motivation de l'acte attaqué au regard des objectifs du décret du 11 septembre 1985, le moyen ne peut être tenu pour sérieux en sa deuxième branche;

Considérant que qu'il n'est pas contesté qu'un ancien bâtiment incendié existait à la place du projet litigieux et qu'il était initialement prévu de le démolir; que l'on n'aperçoit pas en quoi l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée serait inexact sauf à censurer une discordance de temps - au demeurant mineure - dans le motif attaqué à l'appui de la troisième branche; que le moyen n'est sérieux en aucune de ses branches;

Considérant que les requérants prennent un second moyen de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'autorité de chose jugée s'attachant à l'arrêt du 5 octobre 2001; qu'ils exposent que l'acte attaqué reproduit exactement les mêmes considérations que celui dont l'exécution a été suspendue par le Conseil d'Etat, si ce n'est sur des détails mineurs; que, selon eux, la partie adverse aurait dû à tout le moins, puisque l'arrêt n° 99.526 du 5 octobre 2001 avait estimé que "l'exécution du précédent permis, identique, était de nature à causer un préjudice grave difficilement réparable aux requérants", dire en quoi la réalisation du projet litigieux était acceptable;

Considérant que l'arrêt n° 99.526 du 5 octobre 2001 a ordonné la suspension du permis d'urbanisme délivré par l'arrêté ministériel du 22 février 2001 après avoir reconnu le caractère sérieux d'un moyen pris "de la violation des articles 330 à 343 du CWATUP, en ce que, deuxième branche, "pendant la durée de l'enquête, le dossier de demande ne pouvait être consulté tous les jours ouvrables et un jour ouvrable de 16 à 20 heures ou un samedi matin" et d'un autre moyen pris de ce que, en méconnaissance

de l'article 121, alinéa 3, du CWATUP, la partie adverse n'avait pas notifié l'arrêté attaqué dans les trente jours de la réception de la lettre de rappel; qu'il s'ensuit que l'arrêt précité du 5 octobre 2001 n'a retenu comme sérieux que des moyens critiquant des irrégularités qui ne sont plus dénoncées à l'appui de la demande actuelle; que, par conséquent, son autorité n'a pas été méconnue par le permis dont la suspension de l'exécution est poursuivie dans la présente procédure; que le moyen n'est pas sérieux;

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 Christophe DESCAMPE dans la procédure en référé est accueillie.

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 Christophe DESCAMPE, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à charge de ce dernier.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

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

MM. DAOOUT,
SCOHY,

conseiller d'Etat, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

Fr. DAOOUT.