

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 194.800 du 29 juin 2009

A. 193.052 /XIII-5302

En cause : 1. **QUINAUX** Michel,
 2. **HERMANN** Günter,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me Philippe BOUILLARD, avocat,
 rue Lelièvre 9
 5000 Namur,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

Parties intervenantes :

1. **PETRILLO** Emilio,
2. **CHAIDRON** Marie-Eugénie,
ayant tous deux élu domicile chez
Mes Fabrice EVRARD et
Mathieu GUIOT, avocats,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

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

Vu, quant à la demande de suspension de l'exécution introduite le 19 juin 2009 sous le bénéfice de l'extrême urgence, la requête unique par laquelle Michel QUINAUX et Günter HERMANN demandent l'annulation et la suspension de l'exécution de l'arrêté ministériel du 21 avril 2009 par lequel le Ministre ayant le Développement territorial dans ses attributions délivre à Emilio PETRILLO et Marie-Eugénie CHAIDRON un permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation unifamiliale et l'aménagement de ses abords sur un bien sis rue de l'abbaye à Villers-La-Ville (Mellery) cadastré section A, n° 216b pie;

Vu l'ordonnance du 22 juin 2009, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 26 juin 2009 à 10.00 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaissant pour les requérants, Me Y. TOURNAY, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me F. EVRARD, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. DONNAY, auditeur adjoint 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 utiles à l'examen de la demande :

1. Michel QUINAUX est propriétaire de son habitation qu'il occupe rue de l'abbaye, 27 à Mellery. Sa propriété est sise face à un lotissement autorisé par permis du 3 juillet 2006. Günter HERMANN est propriétaire de son habitation qu'il occupe rue de l'abbaye 19 à Mellery face au lotissement autorisé par permis du 3 juillet 2006. Il est également propriétaire des lots 3 et 4 de ce lotissement. Les habitations des requérants sont de type villa traditionnelle. Le permis de lotir du 3 juillet 2006, s'inscrivant dans cette logique, impose des prescriptions tout à fait classiques, impliquant toitures en pente, ouvertures limitées et verticales, matériaux traditionnels.

2. Emilio PETRILLO et Marie-Eugénie CHAIDRON sont propriétaires du lot n° 1 du lotissement précité, cadastré section A, n° 216b pie. Le 18 août 2008, ils introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale. Selon les requérants, cette demande porte sur un immeuble à l'architecture avant-gardiste, en totale rupture avec le cadre bâti environnant et avec les prescriptions du lotissement.

3. En raison des dérogations aux dites prescriptions, le projet est soumis à enquête publique qui recueille de nombreuses réclamations, dont celles des requérants, dénonçant notamment le non-respect des contraintes imposées par les prescriptions urbanistiques et l'absence d'intégration au cadre bâti.

4. Le 10 septembre 2008, la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet un avis défavorable.

5. Le 7 octobre 2008, le collège communal de la commune de Villers-la-Ville refuse le permis d'urbanisme.

6. Le 30 octobre 2008, les demandeurs introduisent un recours au gouvernement contre le refus de permis. Le 15 décembre 2008, la commission d'avis sur recours émet un avis favorable conditionnel suite à l'audition des parties. En l'absence de décision ministérielle notifiée dans le délai légal, les demandeurs introduisent le 9 février 2009 une lettre de rappel, reçue le 10 février 2009.

7. Le 3 mars 2009, le département de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, direction juridique, qui instruit le recours pour le ministre, rédige un rapport au ministre concluant au refus du permis. Il propose au ministre un projet d'arrêté ministériel de refus.

8. L'autorité de recours constate que le projet implique davantage de dérogations que celles ayant fait l'objet de l'enquête publique. Conformément à l'article 123 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), elle invite la commune par un courrier du 9 mars 2009 à procéder à une nouvelle enquête publique, ce qui a pour effet de suspendre le délai dans lequel l'autorité de recours doit se prononcer.

9. Par arrêté du 21 avril 2009, notifié le même jour aux demandeurs, le Ministre du Développement territorial délivre le permis d'urbanisme. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que par requête déposée à l'audience, Emilio PETRILLO et Marie-Eugénie CHAIDRON demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes dans la procédure de référé d'extrême urgence; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande;

Considérant que les parties requérantes exposent sans être contredites qu'elles ont eu connaissance du permis délivré le 21 avril 2009 par courriers de notification datés du 30 avril 2009 de la commune de Villers-la-Ville, reçus le 4 mai 2009; qu'elles font valoir que le mardi 16 juin 2009, en fin de journée, les riverains, dont le requérant QUINAUX, ont constaté que le propriétaire du lot 3 pour lequel le permis litigieux est délivré procédait au placement de chaises préalables à

l'entame de la construction; que le propriétaire a annoncé son intention de commencer les travaux;

Considérant que les parties adverse et intervenantes soutiennent que le recours à la procédure d'extrême urgence ne peut être admis en l'espèce, au motif d'une part que les requérants ne démontrent en aucune manière l'imminence du péril qu'ils redoutent et, d'autre part, que leur attitude dément l'extrême urgence, puisqu'ayant connaissance de l'acte attaqué d'abord depuis le 4 mai, date de réception de la lettre de la commune, puis par l'affichage du permis intervenu en date du 13 juin 2009, il leur était possible d'introduire "une procédure habituelle visant à obtenir la suspension et l'annulation de l'acte attaqué";

Considérant que le recours à la procédure d'extrême urgence, qui réduit à un strict minimum l'exercice des droits de la défense et l'instruction de la cause, doit rester exceptionnel, et ne peut être admis qu'en cas d'imminence du péril que la procédure de suspension a pour objet de prévenir, et à la condition que la partie requérante ait fait toutes diligences pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'Etat dès que possible; que l'extrême urgence doit être appréciée non seulement en fonction de l'imminence de l'exécution effective de l'acte dont la suspension est demandée, mais aussi de la date de la notification de cet acte, de son caractère exécutoire et de l'attitude de la partie requérante;

Considérant que toute décision accordant un permis d'urbanisme a, en principe, vocation à être mise en oeuvre par son bénéficiaire dès l'instant où elle est définitive et moyennant le respect des règles du CWATUP, mais qu'il ne peut être présumé qu'elle va l'être immédiatement, ce qui imposerait le recours systématique à la procédure d'extrême urgence pour en demander la suspension de l'exécution;

Considérant dès lors que, sauf événement particulier, c'est effectivement le recours à la procédure ordinaire de référé qui est de règle, le cas échéant assortie par la suite d'une demande de mesures provisoires introduite selon la procédure d'extrême urgence;

Considérant par contre que, si un événement prétendument révélateur d'un péril imminent se produit alors que le délai de recours n'est pas encore expiré, il est permis à un requérant d'introduire une requête unique assortie d'une demande de suspension de l'exécution selon la procédure d'extrême urgence si son comportement depuis l'événement révélateur de l'imminence du péril qu'il redoute ne dément pas celle-ci;

Considérant que les requérants ont eu connaissance de l'acte attaqué le 4 mai 2009; que leur requête unique introduite le 19 juin 2009 est incontestablement recevable ratione temporis;

Considérant que le simple affichage du permis sur les lieux, le 13 juin 2009, ne peut être conçu comme l'indice du début effectif imminent des travaux;

Considérant que rien ne vient démentir l'assertion des requérants qui font valoir que le mardi 16 juin 2009, en fin de journée, les riverains, dont le requérant QUINAUX, ont constaté que le propriétaire du lot 3 pour lequel le permis litigieux est délivré procédait au placement de chaises préalables à l'entame de la construction; que le propriétaire a annoncé son intention de commencer les travaux; que la requête unique a été introduite trois jours après; que l'extrême urgence est établie;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, 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";

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de "l'excès de pouvoir, par la violation des articles 92, 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, par la violation du principe de bonne administration, du défaut de motivation interne, ainsi que par la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs"; qu'ils font valoir ce qui suit :

" Le permis litigieux implique et accorde de nombreuses dérogations aux prescriptions du lotissement autorisé le 3 juillet 2006;

Que parmi ces dérogations, figure une dérogation substantielle à l'interdiction de modifier le relief du sol (prescriptions, 4.2.), de sorte qu'elle implique des fouilles considérables et l'évacuation de quantités considérables de terre;

Qu'une dérogation importante est outre accordée pour le volume secondaire qui occupe plus du tiers du développement de la façade arrière du volume principal (prescriptions, 5.5.), de sorte que ce volume secondaire occupe une superficie considérable, tout à fait disproportionnée par rapport au volume principal;

Qu'une dérogation radicale est également accordée pour la toiture du volume secondaire qui est une toiture plate au lieu de la toiture en pente (prescriptions, 7.1.), de sorte que le volume secondaire apparaît comme un bâti atypique à connotation industrielle;

Qu'une dérogation est aussi accordée pour les ouvertures (baies) qui totalisent une superficie nettement supérieure à celles des parties pleines (prescriptions, 5.4 et 8), de sorte qu'elle consacre un bâti plus ouvert, notamment sur le voisinage;

Qu'une dérogation est encore accordée à l'exigence de dominante verticale des baies (prescriptions, 5.4 et 8), de sorte que sont aménagées des ouvertures horizontales hautes qui, bien que préservant l'intimité des occupants, permettent des vues plongeantes sur le voisinage.

Qu'enfin, une dérogation est également accordée tant pour le matériau d'élévation que pour le matériau de l'ensemble des toitures, de sorte que les matériaux utilisés (zinc et couverture végétales) sont en totale discordance avec les matériaux du voisinage.

Que pourtant, il apparaît clairement des prescriptions du lotissement, que le caractère architectural et l'option urbanistique consacrés par les dites prescriptions sont, à l'évidence, la villa traditionnelle avec toiture en pente, le respect des matériaux traditionnels et le respect du relief naturel du sol, caractéristiques communes à l'habitat traditionnel du Brabant wallon;

Que l'ensemble de ces dérogations conduisent à façonner un projet qui est en rupture totale avec la configuration urbanistique et l'architecture induites par les prescriptions du lotissement;

Que tant le nombre de dérogations (7) que l'importance de celles-ci, notamment en ce qui concerne le mode de couverture dominant, les ouvertures considérables, la disproportion du volume secondaire, la nature des matériaux, génèrent un projet qui porte de telles atteintes aux options architecturales et urbanistiques des prescriptions que celles-ci sont niées et dénaturées;

Que le projet autorisé est tout simplement à l'opposé de ce que prescrivent les règles du lotissement;

Que les riverains doivent dès lors subir une atteinte radicale et démesurée au cadre bâti existant, de surcroît, consacré par les prescriptions essentielles du lotissement; que la sécurité juridique résultant du caractère réglementaire des prescriptions est ainsi anéantie";

Considérant que les intervenants ont, dans leur requête, dressé le tableau suivant des prescriptions du permis de lotir auxquelles il est dérogé par l'acte attaqué dont ils sont bénéficiaires :

Prescriptions du permis de lotir	Dérogation
Art.4.2. Les constructions devront être conçues dans le respect du relief du terrain. Les modifications du relief du sol sont interdites hormis les modifications de relief prévues au plan de lotissement et celles nécessaires à la création des accès aux habitations. Les terres excédentaires seront évacuées.	Modifications du relief du sol au-delà de celles nécessaires à la création des accès à l'habitation

<p>Art.5.4 L'ensemble des baies sera caractérisée par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures.</p> <p>Art.8.2 8.1. L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale. La surface totale des baies sera inférieure à celle des parties pleines des élévations (toitures non comprises)</p>	<p>L'ensemble des baies n'est pas caractérisé par une dominante verticale au droit de certaines élévations. L'ensemble des baies totalise une surface supérieure à celles des parties pleines au droit de certaines élévations.</p>
<p>Art.5.5 Un volume secondaire ne peut pas occuper plus du tiers du développement de la façade à laquelle il est accolé, sauf s'il est implanté contre un pignon.</p>	<p>Le volume secondaire occupe plus du tiers du développement de la façade arrière du volume principal à laquelle il est accolé.</p>
<p>Art.7.1 Les volumes principaux comprendront une toiture à 2 versants droits de même pente et de même longueur de pente. Les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente, d'un ou deux versants.</p>	<p>La réalisation d'une toiture plate sur le volume secondaire, forme de toiture non admise sur ces volumes.</p>
<p>Art.9.1 Les élévations seront exécutées : - soit en pierre de calcaire tendre; - soit en briques de parement rugueuses de teinte foncée à dominante rouge ou brune; - soit en briques badigeonnées de blanc (ou en enduit lissé blanc), le badigeon étant exécuté dans un délai maximal de deux ans à dater du début des travaux. Les bardages en bois sont autorisés.</p>	<p>L'utilisation de bardages en zinc en parement, matériau non admis pour les élévations.</p>
<p>Art.9.3 Les couvertures de toiture et de lucarnes seront exécutées : - soit en ardoise de teinte gris foncé ; - soit en tuile de teinte gris foncé, rouge ou brune.</p> <p>L'usage de cuivre ou de zinc prépatiné peut être autorisé pour la couverture de lucarnes de forme plate ou courbe. La couverture des volumes secondaires à destination de vérandas sera constituée de vitrage transparent et plan. L'armature de ce type de couverture sera réalisée dans un ton foncé ou dans un matériau d'aspect similaire aux menuiseries du volume principal.</p>	<p>L'utilisation de couvertures en zinc ou de couvertures végétales, matériaux non admis pour les toitures.</p>

Des éléments de verrière ou des panneaux « capteur solaires » pourront être incorporés pour autant qu'ils se situent dans un plan de la toiture et que les armatures soient réalisées dans un ton foncé.	
--	--

Considérant qu'ils prétendent qu'aucune de ces dérogations ne porte sur une donnée essentielle du lotissement; qu'ils soutiennent que les données principales des prescriptions relatives à l'implantation sont respectées, qu'il en est de même de celles qui sont relatives au parti architectural et aux toitures; qu'ils exposent qu'en ce qui concerne les prescriptions relatives aux baies, la dérogation consiste en leur forme et leur surface, mais que cela "ne peut raisonnablement être considéré comme un élément essentiel du permis de lotir" et qu'il s'agit "d'une donnée accessoire"; qu'ils prétendent, pour ce qui concerne les prescriptions relatives aux matériaux, que la dérogation est relative au bardage et la couverture en zinc ce qui "ne peut raisonnablement être considéré comme un élément essentiel du permis de lotir" mais en constitue "une donnée accessoire"; qu'ils en concluent qu'il "ne peut donc être soutenu que l'importance et la nature des dérogations accordées dénaturent ou mettent en danger les impératifs du bon aménagement des lieux poursuivis par les prescriptions du lotissement"; qu'ils relèvent que restent "intactes, l'entièreté des prescriptions du lotissement relatives à :

- la destination (art.3)
- le gabarit (art.6)
- l'aménagement des abords – zones non bâties (art.10)
- les plantations et clôtures (art.11)
- l'équipement des constructions (art.12)";

Considérant que les articles 113 du CWATUP, dans sa rédaction applicable en l'espèce, dispose comme suit :

" Art. 113. Un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural ou l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions";

Considérant qu'à ce stade de l'examen du dossier en extrême urgence, il ressort de la première colonne du tableau dressé par les intervenants eux-mêmes que les prescriptions du lotissement donnent à celui-ci le caractère architectural et l'option urbanistique de villas traditionnelles avec toitures en pente, construites en matériaux traditionnels, respectant en principe le relief naturel du sol, dont les ouvertures sont à

dominantes verticales et d'une surface totale inférieure à celle des parties pleines ainsi qu'une proportion maîtrisée entre les volumes secondaires et principaux;

Considérant que si, comme le soutiennent par ailleurs les intervenants, il n'est pas dérogé à certaines autres prescriptions du lotissement, les dérogations accordées, telles qu'elles ressortent de la seconde colonne de leur tableau, ne peuvent, en raison de leur nombre et de leur ampleur, être admises au motif que selon eux elles n'affecteraient que des prescriptions accessoires; qu'elles compromettent son caractère architectural et son option urbanistique; que le moyen est sérieux;

Considérant qu'au titre du risque de préjudice grave difficilement réparable que leur causerait l'exécution immédiate de l'acte attaqué, les parties requérantes font valoir en substance ce qui suit :

- tout d'abord, la construction d'une habitation massive, constituant un front bâti d'aspect non résidentiel, assorti d'un volume secondaire tout aussi massif dont l'apparence s'apparente à celle d'un ouvrage industriel ou militaire, sur quasiment toute la largeur de la parcelle, constitue, plus particulièrement pour le requérant QUINAUX qui habite juste en face, une dénaturation totale du paysage résidentiel existant. Certes, le lotissement consacre le bâti sur le lot concerné. Cependant, le bâti autorisé est à ce point en rupture avec le bâti existant et avec le bâti prévu par les prescriptions, que, s'implantant dans le champ de vue directe de l'habitation du requérant QUINAUX, il constitue une atteinte grave à la qualité de son environnement direct. Le même raisonnement peut être tenu, dans une mesure moins radicale, pour la propriété du requérant HERMANN qui est située à environ 60 mètres du projet litigieux.
- en tout état de cause, le projet autorisé constitue la négation même des prescriptions du lotissement dans lequel il s'inscrit, au mépris des garanties que constituent précisément pour les riverains, donc pour les requérants, les prescriptions de ce lotissement. Cette négation bafoue totalement la sécurité juridique à laquelle les requérants peuvent prétendre, consacrant un aménagement qu'ils ressentent comme une atteinte caractérisée et injuste à leur cadre de vie.
- il serait extrêmement difficile, sinon impossible, de rétablir les choses dans leur pristin état, à la suite de l'annulation de l'acte litigieux;

Considérant que les intervenants font valoir que ce n'est pas l'exécution immédiate de l'acte attaqué qui risque de causer un quelconque préjudice aux requérants

mais bien l'application des prescriptions du lotissement; que selon eux, le préjudice allégué par les parties requérantes se fondant exclusivement sur ce qu'autorise le permis de lotir, il ne saurait être pris en considération;

Considérant que si le permis de lotir consacre le droit de bâtir sur le lot qui fait l'objet du permis litigieux, c'est dans le respect des prescriptions du lotissement, alors qu'il ressort de l'examen du premier moyen déclaré sérieux que le nombre et l'ampleur des dérogations accordées compromettent son caractère architectural et son option urbanistique; qu'il s'en suit que le risque de préjudice grave difficilement réparable allégué découle du permis d'urbanisme attaqué;

Considérant que celui-ci consacre une rupture importante avec le paysage résidentiel existant face à l'habitation du premier requérant, et à proximité de celle du second; que dans le chef de ce dernier, qui agit non seulement en qualité de voisin mais également de propriétaire de deux lots dans celui-ci, il consacre en outre une atteinte grave à la sécurité juridique découlant des prescriptions donnant au lotissement son caractère architectural et son option urbanistique; qu'en raison de l'ampleur du projet autorisé il est peu vraisemblable qu'une remise en état soit exécutée en cas d'éventuelle annulation; que le risque de préjudice grave difficilement réparable est établi;

Considérant que les conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que la suspension de l'exécution de la décision critiquée puisse être ordonnée sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Emilio PETRILLO et Marie-Eugénie CHAIDRON dans la procédure en référé d'extrême urgence est accueillie.

Article 2.

Est suspendue l'exécution de l'arrêté ministériel du 21 avril 2009 par lequel le Ministre ayant le développement territorial dans ses attributions délivre à Emilio PETRILLO et Marie-Eugénie CHAIDRON un permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation unifamiliale et l'aménagement de ses abords sur un bien sis rue de l'abbaye à Villers-La-Ville, Mellery, cadastré section A, n° 216b pie.

Article 3.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, 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.

Les dépens sont réservés.

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

M.	DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

Fr. DAOUT.