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

**A R R E T**

n° 109.466 du 17 juillet 2002

A.119.563/XIII-2602

En cause : **SAINTES** Michèle,

ayant élu domicile chez
Me Nathalie TISON, avocat,
boulevard Audent 15
6000 Charleroi,

contre :

1. **la Commune d'Ittre,**

   ayant élu domicile chez
   Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
   avenue Defré 19
   1180 Bruxelles,

2. **la Région wallonne,**
   représentée par son Gouvernement,

   ayant élu domicile chez
   Me Pierre LAMBERT, avocat,
   avenue Defré 19
   1180 Bruxelles.

---

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

Vu la demande introduite le 12 avril 2002 par Michèle SAINTES, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 17 septembre 2001 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ittre à M. et M^me DECAE-CHAPELLE, domiciliés rue du Croiseau, 6 à 1460 Ittre;

Vu la requête introduite le même jour par la même requérante qui demande l'annulation du même acte;

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

Vu la note d'observations de la seconde partie adverse;

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

Vu l'ordonnance du 7 juin 2002 fixant l'affaire à l'audience du 18 juin 2002 à 9.30 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 O. JADIN, loco Me N. TISON, avocat, comparaissant pour la requérante, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et comparaissant loco Me P. LAMBERT, 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 de suspension se présentent comme suit :

1. Le 5 février 1996, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ittre délivre à M. et M^me^ DECAE-CHAPELLE un permis de bâtir une habitation sur un terrain sis rue du Croiseau, cadastré 1^ère^ division, section D, n^o^ 17B2, 17/2.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Nivelles.

Il n'existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, ni de plan particulier d'aménagement approuvé par le Roi, ni de permis de lotir.

Le permis autorise la construction d'un car-port sur une partie de la façade nord-est, soit la façade contiguë à la parcelle de la requérante.

2. Le 23 juillet 1996, M. et M^me^ DECAE-CHAPELLE sollicitent l'autorisation de fermer le car-port initialement sis à droite de la façade et de le déplacer à gauche de celle-ci.

3. Sans attendre la décision du collège des bourgmestre et échevins sur cette seconde demande, ils entreprennent des travaux qui aboutissent à transformer le car-port initialement prévu en pièce d'habitation et à construire une terrasse couverte et partiellement murée.

Le 14 octobre 1996, le permis d'urbanisme est refusé par le collège des bourgmestre et échevins, de avis conforme du fonctionnaire délégué

La décision est motivée par le fait que, côté rue, l'aménagement et l'agrandissement de la toiture dans l'alignement du pignon aurait pour conséquence de désaxer la faîtière et de déséquilibrer l'ensemble de la construction.

5. Par lettre du 6 juin 1998, M. et M^me^ DE TEMMERMAN-SAINTES signalent à la Région wallonne que la construction réalisée par M. et M^me^ DECAE-CHAPELLE n'est pas conforme au permis qui leur a été délivré 5 février 1996.

6. Le 23 juin 1998, le contrôleur des travaux à la direction générale de l'aménagement du territoire et du logement dresse un procès-verbal dans lequel il constate que M. et M^me^ DECAE-CHAPELLE ont exécuté ou fait exécuter et maintenu illégalement les travaux suivants :

- la réalisation d'un car-port sur toute la longueur de la façade nord-est et la transformation partielle de celui-ci en garage fermé, malgré un refus de permis de bâtir;
- le non-respect du permis de bâtir délivré le 5 février 1996 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ittre :
  - en façade nord-ouest, la création d'une baie supplémentaire et la modification du gabarit de la baie donnant sur le local buanderie-chaufferie;
  - en façade sud-ouest, la pose d'une seule fenêtre de toit au lieu de trois;
  - la modification sensible du relief du sol par déblais dans la zone comprise entre la voirie et la façade sud-est et par remblais de terre à l'arrière du bâtiment;
  - la réalisation d'un enclos à usage de chenil, sans permis d'urbanisme préalable.

7. Le 11 juillet 1998, M. et M^me^ DE TEMMERMAN-SAINTES portent plainte contre M. et M^me^ DECAE-CHAPELLE auprès de la police rurale d'Ittre pour non-respect des prescriptions urbanistiques et du permis de bâtir et pour modification du relief du sol (remblai effectué à l'arrière de la maison en vue d'y réaliser une terrasse).

8. Par courrier du 19 mars 1999, le fonctionnaire délégué demande au Procureur du Roi de Nivelles d'ordonner l'exécution de travaux d'aménagement consistant à mettre le car-port en conformité avec le permis de bâtir délivré le 5 février 1996 et d'ordonner la remise en état des lieux en ce qui concerne l'enlèvement de l'excédent des terres à l'arrière de l'habitation et à enlever l'enclos à usage de chenil.

9. Le 13 octobre 2000, M. et M^me^ DECAE-CHAPELLE sollicitent un permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation et la transformation de leur maison d'habitation.

10. Le 13 novembre 2000, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable. Il précise dans cet avis que la demande porte sur la construction d'une cave en façade arrière sous la terrasse et l'extension de l'habitation par la construction d'un volume secondaire en façade avant à usage de garage; elle vise en outre à régulariser la transformation du car-port en extension de l'habitation.

11. Le 19 décembre 2000, le fonctionnaire délégué émet également un avis favorable sur la demande.

12. Le 27 décembre 2000, collège des bourgmestre et échevins délivre le permis sollicité.

13. Au cours d'une audition par la police d'Ittre, le 9 mars 2001, l'époux de la requérante déclare ce qui suit :

" Concernant le dossier qui vous occupe, à savoir un différend urbanistique entre moi-même et la famille CHAPELLE DECAE, je déclare : Je n'ai pas eu connaissance de régularisation du permis de bâtir de DECAE-CHAPELLE. Pour ma part, rien n'est changé. Le car port est toujours présent. De ce fait, mon épouse et moi-même avons l'impression d'être enfermé, prisonnier. J'en conçois un problème médical d'oppression et de claustrophobie. Je me demande ce qu'il va en résulter lorsque je serai retraité et donc toujours dans ma maison, mon épouse et moi-même. Je demande à ce que la façade qui nous fait face de mur plein (sic), je demande l'application du plan ou il était prévu 3 poteau (sic) en chêne bien visible. De ce fait, la zone de recul serait plus importante et plus acceptable pour mon épouse et moi-même. Nous subissons un énorme préjudice moral non quantifiable et pour ma part vu la proximité immédiate de l'autre immeuble, cela donne une nette moins value pour mon immeuble personnel. Ne comprenant plus rien à ce dossier, il me serait agréable d'avoir de plus amples explications de la Région wallonne quant à la régularisation accordée".

14. Le 30 avril 2001, Michèle SAINTES introduit une demande de suspension et un recours en annulation enrôlés sous les références A.103.999/XIII-2166 contre le permis d'urbanisme délivré le 27 décembre 2000 dans lesquelles elle conteste la motivation de ce permis.

15. Le 20 juin 2001, Vincent DECAE-CHAPELLE introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme portant à la fois sur la régularisation de la transformation

du car-port en extension de l'habitation et sur la création d'une terrasse en façade arrière, l'aménagement d'une cave sous la terrasse et l'agrandissement du volume principal pour la construction d'un garage et de chambres.

La nouvelle demande, dont l'objet et les plans sont identiques à ceux de la première demande attaquée, a pour seul but d'obtenir un permis dûment motivé et argumenté.

Le 22 juin 2001, l'administration communale d'Ittre délivre un accusé de réception de cette nouvelle demande.

16. En sa séance du 9 juillet 2001, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable sur la demande.

17. L'arrêt n° 97.620 du 10 juillet 2001 rejette la demande de suspension de l'exécution du permis délivré le 27 décembre 2000, la condition relative au risque de préjudice grave difficilement réparable n'étant pas remplie.

18. Le 22 août 2001, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sur la nouvelle demande de permis.

19. Le 17 septembre 2001, le collège des bourgmestre et échevins délivre à M. et M^me^ DECAE-CHAPELLE un nouveau permis d'urbanisme.

Il s'agit de l'acte attaqué; il est motivé comme suit :

" LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par M. et M^me^ DECAE-CHAPELLE, rue du Croiseau 6 à 1460 ITTRE;
relative à un bien sis idem et cadastré 1^ère^ div. Section B n° 17 B2 et 17/2,
et tendant à régulariser la situation et à l'extension de l'habitation;
Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 22 juin 2001;
Vu les articles 301 à 304 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, déterminant la forme des décisions en matière de permis de bâtir;
Vu l'article 90, 8°, de la loi communale;

Vu les articles 232 à 239 et 247 à 253 du Code précité, organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis de bâtir;
Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par l'exécutif;
Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé; que le Collège en a délibéré;
Vu les règlements généraux sur les bâtisses,
Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

« • Vu la situation du bien en zone d'habitat à caractère rural;
- Vu les dossier antérieurs, référence R.W. '130PBA/387', '130/PBA/387', 'F0600/25044/BCX/98.3' et 'F0610/25044/UAP/2000.44';
- Considérant que le dossier 'UAP/2000.44', visant la régularisation des infractions ainsi que l'extension du bâtiment, a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel le 27 décembre 2000; que ce permis a été attaqué auprès du conseil d'état;
- Considérant que la nouvelle demande, identique à la précédente, a pour but d'obtenir un permis dûment motivé et argumenté (voir décision du Collège Echevinal en séance du 09/07/2001);
- Considérant que les motivations et conditions évoquées lors du permis antérieur sont toujours d'application;
- Considérant que l'extension en façade permettait d'apporter une solution au désaxement de la faîtière et au déséquilibre de la toiture contrairement à la demande refusée du 14 octobre 1996 (réf. 130/PBA/387);
- Vu les arguments énoncés dans l'arrêt du Conseil d'Etat n° 97.620 du 10 juillet 2001 pour rejeter la demande en suspension;

AVIS FAVORABLE
Les conditions émises dans le permis précédent (F0610/25044/UAP/2000.44) sont toujours d'application».

Vu les motivations du Collège;
Vu la demande introduite par Monsieur et Madame DECAE-CHAPELLE, rue du Croiseau 6 à 1460 ITTRE, relative à un bien sis idem et cadastré 1ère division, section D1 n° 17 B2 et 17/2, et tendant à régulariser la fermeture du car-port initialement sis à droite de la façade Nord Est et à déplacer le car-port à gauche de celle-ci;
A fermer le car-port existant pour en faire une zone habitable.
A créer une cave en façade arrière sous la terrasse
A étendre l'habitation par la construction d'un volume secondaire en façade avant
Vu la situation du bien en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Nivelles;
Vu la décision du collège du 14 octobre 1996 refusant un permis d'urbanisme pour la réalisation de travaux aux motifs que, côté rue, l'aménagement et l'agrandissement de la toiture dans l'alignement du pignon aurait pour conséquence de désaxer la faîtière et de déséquilibrer l'ensemble de la construction;
Considérant qu'un permis de régularisation peut être délivré après un refus de permis dès lors qu'un élément neuf, en l'espèce un changement de plan, permet aux autorités compétentes de rectifier leur position (CE, n° 37291, 25 juin 1991, Chabeau);
Considérant que la présente demande a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 27 décembre 2000 de l'avis conforme de Monsieur le fonctionnaire délégué au motif

qu'il ressort des nouveaux plans que l'extension du bâtiment en façade avant permet de maintenir l'équilibre de la toiture contrairement à la demande refusée antérieurement;
Considérant, en ce qui concerne la demande de régularisation, qu'à l'époque de la réalisation des actes et travaux sans permis d'urbanisme préalable aucune disposition réglementaire n'existait qui eut empêché la délivrance d'un permis de bâtir régulier;
Vu la nouvelle demande de permis d'urbanisme, dont les plans sont identiques à ceux de la demande attaquée, visant la régularisation des infractions ainsi que l'extension du bâtiment par adjonction d'une annexe en façade avant;
Vu la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement jointe à la présente demande;
Considérant que la problématique de l'égouttage a été particulièrement soignée par le demandeur de permis;
Considérant que le projet est de nature à améliorer la situation existante, tant au point de vue de l'intégration de l'habitation dans le paysage, qu'au niveau de l'aménagement des installations du jardin (remises, citernes et niche) qui seront regroupées sous la terrasse, à l'abri de la vue d'un observateur ordinaire;
Considérant que le bâtiment existant respecte l'implantation initialement autorisée;
Considérant que l'extension envisagée permet de maintenir (l')équilibre de la toiture contrairement à la demande refusée antérieurement;
Vu la situation de l'extension envisagée;
Vu la conformité du projet avec la destination générale de la zone;
Vu le caractère architectural du projet qui, comparé à la typologie traditionnelle en milieu rural s'intègre par son implantation, sa volumétrie, ses matériaux, ses percements de baie;
Vu l'environnement bâti existant et la configuration des lieux;
Considérant pour les motifs ci-dessus invoqués que le projet n'est pas de nature à mettre en péril la qualité de vie du bien voisin; qu'en outre le projet ne prévoit aucune vue directe sur le jardin du voisin à partir du mur prolongeant la façade nord-est;
Vu les conditions imposées dans le permis du 27 décembre 2000 étant :
1. de reconstituer les niveaux du terrain naturel au maximum à 2,30 mètres d'éloignement de (l)a grille du chenil (niche);
2. d'utiliser les mêmes briques de parement que pour celui de l'habitation;

Considérant que ces conditions doivent être maintenues;

ARRETE:

Article 1er. - Le permis est délivré à M. et Mme DECAE-CHAPELLE
Qui devront :
1) respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;
2) - se conformer aux prescriptions de l'annexe 1 ci-contre;
   - respecter les prescriptions graphiques des plans annexés au présent permis;
   - reconstituer les niveaux du terrain naturel au maximum à 2,30m d'éloignement de la grille du chenil (niche);
   - utiliser les mêmes briques de parement que pour celui de l'habitation";

Considérant, quant à la condition du risque de préjudice grave difficilement réparable, que la requérante précise que ce risque de préjudice résulte tant des travaux déjà réalisés en contrariété avec le permis de bâtir délivré le 5 février 1996 que des extensions projetées;

Considérant, quant au caractère difficilement réparable du préjudice, que la requérante fait valoir que lorsque le Conseil d'Etat statuera dans le cadre de l'annulation, les travaux autorisés par le permis attaqué seront achevés, rendant extrêmement difficile, voire impossible, la démolition des ouvrages litigieux;

Considérant que, pour justifier la gravité du préjudice, la requérante invoque un effet d'emmurement tant à l'avant de l'habitation en raison de "l'extension d'habitation manifestement imposante", qu'à l'arrière puisque en plus de la terrasse projetée, laquelle est surélevée par rapport au terrain de la requérante, l'érection d'un mur de trois mètres de long est prévu, bouchant définitivement toute vue, une perte de vue et d'ensoleillement tant à l'arrière du fait de la construction de la terrasse et du mur qu'à l'avant en raison de l'agrandissement de l'immeuble par la construction d'un volume supplémentaire conséquent, une dépréciation de son immeuble et la perte d'une certaine qualité de vie;

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, 5o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991, déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat 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; qu'il résulte des dispositions précitées que 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;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué autorise à la fois de nouvelles constructions et la régularisation d'une situation infractionnelle; qu'il autorise en effet :

- la construction, en façade avant, d'un volume supplémentaire à usage de garage d'une profondeur de 6,60 mètres et de 6 mètres de large;

- la construction, en façade arrière, d'une terrasse-balcon de 3 mètres de profondeur ainsi que la création d'un volume supplémentaire d'une hauteur d'environ 2,48 mètres en-dessous de celle-ci, avec, comme corollaire, la construction d'un mur dans le prolongement de la partie droite de la façade nord-est;

- la modification de la façade de droite par la création d'un volume supplémentaire (à usage de coin repas) ayant pour effet de prolonger le côté gauche de celle-ci de 1,20 mètre et l'installation, sur cette même façade de la porte d'entrée;

- la régularisation de la transformation du car-port initialement prévu et autorisé à droite de cette même façade en volume habitable supplémentaire (à usage de bureau);

que le permis d'urbanisme délivré aux époux DECAE-CHAPELLE a le même objet que celui du permis délivré le 27 décembre 2000, attaqué également par la requérante et ayant donné lieu à l'arrêt n° 97.620 du 10 juillet 2001 rejetant la demande de suspension en raison de l'absence de risque de préjudice grave difficilement réparable; que, si la description du préjudice dont se prévaut la requérante dans l'actuel recours est sensiblement plus étayée que dans la demande de suspension introduite à l'encontre du premier permis et si la demande est accompagnée de pièces nouvelles, hormis une dépréciation de l'immeuble de la requérante, le préjudice est le même que celui invoqué dans la première demande : une perte d'ensoleillement, une perte de vue et un effet d'emmurement, d'où la perte d'une certaine qualité de vie; qu'en ce qui concerne la perte d'ensoleillement, il y a lieu de constater que l'habitation de la requérante est implantée au nord-est de la maison des

titulaires du permis et ne saurait en raison de cette configuration des lieux souffrir d'une perte d'ensoleillement importante; qu'en ce qui concerne la perte de vue, la vue dont la requérante dispose sur la parcelle des bénéficiaires du permis est masquée par la construction existante; que la construction du nouveau volume à front de rue aura pour effet de la priver de la vue qu'elle a actuellement de la façade avant de sa maison sur l'avant des parcelles voisines et sur la route; que, quant à la vue que la requérante a à l'arrière en direction des bénéficiaires du permis, elle est déjà partiellement masquée par une citerne à mazout installée dans le prolongement de la façade de ceux-ci; que la construction d'un mur de trois mètres dans le prolongement de cette façade ne privera la requérante de la vue qu'elle a dans cette direction que dans une moindre mesure; que la perte de vue, tant à l'avant qu'à l'arrière, dont se plaint la requérante, ne présente pas un tel degré de gravité que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte qui la cause; qu'en ce qui concerne l'effet d'"emmurement", il convient de constater que le garage en projet ne viendra pas s'implanter dans le prolongement de la façade nord-est de la construction existante et qu'il ne pourrait contribuer à créer un "enfermement" de l'habitation de la requérante ni justifier à lui seul la suspension du permis d'urbanisme attaqué;

Considérant, pour le surplus, que la dépréciation de la maison, à la supposer établie, constituerait un préjudice d'ordre pécuniaire qui serait réparable;

Considérant que l'une des conditions exigées par l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué n'étant pas remplie, la demande de suspension doit être rejetée,

**D E C I D E :**

**Article 1er.**

La demande de suspension est rejetée.

**Article 2**.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII[e] chambre des référés, le dix-sept juillet deux mille deux par :

| | | |
|---|---|---|
| M[me] | GUFFENS, | conseiller d'Etat, président f.f., |
| M. | SCOHY, | greffier. |

Le Greffier, Le Président f.f.,

G. SCOHY. S. GUFFENS.