

**CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.**

**A R R E T**

n° 99.526 du 5 octobre 2001

A.111.111/XIII-2416

En cause :

1. **DOCKX** Gérard,

2. **DEMANCHE** Michel,

ayant élu domicile chez  
Me Benoît HAVET, avocat,  
place Abbé Renard 6  
1420 Braine l'Alleud,

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  
Me Bernard LOUVEAUX, avocat,  
rue du Prince Royal 85  
1050 Bruxelles,

---

## **LE PRESIDENT DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE DES REFERES,**

Vu la demande introduite le 4 octobre 2001 par Gérard DOCKX et Michel DEMANCHE, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 22 février 2001 par le Ministre de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement de la Région wallonne, autorisant Monsieur et Madame DESCAMPE-VERHAEGEN à construire une maison d'habitation sur un bien sis rue du Ghète 61 à Court-Saint-Etienne (Tangissart);

Vu la requête introduite le 5 octobre 2001 par laquelle Christophe DESCAMPE demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé d'extrême urgence;

Vu l'ordonnance du 4 octobre 2001, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 5 octobre 2001 à 11.00 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Benoît HAVET, avocat, comparaissant pour les requérants, Me Bénédicte HENDRICKX, loco Me Pierre LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Bernard LOUVEAUX, 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 requérants exposent comme suit les faits de la cause :

" Monsieur DOCKX est propriétaire d'une maison d'habitation sise au n° 59 de la rue de Tangissart.

Il loue la maison en question à Monsieur DEMANCHE qui l'occupe avec sa famille.

En date du 18 mai 2000, Monsieur et Madame DESCAMPE-VERHAEGEN ont introduit une demande de permis d'urbanisme visant à construire une habitation sur la parcelle voisine sise au n° 61 de la rue du Ghète.

En date du 5 au 20 juin 2001, le collège échevinal de Court-Saint-Etienne fit 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.

Dans le cadre de l'enquête publique, Monsieur DOCKX introduisit une réclamation. Monsieur DEMANCHE qui devait être avisé personnellement de la demande n'en a pas été avisé et n'a pas vu l'avis d'enquête.

En date du 19 juillet 2001, Monsieur le Fonctionnaire délégué de Wavre émit un avis défavorable sur la demande, lequel est motivé comme suit :

- «- Vu la situation du bien en zone d'habitat à caractère rural;
- Attendu que la demande a été soumise à enquête publique en application de l'article 330, 2°, du Code Wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine; que deux réclamations ont été introduites concernant les formes de l'enquête publique et les imprécisions du dossier;
- Considérant que les éléments joints au dossier ne permettent pas de conclure que les dispositions décrétales relatives à l'instruction des demandes n'ont pas été respectées;
- Considérant en revanche que le parti d'implantation adopté est de par la profondeur du bâti projeté, (plus de 30m à partir de l'axe de la voirie), en rupture par rapport au voisinage existant et de nature à porter préjudice à la parcelle située au Nord-Est;
- AVIS DEFAVORABLE ».

En date du 1<sup>er</sup> août 2000, le collège échevinal de Court-Saint-Etienne refusa l'autorisation sollicitée pour les motifs repris dans l'avis de Monsieur le Fonctionnaire délégué.

En date du 22 février 2001, le Ministre de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement de la partie adverse délivrera(sic) l'autorisation sollicitée.

Cette autorisation est libellée comme suit :

- " Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu le recours introduit le 18 août 2000 par Monsieur VERHAEGEN, agissant au nom de Monsieur et Madame DESCAMPE-VERHAEGEN contre la décision du 1<sup>er</sup> août 2000 du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de COURT-SAINT-ETIENNE refusant le permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation sur un bien sis rue du Ghète, 61 à COURT-SAINT-ETIENNE (Tangissart), et cadastré section K, n° 347 K, 347 M, 381 K et 381 N;

Considérant que la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins a été envoyée aux demandeurs le 7 août 2000;

Considérant que le recours, réceptionné le 21 août 2000 par le Gouvernement wallon, a été introduit dans les formes et les délais légaux; qu'il est, dès lors, recevable;

Considérant que toutes les parties ont été invitées à comparaître à une audition qui s'est déroulée le 14 septembre 2000;

Considérant que l'article 120 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 du même Code; que cette Commission a transmis le 3 octobre 2000, l'avis suivant :

« Compte tenu de ce que la demande porte sur la construction d'une habitation dans une zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur; que la parcelle concernée se trouve à la charnière entre deux types de bâti, l'un implanté sur l'alignement du côté gauche et l'autre implanté avec un recul important du côté droit;

Compte tenu de ce que l'implantation proposée avec un volume annexe à destination de garage à proximité de l'alignement permet défaire la liaison entre ces deux types de bâti;

Compte tenu de ce que l'implantation perpendiculaire à la voirie du volume principal n'a pas suscité de réclamations des voisins directement concernés sur cette implantation en profondeur; qu'un dégagement latéral de 5,6 m côté gauche est maintenu et que la partie droite de la parcelle voisine de gauche est occupée par des annexes non affectées au logement; que dès lors, cette implantation ne paraît pas de nature à troubler le voisinage;

Compte tenu, pour le surplus, que la conception architecturale contemporaine du projet s'inscrit dans le bâti récent existant; que la volumétrie proposée est simple et conforme aux caractéristiques urbanistiques locales;

La Commission émet un avis favorable sur le projet »;

Considérant que le bien visé est repris en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres, de profondeur 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 projet tend à démolir un bâtiment existant et construire une habitation unifamiliale;

Considérant que ce projet a été soumis à enquête publique du 5 au 20 juin 2000; que cette enquête a suscité deux réclamations portant essentiellement sur la procédure suivie pour la réalisation de cette enquête;

Considérant que l'implantation perpendiculaire à la voirie et en profondeur n'a pas suscité de réclamation des voisins directement concernés à propos des vues droites;

Considérant que la Commission consultative communale d'Aménagement du territoire n'a pas transmis dans le délai de trente jours tel que prévu à l'article 116 §, du Code wallon, que dès lors, son avis est réputé favorable;

Considérant qu'un examen de l'extrait cadastral et du reportage photographique dépose 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, 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, et se développe sur une profondeur de 25 mètres que, par ailleurs, le faite du volume secondaire du présent projet, réalisé à proximité de l'alignement, est orienté parallèlement à la voirie, était 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 type traditionnel et les constructions contemporaines;

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

Pour les motifs énoncés ci-avant ;

ARRETE :

Article I.- Le recours introduit par Monsieur VERHAEGEN. agissant au nom de Monsieur et Madame DESCAMPE- VERHAEGEN, est ACCUEILLI.

La décision du 1<sup>er</sup> août 2000 du Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de COURT-SAINT-ETIENNE est ANNULEE.

Le permis d'urbanisme sollicité est ACCORDE».

Il s'agit de l'acte attaqué.

L'acte attaqué n'a pas été communiqué à Monsieur DOCKX conformément à l'article 343 du CWATUP avant le jour où son conseil a pris connaissance du permis d'urbanisme.

Monsieur et Madame DEMANCHE se sont rendus compte que des travaux commençaient le 25 septembre 2001. Ils ont avisé Monsieur et Madame DOCKX le 26 septembre 2001";

Considérant que, par requête introduite le 5 octobre 2001, Christophe DESCAMPE demande à intervenir dans la procédure en référé d' extrême urgence; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la partie intervenante conteste le recours à la procédure d'extrême urgence au motif que les travaux auraient déjà commencé les 4 et 5 juillet 2001, après qu'elle eut déposé un avis à ce sujet dans les boîtes aux lettres de ses voisins;

Considérant que le requérant Gérard DOCKX avait, au cours de l'enquête publique, déposé une réclamation; qu'en conséquence, en vertu de l'article 343 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), l'acte attaqué devait être notifié au requérant DOCKX; que cette notification n'ayant pas été faite, le recours émanant de ce requérant n'est soumis à aucun délai de prescription (article 19, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat); qu' en ce qui concerne le choix de la procédure d'extrême urgence pour la demande de suspension, il suffit d'observer que les travaux entamés les 4 et 5 juillet 2001 concernent la démolition d'un bâtiment en ruine, non la construction de l'immeuble litigieux, qui se fait à un emplacement différent du bâtiment démoli, et a trait à une construction d'un gabarit différent; qu'à défaut d'autre explication émanant de l'intervenant - les messages

distribués dans les boîtes aux lettres dans le courant du mois de juin 2001 n'étant prouvés qu'en ce qui concerne Messieurs CHARLIER et PEE -, il y a lieu d'admettre l'extrême urgence au moins quant au requérant Gérard DOCKX, que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le deuxième de la demande, 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";

Considérant que l'article 338 du CWATUP dispose comme suit :

" Pendant la durée de l'enquête, le dossier de demande peut être consulté à la maison communale les jours ouvrables.

Un jour ouvrable de 16 à 20 heures ou un samedi matin, un membre du collège des bourgmestre et échevins ou un agent communal délégué à cet effet est présent pour fournir des explications techniques sur le dossier";

Considérant que, à peine de faire perdre toute effectivité à l'enquête publique, la disposition précitée implique que le dossier de la demande puisse être consulté à la maison communale tous les jours ouvrables de la semaine et, en plus, un jour ouvrable de 16 à 20 heures ou un samedi matin, ceci selon les modalités de l'article 338, alinéa 2, précité; que, dès lors, les services communaux doivent être organisés en conséquence;

Considérant qu'en l'espèce, le dossier de la demande ne pouvait être consulté que les mardis et jeudis de 9 à 12 heures; qu'une telle "possibilité" de consultation méconnaît l'article 338 précité; que, dans ces circonstances, les éventuels réclamants ne peuvent former une réclamation qu'en méconnaissance de cause, l'enquête publique étant vidée de tout sens, et, par voie de conséquence, la suite de la procédure d'examen de la demande de permis étant fondamentalement viciée;

Considérant qu'ayant reçu notification de la présente demande de suspension le vendredi 5 septembre 2001 à 8.30 heures - toutes les tentatives faites le

jeudi 4 septembre 2001 à 17 heures pour avertir l'administration communale et le commissariat de police s'étant avérées vaines pendant plus d'une demi-heure -, le collège des bourgmestre et échevins n'a pas estimé devoir intervenir à l'audience du 5 septembre 2001 à 11 heures pour s'expliquer quant à ce moyen;

Considérant que le moyen est sérieux;

Considérant qu'à l'audience, après consultation du dossier administratif, les requérants ont pris un nouveau moyen de ce que, en méconnaissance de l'article 121, alinéa 3, du CWATUP, la partie adverse n'a pas notifié l'arrêté attaqué dans les trente jours de la réception de la lettre de rappel, de sorte que la décision dont recours est confirmée;

Considérant que le dossier administratif contient une lettre du 21 novembre 2000 accusant réception de la lettre de rappel du 8 novembre 2000 émanant de l'intervenant et de son épouse; que, pris le 22 février 2001 et notifié le 7 mars 2001, l'arrêté attaqué viole manifestement l'article 121, alinéa 3, du CWATUP;

Considérant que, à l'audience, l'intervenant fait état d'une lettre - inexistante dans le dossier administratif - qu'il a adressée à la partie adverse pour "retirer" sa lettre de rappel, et ce à la demande de cette dernière;

Considérant que la lettre de rappel visée à l'article 121 du CWATUP fait courir le délai de 30 jours visé à l'alinéa 3 dudit article; que constitue un détournement de procédure - et donc une violation du CWATUP - le "retrait" de la lettre de rappel qui n'a d'autre but que de permettre à la partie adverse - et à l'auteur du rappel - d'échapper à la confirmation de la décision dont recours, ce retrait étant opéré le plus souvent à l'instigation de la partie adverse qui n'est pas en mesure de statuer dans les trente jours;

Considérant que le moyen, dans le cas d'espèce subsidiaire par rapport au précédent, est sérieux;

Considérant que les requérants exposent comme suit le risque de préjudice grave et difficilement réparable résultant de l'exécution immédiate de l'arrêté attaqué :

" A. Caractère grave du préjudice :

La construction objet de la demande se situe à quelques mètres à peine du terrain des requérants.

L'érection d'un bâtiment à la limite des propriétés en question présentant des dimensions importantes causera aux parties requérantes un préjudice visuel grave. En effet, le bâtiment s'implante beaucoup plus profondément vers l'arrière de la parcelle que la maison des parties requérantes.

Il en résultera:

- une perte considérable de la vue depuis la parcelle des requérants. En lieu et place d'une vue vers des jardins aérés, les requérants se trouveront confrontés à un mur impressionnant depuis leur terrasse et leur jardin qui sont., de par la situation des lieux situés au Sud de leur habitation (place disponible et situation d'ensoleillement),
- un préjudice esthétique important (perte d'une vue) ,
- une perte d'ensoleillement très importante de la parcelle, la parcelle voisine se trouvant au Sud Ouest de la leur,
- enfin, des vues directes donneront depuis le projet à réaliser sur leur propriété.

Le reportage photographique joint au dossier figure clairement la situation sur les lieux.

Les parties requérantes subiront dès lors indubitablement un préjudice grave par la mise en oeuvre de l'acte attaqué.

B. Caractère difficilement réparable du préjudice :

Suivant Monsieur Haumont :

- « pour estimer si le préjudice dont la gravité a été établie est difficilement réparable, le Conseil d'Etat prend en compte la possibilité réelle pour le demandeur en suspension d'obtenir, en cas d'annulation du permis, la remise des lieux dans leur pristin état en se fondant sur les articles 67 et 69 du Code wallon...

Il estime que « la démolition de bâtiments construits sur base d'un permis irrégulier est certes possible, mais n'en reste pas moins incertaine ; en cas d'annulation, le requérant devra introduire des procédures aux résultats aléatoires, puisque, d'une part, dans l'hypothèse où la démolition est ordonnée, il n'en aurait pas moins subi pendant plusieurs années le préjudice qu'il invoque, et, d'autre part, si une réparation par équivalent lui était accordée par une décision Judiciaire, à considérer qu'une telle réparation constituerait en l'espèce une compensation adéquate, le requérant n'aurait même pas la certitude de percevoir l'indemnité accordée faute de disposer de voies d'exécution contre les pouvoirs publics » ».

Il est indubitable qu'en l'espèce le préjudice rentre dans l'hypothèse visée ci-avant, de sorte qu'il y a lieu de considérer qu'outre son caractère grave, le préjudice est difficilement réparable.

La mise en oeuvre de l'acte attaqué occasionnera donc aux requérants un préjudice grave et difficilement réparable";

Considérant que l'existence d'un bâtiment préexistant de dimensions à peu près identiques, à laquelle se réfère l'intervenant, n'est pas déterminante dès lors que l'implantation du nouveau bâtiment est différente;

Considérant que rien dans le dossier administratif, en particulier rien dans les plans, n'infirme la thèse des requérants, lesquels, par ailleurs, ne soutiennent pas que l'immeuble litigieux méconnaîtrait les prescriptions urbanistiques réglementaires; qu'au contraire, dans son avis du 19 juillet 2000, le fonctionnaire délégué relève expressément que l'immeuble projeté est de nature à porter préjudice à la parcelle située au nord-est, compte tenu notamment de sa profondeur; que, dès lors, le risque de préjudice doit être tenu pour grave et difficilement réparable;

Considérant que les deux conditions requises par l'article 17, § 2, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué sont réunies,

**D E C I D E :**

**Article 1<sup>er</sup>.**

La requête en intervention introduite par Christophe DESCAMPE dans la procédure en référé d'extrême urgence est accueillie.

**Article 2.**

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 22 février 2001 par le Ministre de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement de la Région wallonne, autorisant Monsieur et Madame DESCAMPE à construire une maison d'habitation sur un bien sis rue du Ghète 61 à Court-Saint-Etienne (Tangissart).

**Article 3.**

Conformément à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

**Article 4.**

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

**Article 5.**

Les dépens liquidés à la somme de 19.000 francs sont mis à charge de la partie adverse, à concurrence de 14.000 francs et à charge de la partie intervenante, à concurrence de 5.000 francs.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre des référés, le cinq octobre deux mille un par :

|     |           |                       |
|-----|-----------|-----------------------|
| MM. | HANOTIAU, | président de chambre, |
|     | SCOHY,    | greffier.             |

Le Greffier,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.