

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 97.620 du 10 juillet 2001

A.103.999/XIII-2166

En cause : **SAINTES** Michèle,
ayant élu domicile chez
Me Nathalie TISON, avocat,
boulevard Audent 15
6000 Charleroi,

contre :

1. **la Commune d'Ittre,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 30 avril 2001 par Michèle SAINTES, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ittre à M. et M^{me} DECAE-CHAPELLE pour la régularisation et la transformation d'une habitation sur un terrain sis à Ittre, rue du Croiseau 6, cadastré 1^{ère} division, section D1, n^{os} 17B2 et 17/2;

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

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

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

Vu l'ordonnance du 12 juin 2001 fixant l'affaire à l'audience du 28 juin 2001 à 9.30 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 O. LOUIS, loco N. TISON, avocat, comparaissant pour la requérante, et Me B. HENDRICKX, loco P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, 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 de suspension se présentent comme suit :

1. Le 5 février 1996, le collège des bourgmestre et échevins 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^{os} 17b2 et 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 l'érection d'un car-port sur une partie de la façade nord-est, soit la façade contiguë à la parcelle des requérants.

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 d'Ittre 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.

4. Le 14 octobre 1996, le collège des bourgmestre et échevins refuse, de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, le permis sollicité.

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, la requérante et son époux 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, M. DECONINCK, 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 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 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, la requérante et son époux portent plainte contre M. et M^{me} DECAE 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 de la Région wallonne 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 sollicitent un permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation et la transformation de leur maison d'habitation.

Le 16 octobre 2000, la commune accuse réception de la demande.

10. Le collège des bourgmestre et échevins émet, le 13 novembre 2000, un avis favorable sur la demande.

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, le collège des bourgmestre et échevins d'Ittre délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué rédigé comme suit :

" 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 le dossier contentieux répertorié BCX/98.3.130;
- Considérant le présent dossier qui vise à régulariser et à construire des extensions de l'habitation;
- Vu le rapport du collège échevinal en séance du 13/11/2000;
- Vu la conformité à 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 baies;
- Vu l'environnement bâti existant et la configuration des lieux;
- Vu la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement;
- AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE :

1. De reconstituer les niveaux du terrain naturel au maximum à 2.30m d'éloignement de la grille du chenil (niche);
2. D'utiliser les mêmes briques de parement que pour celui de l'habitation».

ARRETE :

Article 1^{er}. - Le permis est délivré à M. et M^{me} 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.

(...)".

Le permis d'urbanisme a été notifié le 5 janvier 2001 à Monsieur et Madame DECAE.

13. Au cours de son audition par la police d'Ittre, le 9 mars 2001, l'époux de la requérante déclare ce qui suit (selon l'orthographe originale du procès-verbal) :

" 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 retraits 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, je demande l'application du plan où il était prévu 3 poteau 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";

Considérant que la requérante écrit ce qui suit quant au risque de préjudice grave et difficilement réparable résultant de l'exécution immédiate de l'acte attaqué :

" Le permis de bâtir délivré est susceptible de causer un préjudice grave à la requérante entre autre par la perte d'ensoleillement, la perte de vue mais aussi et surtout l'effet d'emmurement résultant de la transformation dans un premier temps illégale et dans un second temps régularisée du car-port en garage.

Ce préjudice risque d'être encore plus accentué et devenir irréparable si les effets de l'acte litigieux ne sont pas suspendus, les voisins de la requérante pouvant poursuivre leurs travaux d'agrandissement augmentant considérablement et définitivement les effets négatifs précités, modifier le relief du sol créant un dénivelé entre les parcelles, ...

Il est en effet prévu, de part la nouvelle autorisation, de maintenir la transformation du car-port en extension de l'habitation, d'ajouter un volume secondaire en façade avant à usage de garage, d'ériger une terrasse à l'arrière...

Au surplus, ce dommage sera difficilement réparable même dans l'hypothèse d'une annulation compte tenu d'une part des difficultés actuelles à obtenir la démolition des constructions érigées en infraction et d'autre part du préjudice subi durant toute la procédure.

L'époux de la requérante a d'ailleurs déclaré lors de son audition du 09.03.2001 :

« Mon épouse et moi-même avons l'impression d'être enfermé, prisonnier. J'en conçois un problème médical d'oppression et de claustrophobie. Je (m)e demande ce qu'il va en résulter lorsque je serai retraité et donc toujours dans ma maison, mon épouse et moi-même. (...). Nous subissons un énorme préjudice moral non quantifiable et vu la proximité immédiate de l'autre immeuble, cela donne une nette moins value pour mon immeuble personnel. (...). ».

Il convient dès lors de limiter au mieux le risque de préjudice grave et suspendre les effets du permis de bâtir dans l'attente de l'aboutissement du recours en annulation introduit";

Considérant que l'acte attaqué concerne 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);

Considérant que l'exposé du préjudice grave difficilement réparable est sommaire et ne fait pas la distinction entre la situation existante non couverte par le permis critiqué, la régularisation et les nouvelles constructions;

Considérant que le préjudice dont se prévaut la requérante consiste tout d'abord en une perte d'ensoleillement; qu'à défaut d'une quelconque précision à cet égard, il y a lieu de constater que l'habitation de la requérante se trouve au nord-est de la maison des bénéficiaires du permis et ne saurait de ce fait souffrir d'une perte d'ensoleillement à ce point grave qu'elle justifierait la suspension de l'exécution de l'acte attaqué; qu'ensuite, la requérante se plaint d'une perte de vue, sans aucune autre précision; que la vue qu'elle a actuellement depuis sa maison vers la parcelle des bénéficiaires du permis

est déjà masquée par la construction existante; que la construction de l'annexe à front de rue aura pour effet de la priver de la vue qu'elle a actuellement depuis la façade avant de sa maison sur l'avant des parcelles voisines ainsi que sur une partie de la route; que, quant à la vue qu'a actuellement la requérante depuis son jardin en direction de la parcelle des bénéficiaires du permis, elle est déjà partiellement masquée par une citerne installée dans le prolongement de la façade de ceux-ci; qu'une haie semble par ailleurs être déjà plantée sur le terrain de la requérante; que la construction d'un mur de trois mètres de profondeur, dans le prolongement de la façade de droite, ne la privera donc que dans une moindre mesure de la vue qu'elle a actuellement dans cette direction; que la perte de vue, tant à l'avant qu'à l'arrière du bâtiment, est limitée et ne présente pas un caractère de gravité qui permette au Conseil d'Etat de prononcer la suspension de l'exécution de l'acte qui la cause; que la requérante fait ensuite état de la modification du relief du sol créant un dénivelé entre les parcelles; qu'elle n'établit cependant pas en quoi le dénivelé lui causerait un préjudice grave difficilement réparable en raison de la situation des fonds respectifs; que le permis est accordé notamment sous réserve de reconstituer les niveaux du terrain naturel au maximum à 2,30 mètres d'éloignement de la grille du chenil (niche), de manière à limiter le dénivelé entre les parcelles; qu'en outre le permis ne prévoit aucune vue directe sur le jardin de la requérante à partir du mur prolongeant la façade nord-est des bénéficiaires du permis; que la requérante se plaint enfin et surtout de l'effet "d'emmurement" résultant de la transformation dans un premier temps illégale et dans un second temps régularisée du car-port en garage; qu'à cet égard, il y a lieu de relever comme le fait d'ailleurs elle-même la requérante, que le préjudice est existant; que, s'agissant d'une régularisation, le préjudice que l'action entend prévenir est déjà réalisé; que le garage en projet n'est pas sis dans le prolongement de la façade nord-est de la construction voisine, et ne saurait dès lors aggraver

cet effet; que le permis d'urbanisme a pour effet de porter la longueur totale du mur de la façade de droite à 15,80 mètres au lieu de 11,60 mètres; que l'effet d'emmurement n'est pas inhérent à l'exécution de l'acte attaqué et que le prolongement du mur existant ne saurait justifier à lui seul la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme attaqué;

Considérant qu'une des 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 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 juillet deux mille un par :

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

Le Greffier,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.