

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 215.377 du 28 septembre 2011

A. 200.063/XIII-5883

En cause : **DELONVILLE** Daniel,
ayant élu domicile chez
Me Nicolas DUBOIS, avocat,
rue de Bruxelles 37
1300 Wavre,

contre :

la Ville de Genappe.

Parties intervenantes :

1. **CLAUS** Emmanuel,
2. **RUELLE** Marie-Cécile,
ayant tous deux élu domicile chez
Mes Gaëtan GOISSE et
Vincent LAMAL, avocats,
rue Pépin 26
5000 Namur.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 27 avril 2011 par Daniel DELONVILLE en ce qu'il demande la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 16 février 2011 par le collège communal de Genappe, autorisant Emmanuel CLAUS et Marie-Cécile RUELLE à transformer les façades de l'habitation, à démolir et reconstruire un volume arrière, à régulariser des volumes annexes et des aménagements intérieurs, sur un bien situé à Baisy-Thy, rue Banterlez, 34, cadastré section M, n° 364h;

Vu la requête introduite le 23 mai 2011 par laquelle Emmanuel CLAUS et Marie-Cécile RUELLE demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

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

Vu le rapport de M. TELLIER, auditeur adjoint au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu l'ordonnance du 22 août 2011 fixant l'affaire à l'audience du 21 septembre 2011 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me François VISEUR, loco Me N. DUBOIS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me V. LAMAL, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. TELLIER, auditeur adjoint;

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 peuvent être résumés comme suit :

1. Voisins, un conflit oppose les intervenants au requérant concernant la limite respective de leur fonds. Ce litige est sans rapport avec l'objet du présent recours, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'en tenir compte dans l'examen de celui-ci.

2. Le 12 août 2010, les intervenants introduisent auprès de la ville de Genappe une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet "la transformation de façades de l'habitation + démolition et construction d'un volume arrière, régularisation de volumes annexes et aménagements intérieurs", sur un bien sis rue Banterlez 34 à Baisy-Thy, cadastré section M, n^{os} 363f, 363h et 364g.

3. Le 17 novembre 2010, la ville de Genappe délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande de permis.

4. Le 24 novembre 2010, le collège communal de la ville de Genappe décide de soumettre la demande de permis à enquête publique, le bien étant situé pour partie en zone d'habitat à caractère rural et pour partie en zone agricole au plan de secteur de Nivelles approuvé par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981, qui n'a pas cessé de produire ses effets.

5. L'enquête publique est organisée du 6 au 21 décembre 2010, au cours de laquelle deux courriers de réclamation sont déposés, dont un signé par le requérant.

6. Le 13 décembre 2010, la direction du développement rural du Service Public de Wallonie émet un avis favorable sur la demande de permis. Cet avis ne se trouve pas au dossier administratif.

7. Le bien étant repris au projet d'inventaire du patrimoine, le service patrimoine de la Région wallonne émet un avis le 23 décembre 2010, lequel fait référence à un avis défavorable rendu par le service des monuments, sites et fouilles du 10 juin 2010. Ces avis ne figurent pas au dossier administratif.

8. Le 29 décembre 2010, le collège communal de la ville de Genappe émet un avis favorable sur la demande de permis et propose au fonctionnaire délégué de déroger au plan de secteur dans le cadre de cette demande. Le permis attaqué indique que la décision du fonctionnaire délégué n'a pas été envoyée au collège communal dans les 35 jours de sa demande, de sorte que la décision du fonctionnaire délégué est réputée favorable par défaut conformément à l'article 116, § 5, alinéa 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

9. Le 16 février 2011, le collège communal de la ville de Genappe délivre le permis sollicité, lequel est libellé comme suit :

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

Vu l'article L1 123-23 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation;

Vu le Décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le Décret du 15 mai 2003 ainsi que par les Arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;

Vu le Décret du 27 mai 2004, et ses modifications ultérieures, relatif au livre 1^{er} du Code de l'Environnement, abrogeant le Décret du 11 septembre 1985 visé ci-dessus;

Vu le livre 1^{er} du Code de l'Environnement et notamment les articles D49 à D51, D62 à D77;

Considérant que Monsieur Emmanuel Claus et Madame Marie-Cécile Ruelle demeurant à 1470 Baisy-Thy, rue Banterlez 34, ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 1470 Baisy-Thy, rue Banterlez 34, cadastré section M, n° 364h et ayant pour objet la transformation de façades de l'habitation, la démolition et la construction d'un volume arrière, la régularisation de volumes annexes et des aménagements intérieurs;

Considérant que la demande de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 13 octobre 2010, que le demandeur a déposé des compléments le 16 octobre 2010, date à laquelle le dossier a été considéré comme complet;

Considérant que le bien est situé pour partie en zone d'habitat à caractère rural et pour partie en zone agricole au plan de secteur de Nivelles adopté par Arrêté royal du 1^{er} décembre 1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que les règlements régionaux ou communaux d'urbanisme suivants sont également applicables sur le territoire ou la partie du territoire communal où le bien est situé :

- Règlement général d'Urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (articles 431 et 442 du CWATUPE),
- Isolation thermique et ventilation des bâtiments (articles 237/9 à 237/26 du CWATUPE),
- Règlement communal sur la protection des arbres et espaces verts approuvé par le Conseil Communal en date du 07 juin 1983;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Dyle-Gette approuvé par le Gouvernement wallon le 10 novembre 2005 qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 03 mars 2005, relatif au livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau, modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 06 décembre 2006, modifiant le livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau, relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires;

Vu l'article R.277 du Code de l'Eau duquel il résulte que les habitations situées le long d'une voirie déjà équipée d'égout et de collecteurs doivent y être raccordées;

Considérant l'éloignement de la station d'épuration collective, la faiblesse des pentes du réseau d'égouttage et les risques de nuisances olfactives que cette situation peut générer; qu'il convient dès lors d'imposer au demandeur l'installation d'une fosse septique ou d'une fosse de décantation avant le rejet des eaux usées à l'égout;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences, les plans et les autres documents constitutifs du dossier synthétisent suffisamment les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement, que l'autorité appelée à

statuer a été suffisamment éclairée sur les incidences possibles du projet sur l'environnement;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier, a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre 1^{er} du Code de l'Environnement;

Considérant qu'il résulte des caractéristiques du projet, de sa faible dimension, de l'absence de cumul avec d'autres projets, de l'absence de production de déchets, de l'absence de risques de pollution et de nuisances ou d'accidents, qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude des incidences du projet sur l'environnement;

Considérant qu'il résulte de sa localisation, des zones géographiques susceptibles d'être affectées, de la richesse relative, de la qualité et de la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone, de la capacité de charge de l'environnement naturel, qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude des incidences du projet sur l'environnement;

Considérant en effet que le projet consiste en la transformation d'un bâtiment affecté au logement d'une famille; que ces transformations ne visent pas de modifications substantielles; que l'affectation de logement est conservée et que les déchets produits seront essentiellement des déchets ménagers, que ces déchets sont évacués une fois par semaine par les services de collecte;

Considérant qu'il résulte de sa faible portée environnementale, de l'étendue de l'incidence, de l'absence de nature transfrontière de l'incidence, qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude des incidences du projet sur l'environnement;

Considérant qu'à l'issue de cet examen, il y a lieu de confirmer que le projet n'est pas de nature à avoir des incidences notables sur l'environnement telles qu'il requerrait la nécessité de prescrire une étude d'incidences;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité du 6 au 21 décembre 2010 pour le motif suivant : application de l'article 330-11° du CWATUPE;

Considérant que deux réclamations ont été introduites; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant que les réclamations portent sur :

- une erreur de localisation par rapport aux voiries communales;
- certaines constructions ne sont pas aussi anciennes que ce que dit dans la demande;
- le courrier de M. Spruyt, voisin des demandeurs, affirmant que l'ensemble des annexes excepté la véranda, ont été construites en 69, n'est pas exact;
- il n'y a pas de base légale pour régulariser les transformations;
- opposition du réclamant à la création de vues supplémentaires donnant vers sa propriété;
- certains travaux ont été effectués par un échevin de la Ville de Genappe;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme à la destination générale de la zone au plan de secteur pour le motif suivant : la zone agricole n'est pas destinée à l'habitat, hormis celui d'exploitants agricoles; qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par le Collège Communal au Fonctionnaire délégué; qu'une telle proposition n'est pas requise;

Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué a été sollicitée en date du 7 janvier 2011 en application de l'article 114 du CWATUPE;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué n'a pas été envoyée au Collège Communal dans les 35 jours de sa demande; que la décision du Fonctionnaire délégué est réputée favorable par défaut conformément à l'article 116, § 5, alinéa 2 du Code précité;

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- Service Public de Wallonie - Département de la ruralité et des cours d'eau - Direction du Développement rural -Service extérieur de Wavre : bien repris en zone agricole; que son avis daté du 13 décembre 2010, sollicité en date du 17 novembre 2010 et transmis en date du 15 décembre 2010 est favorable;
- Service Patrimoine : bien repris au projet d'inventaire du Patrimoine; que son avis daté du 23 décembre 2010, sollicité en date du 17 novembre 2010 et transmis en date du 28 décembre 2010 fait référence à l'avis rendu par le Service des monuments, sites et fouilles du 10 juin 2010, lequel était défavorable et note toutefois l'amélioration sensible due à la disparition de la véranda;

Considérant que la demande consiste plus particulièrement en :

- la création d'une nouvelle porte d'entrée en façade avant avec pose d'un panneau ajouré coulissant;
- la démolition d'une véranda construite sans autorisation, et la construction à son emplacement d'une annexe;
- la modification de diverses baies et la pose de velux en toiture;
- la réalisation de divers aménagements intérieurs;
- la régularisation de divers volumes (volume «repas» de 6,83 par 3,71 m/ volume «cuisine» de 7,46 m par 5,60 m) et garages;

Considérant que s'agissant d'un bien situé en zone d'habitat à caractère rural (pour les garages) et en zone agricole (pour le bâtiment principal), il y a lieu de vérifier si la dérogation prévue à l'article 111 du CWATUPE est susceptible de pouvoir s'appliquer à la présente demande;

Vu l'article 111 alinéa 1^{er} du CWATUPE selon lequel les constructions, les installations ou les bâtiments existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction;

Vu l'article 114 du même Code précisant que, hormis lorsque les dérogations portent exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir, le Fonctionnaire délégué peut à titre exceptionnel accorder des dérogations, pour autant que la demande ait été soumise aux mesures de publicité déterminées par le Gouvernement wallon;

Attendu que le bâtiment d'origine, excepté les volumes dont la régularisation est sollicitée, ainsi que la «véranda» était existant en 1958, ainsi que l'atteste un procès-verbal de mesurage effectué par le géomètre Franz Pettiaux le 18/08/1958; qu'il s'agit d'une «maison avec appendances et dépendances, cour, jardin, prairie, étant la fermette de la vallée»; que par conséquent ce bâtiment existait avant l'entrée en vigueur du plan de secteur et que l'on se trouve par conséquent dans un cas d'application possible de l'article 111 du CWATUPE en ce qui concerne la demande de régularisation des volumes «repas» et «cuisine», ainsi que de la demande d'extension du bâtiment par une annexe venant remplacer la véranda construite sans autorisation; que l'article 111 fait référence à des travaux de transformation et d'agrandissement;

Considérant qu'il s'agit bien de travaux de transformation et d'agrandissement, dans la mesure où les volumes ajoutés sont des volumes annexes et secondaires, et que la superficie ajoutée reste tout à fait raisonnable et cohérente par rapport au bâti existant;

Attendu que les garages sont situés en zone d'habitat à caractère rural, que la demande est par conséquent conforme à la destination générale de la zone du plan de secteur;

Attendu qu'en ce qui concerne les motifs de réclamations cités ci-dessus, déposés lors de l'enquête publique, les considérations suivantes peuvent être émises;

Considérant que les travaux envisagés et les régularisations demandées ne concernent pas la partie de terrain pour laquelle un dossier litigieux est en cours; que ces travaux n'ont aucune incidence sur l'avenir de la parcelle discutée;

Considérant que la parcelle du réclamant se situe à plus ou moins 20 mètres de la parcelle du demandeur; que les lucarnes existantes sont remplacées par des fenêtres de toiture; que celles-ci ont une vue moins directe sur la parcelle du réclamant;

Considérant que les nouvelles fenêtres de toiture n'offrent pas ou peu de vue, vu son implantation en hauteur pour l'une, et la taille réduite pour l'autre; qu'une fenêtre supplémentaire est créée, qu'elle éclaire un hall de passage;

Considérant au surplus que ces différentes baies sont orientées vers le fond de la propriété du demandeur et de son voisin et donc pas vers l'habitation du voisin;

Considérant que la jurisprudence admet qu'un permis d'urbanisme puisse être octroyé postérieurement à la réalisation des travaux effectués sans permis aux fins d'une régularisation de la situation (C.E., 24 décembre 1954, n°3.955, Henquin; C.E., 13 novembre 1980, 20.702 et 20.706, Inghels; C.E., 16 mars 1984, 24.149, Martin);

Considérant toutefois que pour pouvoir être régularisés, les actes et travaux réalisés doivent notamment être conformes aux dispositions légales, décrétales ou réglementaires; que ceci a été examiné plus haut;

Considérant que le bien n'est pas repris à l'inventaire du Patrimoine Monumental de Belgique mais dans le projet d'inventaire; que c'est à ce titre que l'avis du Service Monuments et Sites avait été sollicité dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme précédente; qu'en ce qui concerne la présente demande ce service note que la nouvelle annexe s'inscrit davantage dans les lignes majeures de la bâtisse existante;

Considérant que la démolition de la véranda est un élément favorable, que ce bâtiment ne s'inscrit pas dans la simplicité du bâtiment existant;

Considérant que les transformations envisagées (nouvelle porte d'entrée et construction d'une annexe) sont de facture contemporaine; qu'il y a lieu de préférer une expression contemporaine à un quelconque pastiche; que cette expression architecturale a été conseillée au demandeur par les services de la DGO4; qu'elle s'inscrit bien dans l'architecture du bâtiment en raison de sa simplicité;

Considérant que l'annexe, de par le ton des matériaux envisagés (bois), sa volumétrie et son gabarit, est parfaitement à même de s'intégrer harmonieusement au bâtiment existant;

Attendu qu'il ressort de l'examen approfondi du dossier complet introduit compte tenu du dispositif de l'article 1^{er} du CWATUPE visant à assurer un aménagement

conçu notamment d'un point de vue économique, social, patrimonial et environnemental, que le projet répond au critère de qualité du cadre de vie, d'utilisation parcimonieuse du sol, de conservation du patrimoine culturel, naturel et paysager;

Considérant que l'immeuble dont objet est sis en bordure d'une voirie aménagée, équipée, dûment pourvue en eau et en électricité;

Après en avoir délibéré;

DECIDE :

Article 1 : le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Emmanuel Claus et Madame Marie-Cécile Ruelle en vue de la transformation de façades de l'habitation, la démolition et construction d'un volume arrière, la régularisation de volumes annexes et des aménagements intérieurs sur un bien sis à 1470 Baisy-Thy, rue Banterlez 34, cadastré section M, n° 364h est octroyé sous les réserves suivantes et sans préjudice du droit civil des tiers;

Les titulaires du permis devront respecter les conditions suivantes :

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué.

10. Le permis attaqué est notifié au requérant par un courrier daté du 21 mars 2011;

Considérant que, par requête introduite le 23 mai 2011, Emmanuel CLAUS et Marie-Cécile RUELLE demandent à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les intervenants soulèvent une exception d'irrecevabilité de la requête au motif que la qualité de voisin du requérant ne suffirait pas à justifier de son intérêt au recours dès lors que les travaux et régularisations autorisés par l'acte attaqué ne lui causent aucun préjudice; qu'ils ajoutent qu'un litige les oppose au requérant concernant des limites de propriétés et que c'est au regard de ce litige qu'il faut comprendre l'introduction du présent recours, lequel a un caractère exclusivement vexatoire; qu'en l'espèce, ils constatent que le requérant ne subit aucun préjudice du fait de l'acte attaqué, que ce soit quant à son environnement ou quant à son titre de propriété;

Considérant que la qualité de voisin immédiat d'un projet autorisé par un permis d'urbanisme suffit à justifier l'intérêt au recours contre ce permis; qu'en l'espèce, il n'est pas contesté que le requérant est un voisin immédiat du projet autorisé par le permis d'urbanisme attaqué; que le requérant allègue que les aménagements autorisés, dont notamment le placement de nouvelles baies et "velux", auront un

impact sur son environnement; que, partant, son intérêt au recours est établi; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que le requérant prend un second moyen de la violation "des articles 1^{er} et 114 du CWATUPE, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation"; qu'il souligne notamment que le caractère exceptionnel de la dérogation n'est aucunement motivé;

Considérant qu'en application de l'article 114 du CWATUPE, la dérogation ne peut être accordée qu'à titre exceptionnel; que ceci impose à l'autorité administrative non seulement un usage modéré de la dérogation, mais une motivation qui fasse apparaître, outre le respect des conditions propres au mécanisme dérogatoire appliqué, les raisons de recourir dans l'espèce donnée au mécanisme de la dérogation; que le caractère exceptionnel visé à l'article 114 s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis, sans que la dérogation accordée puisse aboutir à vider de sa substance la norme à laquelle il est dérogé; qu'une dérogation, décidée par un acte individuel, ne peut donc pas porter atteinte aux éléments essentiels du plan, à valeur réglementaire, ni se révéler inconciliable avec les objectifs d'aménagement du territoire ou urbanistiques de celui-ci; qu'en d'autres termes, la dérogation accordée ne peut pas conduire à la dénaturation du plan, c'est-à-dire qu'il faut que celui-ci conserve, après la dérogation, une portée significative dans le reste de son champ d'application;

Considérant que le permis attaqué ne contient aucune motivation exposant le caractère exceptionnel de la dérogation accordée; que le fait d'évoquer les "caractéristiques du projet, sa faible dimension, l'absence de cumul avec d'autres projets" et l'indication "que le projet consiste en la transformation d'un bâtiment affecté au logement d'une famille [et] que ces transformations ne visent pas de modifications substantielles" au titre de l'absence de nécessité de prescrire une étude d'incidences constituent des constatations qui ne justifient en rien le caractère exceptionnel de la dérogation accordée; qu'à cet égard le moyen est sérieux;

Considérant que le requérant expose comme suit le préjudice grave difficilement réparable que risque de lui causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué :

" a) Caractère grave du préjudice

Il convient tout d'abord de rappeler que les travaux tels qu'autorisés consistent en l'extension et la modification d'un bâtiment existant.

Nous avons vu ci-dessus, également, que l'acte querellé a pour objet de régulariser diverses constructions non couvertes par un permis d'urbanisme (véranda appelée à être démolie et remplacée par une extension; régularisation du volume «repas» et régularisation du volume «cuisine»).

Il est de jurisprudence constante que, s'agissant de travaux en régularisation, le préjudice est présumé être consommé.

Le requérant ne le dément pas, en ce qui concerne précisément ces diverses extensions dont la régularisation est autorisée par l'acte querellé.

Il n'en demeure pas moins qu'à côté de cet aspect régularisation de plusieurs éléments, l'acte querellé autorise d'autres choses qui, elles, ne sont pas encore construites et n'ont donc pas cet aspect de «régularisation».

L'on vise ici, plus précisément :

- la création d'une nouvelle porte d'entrée avant avec pose d'un panneau ajouré coulissant,
- la modification de diverses baies et la pose de velux en toiture.

L'on insistera également sur le fait que la véranda construite sans autorisation est, suivant l'acte querellé, appelée à être démolie et à être remplacée par une annexe.

Tous ces travaux se font donc en dérogation au plan de secteur et, en ce qui concerne ces travaux, il ne s'agit pas de travaux en régularisation.

Le reportage photographique joint au présent dossier montre que la maison d'habitation du requérant est distante de 17 m par rapport à la limite du bâtiment voisin, objet de l'acte querellé.

Plus précisément, à l'heure actuelle, le pignon de l'immeuble concerné par l'acte querellé est vierge de toute porte : or, précisément, l'acte querellé autorise la construction d'une «nouvelle porte d'entrée en façade avant avec pose d'un panneau ajouré coulissant».

Et alors même que, sauf erreur, à l'heure actuelle, l'accès au bâtiment concerné par l'acte querellé se fait via une cour intérieure.

Cela aura pour conséquence que le requérant aura à subir les allées et venues des habitants et autres visiteurs de l'immeuble concerné alors même que, auparavant, l'accès ne se faisait pas par là.

D'autant plus que si les prescriptions urbanistiques avaient normalement été appliquées (zone agricole), le requérant n'aurait pas eu à subir ce nouvel accès.

« En effet, il n'y a pas lieu d'apprécier la gravité des perturbations au cadre de vie par comparaison avec la situation existant précédemment, mais par référence aux prescriptions urbanistiques qui auraient normalement dû être appliquées» (C.E. n° 78.370, 27 janvier 1999, FORTEMPS).

Le même raisonnement peut être tenu en ce qui concerne l'autorisation de poser des velux en toiture et la modification de diverses baies.

Comme le mentionnait le requérant dans sa lettre de réclamation (pièce 2), «Concernant leur demande d'ouverture de baies et velux, ces ouvertures donneront vue sur notre terrasse et notre jardin...».

C'est à tort à ce sujet que l'acte querellé dispose que «... ces différentes baies sont orientées vers le fond de la propriété du demandeur et de son voisin et donc pas vers l'habitation du voisin...».

En effet, la maison du requérant et celle concernée par l'acte querellé ne se situent pas dans le même alignement : la maison concernée par l'acte querellé est orientée vers la propriété du requérant.

Les photographies (plus précisément les deux dernières - pièce 5) jointes au présent recours le montrent à suffisance.

Alors que, ici encore, s'agissant d'un bâtiment agricole, et si les prescriptions urbanistiques avaient été respectées, le requérant n'aurait pas eu à subir ces nouvelles ouvertures de baies et autres velux dans la toiture qui donnent sur son terrain et ce contrairement à ce qu'invoque l'acte querellé.

C'est donc le cadre de vie du requérant qui va s'en voir modifié, que ce soit par la création de la nouvelle porte d'entrée dans le pignon sur lequel le requérant a vue, d'une part, ou que ce soit encore par la création de nouvelles baies et velux dans la toiture.

L'on rappellera utilement que les deux bâtiments sont assez proches l'un de l'autre puisque les deux bâtiments sont distants de 17 m.

Le risque de préjudice doit donc être considéré comme grave.

b) Quant au préjudice difficilement réparable

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" (F. HAUMONT, l'Urbanisme, Région Wallonne, Larcier, 1996, p. 790).

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.

Le projet générera donc un risque de préjudice grave et difficilement réparable";

Considérant que le requérant lui-même relève que les deux maisons sont situées à 17 mètres l'une de l'autre; que les photos jointes confirment cet éloignement; qu'au surplus, les aménagements qui auront lieu du côté de la maison du requérant ne peuvent être qualifiés de graves eu égard à la distance précitée entre les bâtiments;

Considérant que l'une des deux 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 Emmanuel CLAUS et Marie-Cécile RUELLÉ est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension 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 vingt-huit septembre deux mille onze par :

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.