

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 228.060 du 11 juillet 2014

A. 213.012/XIII-7026

En cause :

1. **HOEYLAERTS** Laurent,
 2. **SERGEANT** Anne,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Sophie TURINE, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,

contre :

1. **la Commune de Lens**,
ayant élu domicile chez
Me Nicolas DUBOIS, avocat,
rue de Bruxelles 37
1300 Wavre,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

Parties requérantes en intervention :

1. **RAUCQ** Daniel,
 2. **RENARD** Monique,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Paul RENIER, avocat,
rue des Volontaires 6 A
5030 Gembloux.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 8 juillet 2014 par Laurent HOEYLAERTS et Anne SERGEANT en ce qu'ils demandent la suspension d'extrême urgence de l'exécution du "permis d'urbanisme délivré à Monsieur et Madame Daniel RAUCQ le 27 janvier 2014, ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation sur une parcelle sise en zone agricole, cadastrée 1^{ère} division, section C, n° 116, rue d'Herchies";

Vu l'ordonnance du 8 juillet 2014, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 11 juillet 2014 à 10 heures;

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

Vu la requête introduite le 10 juillet 2014 par laquelle Daniel RAUCQ et Monique RENARD demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes dans la procédure en référé d'extrême urgence;

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

Entendu, en leurs observations, Me S. TURINE, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me N. DUBOIS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Mes P. MOËRYNCK et N. DIERCKX, avocats, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me A. GRANDGAGNAGE, loco Me P. RENIER, avocat, comparaissant pour les parties requérantes en intervention;

Entendu, en son avis conforme, M. DONNAY, 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 requérants exposent comme suit les éléments de la cause :

" Monsieur et Madame RAUCQ sont propriétaires d'une ferme sise rue d'Herchies, à Lens, comportant 83 bovins et 45 hectares de prairies et de culture. Ils ont également des activités de valorisation des aliments pour le bétail, et de vente des produits d'exploitation dans un circuit bio.

Aujourd'hui, Monsieur et Madame RAUCQ habitent dans la maison jouxtant l'exploitation, sise au n° 4 de la rue d'Herchies. La maison d'habitation sise au n° 3 de la rue d'Herchies appartenait aux parents de Monsieur RAUCQ, décédés aujourd'hui, et est libre d'occupation.

Les requérants habitent dans une maison sise rue d'Herchies, 2 et sont donc voisins de la ferme. Ils ont acheté leur propriété le 26 septembre 2012 et ont emménagé en juin 2013.

Une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation sur une parcelle sise cadastrée 1^{ère} division, section C, n° 116, a été introduite par Monsieur et Madame RAUCQ et déclarée complète par la commune le 5 novembre 2013. Cette parcelle est située en face de la maison des requérants et la construction sera implantée juste en face de l'habitation des requérants.

La parcelle destinée à accueillir le projet litigieux est inscrite en zone agricole au plan de secteur et zone d'aléa d'inondation faible.

[...]

Monsieur RAUCQ a émis le souhait de céder une partie de son exploitation avec corps de logis à son fils Julien.

La demande de permis comprend une notice sommaire d'évaluation des incidences sur l'environnement qui, à aucun moment, n'évoque la présence de l'habitation des requérants.

Aucune enquête publique n'a été organisée.

Un avis favorable du S.P.W. ruralité et cours d'eau a été émis en date du 27 novembre 2013.

Un avis favorable conditionnel du S.P.W. direction des cours d'eau non navigables a été émis en date du 12 décembre 2013.

Un avis favorable conditionnel du fonctionnaire délégué a été émis en date du 19 décembre 2013.

Le collège communal délivre le permis sollicité en date du 27 janvier 2014. Il s'agit de l'acte attaqué.

Aucun affichage du permis n'a été réalisé par les bénéficiaires du permis.

Le 23 mai 2014, la deuxième requérante envoie un e-mail à l'administration communale de Lens s'inquiétant d'avoir vu, la veille, de manière fortuite, des personnes venant prendre des mesures de terrain.

Le 26 mai 2014, les requérants envoient l'e-mail suivant à l'administration communale :

«Nous avons, la semaine dernière, avec beaucoup de peine, dû constater que le terrain, situé en zone agricole, en face de chez nous, allait être bâti.

Cette constatation s'est faite alors que cela ne fait pas encore un an que nous nous sommes installés ici, en plein champs, avec une vue 'imprenable', et nous entendons encore le notaire, lors de la signature de l'acte d'achat, nous dire 'c'est situé en zone agricole, personne ne viendra jamais bâtir devant chez vous'. Cette constatation s'est faite aussi sans que personne ne nous avertisse de rien : ce sont apparemment les agriculteurs voisins, que nous fréquentons quotidiennement, avec lesquels nous discutons, chez lesquels nous achetons notre beurre, entendez par là avec lesquels nous entretenons une entente cordiale et amicale, qui vont construire une maison en exact vis-à-vis de notre habitation, sans même nous en avoir touché un mot !

[...]

Notre habitation comporte des fenêtres uniquement sur l'avant, de toutes les pièces de vie nous avons une vue magnifique, qui porte sur des kilomètres.

Le matin, nous déjeunons en observant les faisans, les lièvres, parfois une biche, le héron qui vient se poser au milieu des vaches, ... Notre fils se régale de ce spectacle. Et qu'allons-nous voir maintenant ? Une construction ! Cet agriculteur, que nous apprécions comme précisé plus haut, possède des tas de terrains, pourquoi celui-ci pour construire ? Et pourquoi juste en face, au millimètre près de chez nous ?

Nous avons pris connaissance de votre livret 'Aménagement du territoire, urbanisme et patrimoine', et avons relevé, entre autre, à la page 9, l'historique

des mutations du paysage, et le besoin de cadrer le tout afin de préserver celui-ci. Nous lisons également un passage sur le 'mitage de l'espace'.

Comprenez que nous soyons perplexes.

Nous ajouterons également que la raison évoquée par cet agriculteur justifiant la construction d'une habitation (alors qu'il a déjà un logis) est le fait qu'il ait remis sa ferme à son fils. Renseignements pris auprès du frère de cet agriculteur, il est impossible qu'il remette la ferme à son fils, puisque cette ferme appartient pour moitié à son frère - par héritage avec indivision - et que son frère n'a pas été mis au courant de cette remise».

Le service de l'urbanisme renvoie un courriel aux requérants indiquant que le permis a été délivré le 27 janvier 2014 et précisant les voies de recours au Conseil d'Etat.

Le 3 juin 2014, l'administration communale confirme la teneur du courriel du service de l'urbanisme et envoie, par courrier recommandé, une copie de l'acte attaqué aux requérants.

Le 16 juin 2014, le S.P.W. Département de la Ruralité et des Cours d'eau envoie un courrier aux requérants en réponse au courrier précédemment envoyé précisant que :

«Les requérants pour la construction de l'habitation sont bien agriculteurs et donc cela justifie qu'ils aient la possibilité d'installer leur logement en zone agricole. Par ailleurs ce projet se situe juste en face de leur exploitation et entre dans le cadre bâti environnant.

Quant à la notion du paysage, il s'agit du paysage général, mais malheureusement pas de la vue que vous pourriez en avoir de votre habitation, qui je le signale au passage, se situe également en zone agricole.
En conséquence, je suis désolé de vous informer que les requérants sont dans leur bon droit, et que je ne peux rien faire pour vous satisfaire».

Le 8 juillet 2014, les pelleteuses arrivent sur le lieu d'implantation du projet pour commencer le terrassement";

Considérant que, par requête introduite le 10 juillet 2014, Daniel RAUCQ et Monique RENARD demandent à intervenir dans la procédure en référé d'extrême urgence; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la première partie adverse et les parties intervenantes contestent l'extrême urgence;

Considérant que l'article 17 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, modifié par la loi du 19 janvier 2014, est rédigé comme suit :

" Art. 17. § 1^{er}. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1^{er} et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment :

1° s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;

2° et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.

[...]

§ 4. Dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le délai de traitement de la demande de suspension ou de mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er}, la suspension ou des mesures provisoires peuvent être ordonnées, même avant l'introduction d'un recours en annulation, selon une procédure qui déroge à celle qui s'applique pour la suspension et les mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er}.

[...]

§ 5. Le président de la chambre ou le conseiller d'Etat qu'il désigne statue dans les quarante-cinq jours de la demande de suspension ou de mesures provisoires. Si la suspension ou des mesures provisoires ont été ordonnées, il est statué sur la requête en annulation dans les six mois du prononcé de l'arrêt.

[...]";

Considérant que les requérants justifient le recours à la procédure de l'extrême urgence pour le référé comme suit :

" L'importance du dommage est incontestable.

Les requérants bénéficient actuellement d'une vue largement dégagée vers le sud. Leurs pièces de vie en enfilade (cuisine, salle à manger, salon et bureau au R.D.C. et chambres à coucher et salle de bains à l'étage) ne possèdent chacune qu'une fenêtre donnant à l'avant de la maison, donc vers le projet litigieux, pour bénéficier de la luminosité et de l'ensoleillement permanent côté sud.

Le permis querellé autorise la construction d'une habitation dont le front bâti s'étendra sur environ 20 mètres, exactement en face de la propriété des requérants. Cela aura pour conséquence de couper leur vue vers le sud et de leur causer une perte d'ensoleillement et de luminosité dans toutes les pièces de vie de la maison.

L'urgence (ou l'imminence du péril) est justifiée par les faits suivants.

L'acte attaqué a été délivré le 27 janvier 2014.

Les requérants n'ont eu connaissance de l'existence de l'acte attaqué qu'à la fin du mois de mai 2014, en raison de l'absence d'enquête publique et d'affichage du permis. Malgré les bonnes relations de voisinage, Monsieur et Madame RAUCQ n'ont pas jugé utile d'aller voir leurs voisins avant d'introduire leur demande de permis d'urbanisme.

Fin mai, des personnes sont venues délimiter l'implantation de la construction.

Le 4 juin, les requérants ont pris connaissance du contenu de l'acte attaqué.

En un mois, ils ont fait toute diligence pour consulter un avocat et introduire le présent recours.

Les travaux viennent de débiter ce mardi 8 juillet.

Les requérants ne peuvent dès lors attendre l'issue d'une procédure en suspension simple en raison de la crainte d'un préjudice grave irréversible. Dans quarante-cinq jours, l'état d'avancement des travaux sera déjà très important.

De plus, la démolition de constructions déjà réalisées s'avèrera tout à fait aléatoire, en cas d'annulation par votre Conseil.

Les congés du bâtiment ne sauraient énerver la constatation qu'il y a extrême urgence à ordonner la suspension de l'acte attaqué. Les congés du bâtiment ne sont en effet pas une obligation légale comme on peut le constater dans le cadre du projet litigieux où les pelleteuses se mettent au travail un 8 juillet...

Rappelons que les requérants ont été mis devant le fait accompli, sans avoir été informés de l'introduction d'une telle demande de permis.

Les requérants vous demandent, dès lors, d'ordonner la suspension, en extrême urgence, du permis querellé";

Considérant que la procédure en référé ordinaire nécessite qu'il y ait une "urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation";

Considérant que l'urgence, qui est à la base du référé ordinaire, suppose qu'il y ait une crainte sérieuse d'un préjudice important, voire d'un dommage irréparable, que subirait le requérant s'il devait attendre l'issue de la procédure en annulation; que cette crainte doit porter sur une atteinte aux intérêts dont le requérant se prévaut; qu'il faut, en outre, que le requérant ait fait toute diligence pour saisir le Conseil d'Etat afin de prévenir utilement le dommage qu'il craint;

Considérant que l'extrême urgence à l'appui du recours à cette procédure encore plus spécifique que celle du référé ordinaire, suppose que cette procédure exceptionnelle soit à même de prévenir utilement le dommage craint par le requérant alors que même le référé ordinaire ne le pourrait pas;

Considérant en l'espèce que les requérants déclarent eux-mêmes que "fin mai, des personnes sont venues délimiter l'implantation de la construction", que "le 26 mai 2014, soit quelques jours après la visite d'un géomètre plaçant des chaises pour délimiter l'implantation de la construction, ...", qu'"en un mois, ils ont fait toute diligence pour consulter un avocat et introduire le présent recours", que "les travaux viennent de débiter ce mardi 8 juillet";

Considérant que la requête unique a été introduite le 8 juillet 2014; que, dès le 26 mai 2014, les requérants devaient savoir qu'une construction était sur le point d'être entamée, le placement des chaises en étant l'indice certain; qu'ils ont eu connaissance du permis dès le 4 juin 2014; qu'ainsi, à cette dernière date, ils savaient et que les travaux étaient en voie de commencement et quel était le contenu du permis

qui les autorisait; que la demande de suspension est introduite en extrême urgence le 8 juillet 2014 soit un mois après; qu'il ne peut être considéré que les requérants ont fait preuve de diligence, et certainement pas d'une grande diligence qui puisse justifier le recours à la procédure d'extrême urgence;

Considérant que la diligence eût consisté au moins à introduire une demande de suspension ordinaire dès la connaissance du permis, après l'installation des chaises, quitte à demander ensuite, si l'évolution de la situation le requerrait, des mesures provisoires d'extrême urgence,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Daniel RAUCQ et Monique RENARD dans la procédure en référé d'extrême urgence est accueillie.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens sont réservés.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

Fl. VAN HOVE.

M. HANOTIAU.