

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.
LE PRÉSIDENT DE LA CHAMBRE Vbis SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 239.882 du 16 novembre 2017

A. 222.463/Vbis-200

En cause : **FRANTZEN** José,
ayant élu domicile chez
Me Alain LEBRUN, avocat,
place de la Liberté 6
4030 Grivegnée,

contre :

1. **la Commune de Lontzen**,
ayant élu domicile chez
Mes Nathalie VAN DAMME
et Martin HISSEL, avocats,
Aachenerstrasse 33
4700 Eupen,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 19 juin 2017, José FRANTZEN demande la suspension de l'exécution d'un permis d'urbanisme délivré le 8 décembre 2016 par le collège communal de la commune de Lontzen à la société anonyme (S.A.) ALDIM pour la construction de deux immeubles à appartements rue Mitoyenne 244, 246 et 248 à Lontzen.

Par la même requête unique, José FRANTZEN et Yvonne FRANTZEN demandent également l'annulation de ce permis d'urbanisme.

II. Procédure

Les notes d'observations et les dossiers administratifs ont été déposés.

M. Denis DELVAX, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 6 septembre 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 26 octobre 2017 à 10 heures.

M^{me} Wanda VOGEL, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

Me Charles PAQUAY, loco Me Alain LEBRUN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me Gabriele WEISGERBER, loco Mes Nathalie VAN DAMME et Martin HISSEL, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et comparaissant loco Me Martin ORBAN, pour la seconde partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Denis DELVAX, premier auditeur, a été entendu en son avis conforme au présent arrêt.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 15 mars 2016, la S.A. ALDIM introduit auprès de la commune de Lontzen une demande de permis d'urbanisme pour la démolition de plusieurs immeubles et la construction de deux immeubles à appartements sur des parcelles sises rue Mitoyenne 244, 246 et 248 à Lontzen, cadastrées division 1, section E, n^{os} 211d3, 211e3, 211t2 et 211y3. Un accusé de réception de dossier complet de demande lui est délivré le 18 mars 2016.

Au plan de secteur de Verviers-Eupen, approuvé par arrêté royal du 23 janvier 1979, ces parcelles sont situées en zone d'habitat.

2. Le plus grand des deux immeubles (ci-après : immeuble A) dont la construction est envisagée s'implante le long d'une route régionale, la rue Mitoyenne, à l'angle d'une voirie communale, la rue des Champs. Il comporte un

sous-sol (garage), un rez-de-chaussée, deux étages et un étage "de toiture", et abritera onze appartements. Sa hauteur sera de 11,91 mètres.

L'autre immeuble envisagé (ci-après : immeuble B) s'implante rue des Champs, presque à angle droit vis-à-vis du premier immeuble, auquel il n'est cependant pas attenant. Les deux immeubles sont séparés par l'entrée du garage souterrain, qui est située rue des Champs, et communiquent par cet accès. L'immeuble B comporte un rez-de-chaussée, un étage et un étage "de toiture" et abritera quatre appartements. Il aura une hauteur de 8,40 mètres.

Le projet prévoit vingt-trois emplacements de parking. Outre des emplacements prévus dans les garages implantés aux rez-de-chaussée et sous-sol (n^{os} 1 à 11 et 22 à 23), sont envisagés six emplacements extérieurs dans la zone de recul à front de voirie de la rue des Champs (n^{os} 16 à 21) et quatre emplacements extérieurs (n^{os} 12 à 15) dans la zone de recul à front de voirie de la rue Mitoyenne.

Les constructions projetées impliquent la démolition préalable de plusieurs immeubles situés le long de la rue Mitoyenne, prolongés à l'arrière par des hangars et garages situés rue des Champs. Ces immeubles existants présentent une hauteur inférieure aux deux immeubles dont la construction est envisagée.

3. Le requérant réside rue Mitoyenne 250, dans une maison quatre façades de type "rez +1", située à l'angle de la rue Mitoyenne et de la rue des Champs et séparée du projet litigieux par la rue des Champs. Il affirme être copropriétaire de cet immeuble avec Yvonne FRANTZEN, qui ne réside cependant pas à cet endroit.

4. La commune soumet la demande de permis d'urbanisme à l'avis de la fonctionnaire déléguée, de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.), de la direction des routes du Service public de Wallonie (S.P.W.) et de la zone de secours N° 6.

5. Le projet est soumis à une enquête publique en vertu de l'article 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). L'enquête publique se déroule du 7 au 21 avril 2016. Elle donne lieu à 17 réclamations, dont une introduite au nom du requérant par son conseil. Cette réclamation dénonce "une perte sensible d'ensoleillement" et l'absence d'étude d'ensoleillement dans le dossier de la demande de permis.

6. Le 12 avril 2016, la zone de secours N° 6 émet un avis favorable conditionnel.

7. Le 22 avril 2016, la direction des routes (DGO1) émet un avis favorable conditionnel sur la demande, en assortissant celui-ci de la réserve suivante :

" [...]

Toutefois, vu le manque de visibilité que le stationnement (places n° 12-13-14-15) va engendrer par rapport à la voirie communale et le risque d'accident lors des manœuvres, puisque ces places sont situées au niveau d'un arrêt de bus, nous désapprouvons leur implantation".

8. La C.C.A.T.M. émet un avis favorable conditionnel le 27 avril 2016.

9. Le 17 mai 2016, le collège communal de Lontzen donne un avis favorable conditionnel.

10. La fonctionnaire déléguée émet, le 16 juin 2016, un avis favorable conditionnel.

11. Le 30 juin 2016, le collège communal invite le conseil communal à délibérer, conformément au décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, sur des modifications de voirie concernant la rue des Champs (largeur de la voirie portée de 3,5 mètres à 5 mètres et création d'un trottoir d'une largeur de 1 mètre 50).

La modification de voirie est soumise à une enquête publique du 18 août au 15 septembre 2016. Quatre réclamations sont introduites, dont une formulée au nom du requérant via son conseil. Dans cette réclamation, le requérant fait valoir une surdensification de l'habitat provoquée par les constructions envisagées, une perte d'ensoleillement pour son immeuble et la végétalisation insuffisante du projet.

Lors de sa séance du 26 septembre 2016, le conseil communal de Lontzen approuve les modifications de voirie proposées.

12. Le 20 octobre 2016, le collège communal de Lontzen émet un nouvel avis favorable conditionnel sur le projet.

13. Le 1^{er} décembre 2016, la fonctionnaire déléguée émet également un nouvel avis favorable conditionnel, qui remplace son premier avis du 16 juin 2016.

14. Le 8 décembre 2016, le collège communal de Lontzen délivre le permis d'urbanisme demandé. Il s'agit de l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée.

15. Par une lettre recommandée du 20 décembre 2016, la commune transmet au conseil du requérant une copie du permis d'urbanisme litigieux.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

A. La demande de suspension

Le requérant rappelle que toute personne a intérêt au bon aménagement de son quartier. Il soutient qu'en sa qualité de voisin du projet, il est donc recevable à demander la suspension de l'acte attaqué.

Quant à la recevabilité *ratione temporis* de la demande de suspension, il relève que l'acte attaqué a été notifié à son domicile élu par une lettre du 20 décembre 2016, qu'il n'a pu recevoir celle-ci avant le 21 décembre 2016, que cette notification ne mentionnait pas les formes et délais à respecter pour l'exercice des voies de recours devant le Conseil d'État, et que, par application de l'article 19, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, le délai de recours de soixante jours n'a pris cours qu'au terme d'une période de quatre mois à compter du lendemain de la réception du courrier de notification. Le recours serait par conséquent recevable *ratione temporis*.

B. La note d'observations de la commune de Lontzen

La commune de Lontzen s'en réfère à la sagesse du Conseil d'État en ce qui concerne la recevabilité *ratione temporis* du recours.

C. La note d'observations de la Région wallonne

La Région wallonne met en doute la recevabilité *ratione temporis* du recours. La notification qui lui a été faite de la décision attaquée aurait comporté l'indication des voies de recours. Elle demande que soit vérifié, sur la base du dossier administratif de la commune de Lontzen, si la notification faite au requérant comportait également ces indications. Si tel est le cas, le requérant ne serait pas en droit de se prévaloir de l'article 19, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État et le recours devrait être déclaré tardif.

IV.2. Appréciation

En sa qualité de voisin du projet litigieux, le requérant a intérêt à demander la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme litigieux, dont il critique l'incidence sur son habitation en termes d'ensoleillement.

En ce qui concerne la recevabilité *ratione temporis*, il ressort du dossier administratif déposé par la Région wallonne que l'indication des voies de recours figurant en annexe de la décision litigieuse, telle qu'elle lui a été notifiée, ne mentionnait que les recours administratifs pouvant être exercés par le demandeur de permis et par le fonctionnaire délégué auprès de la Région wallonne. Les formes et délais du recours en annulation devant le Conseil d'État, seul recours ouvert aux tiers intéressés, n'étaient par contre pas mentionnés. Par ailleurs, il ne ressort, ni des pièces déposées par le requérant, ni du dossier administratif déposé par la commune de Lontzen, qu'il aurait été fait état, dans la notification de l'acte attaqué adressée au conseil du requérant par lettre recommandée du 20 décembre 2016, de l'existence et des modalités des voies de recours pouvant être exercées contre cet acte devant le Conseil d'État. Ces indications ne figuraient pas non plus dans l'acte attaqué lui-même, tel que notifié au conseil du requérant.

Par conséquent, le requérant disposait, en vertu de l'article 19, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, d'un délai de quatre mois et soixante jours à dater du lendemain de la réception de la lettre recommandée du 20 décembre 2016 pour introduire le présent recours. La demande de suspension, introduite le 19 juin 2017, est recevable *ratione temporis*.

V. Quant à l'urgence

V.1. Thèses des parties

A. La demande de suspension

Le requérant rappelle qu'aux termes des travaux préparatoires de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, l'urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation sera établie si le requérant ne peut souffrir d'attendre l'issue de la procédure en annulation sous peine de se trouver dans une situation aux conséquences dommageables irréversibles (*Doc. parl.*, Sénat, session 2012-2013, n^o 5-2277/1, p.13). Il relève que, selon la jurisprudence du Conseil d'État, la condition de l'urgence, au sens de la disposition précitée, présente trois aspects : une immédiateté suffisante, une gravité suffisante et

une irréversibilité des conséquences dommageables de la situation créée par la décision attaquée.

Il souligne que l'acte attaqué est exécutoire et que, compte tenu de la durée moyenne de traitement des affaires devant le Conseil d'État, l'annulation ne pourra survenir avant l'achèvement des constructions litigieuses. La condition de "l'immédiateté suffisante" serait ainsi établie.

La principale conséquence dommageable irréversible qui résulterait pour lui de l'exécution du permis contesté serait une perte d'ensoleillement et de luminosité. Il souligne qu'il ressort du rapport urbanistique figurant dans la demande de permis d'urbanisme, et plus précisément de l'étude d'ombrage, qu'au 21 décembre à 12 heures (soit au solstice d'hiver), la perte d'ensoleillement et de luminosité pour son immeuble est totale, ce qui démontrerait une gravité suffisante. Ce serait pourtant dans cette période que le bénéfice de l'ensoleillement est le plus important. Une telle perte d'ensoleillement impliquerait également une augmentation des frais de chauffage, par la diminution de la fonction solaire passive de son bâtiment. Pareille perte de luminosité constituerait une atteinte considérable à son cadre de vie. Compte tenu du caractère aléatoire d'une démolition des immeubles en cause en cas d'annulation de l'acte attaqué, ce préjudice serait par nature difficilement réparable. La jurisprudence constante du Conseil d'État serait en ce sens.

Enfin, il souligne que le bâtiment A envisagé se situe au sud-est de son domicile, et que de ce fait, toutes les pièces de vie de son immeuble, qui se trouvent en façade avant, subiraient une perte de luminosité totale. Il en irait d'autant plus ainsi compte tenu du gabarit important du bâtiment A et du fait que les étages sont implantés en surplomb vers la rue des Champs, dépassant de loin le front de bâtisse de fait de cette rue. La gravité suffisante des conséquences dommageables du projet serait ainsi établie.

B. La note d'observations de la commune de Lontzen

La commune de Lontzen relève que le requérant n'a pas interrogé le titulaire du permis sur son intention de procéder, le cas échéant, à une exécution immédiate de celui-ci. La demande de suspension serait dès lors prématurée.

En outre, le requérant aurait introduit la demande de suspension le dernier jour du délai résultant de l'application de l'article 19, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, soit six mois après avoir reçu communication de l'acte attaqué, et n'aurait ainsi pas fait preuve de la diligence requise.

La commune rappelle que le projet litigieux se situe en zone d'habitat au plan de secteur. Par conséquent, seule une perte de luminosité dépassant ce qui est normalement admissible en raison du caractère constructible de la parcelle pourrait justifier la suspension du permis.

En l'espèce, la perte d'ensoleillement que subirait l'immeuble du requérant du fait du projet litigieux serait plus que limitée. Il ressortirait de la simulation de la projection de l'ombre, jointe à la demande de permis, que le projet n'impliquera pas, pour l'immeuble du requérant, une perte d'ensoleillement sensiblement plus importante que celle qui découlerait de la construction d'une maison unifamiliale au même endroit. Ce serait uniquement durant les mois d'hiver, c'est-à-dire d'octobre à mars, en matinée, qu'il y aurait, pendant certaines heures, une accentuation de l'ombrage projeté sur la maison du requérant. Les immeubles actuellement existants projetteraient d'ailleurs également déjà une ombre sur la maison du requérant. En outre, la perte d'ensoleillement ne concernerait pour l'essentiel que la façade de l'immeuble du requérant tournée vers la rue des Champs. La façade principale de cet immeuble, orientée vers le sud-ouest, serait toujours ensoleillée à partir de midi, ainsi qu'il ressortirait des plans et photos figurant au dossier.

La commune relève encore que des arbres existants contribuent également à porter de l'ombre sur l'immeuble du requérant pendant la matinée. La construction, le long de la rue Mitoyenne, d'immeubles de la hauteur de l'immeuble A envisagé (trois niveaux + appartement en toiture) n'aurait par ailleurs rien d'inhabituel. Enfin, il ressortirait d'une simulation déposée par la commune qu'un immeuble de la hauteur du bâtiment A envisagé (11,91 mètres) ne provoquerait, à midi, aucune perte d'ensoleillement sensible pour l'immeuble du requérant, en raison notamment du fait que le projet se situe au sud-est par rapport à l'immeuble de celui-ci. Les inconvénients causés par le projet ne pourraient par conséquent pas être tenus pour graves.

La commune conclut que, dès lors que la perte d'ensoleillement dont se plaint le requérant ne dépasse pas ce qui est normalement admissible en raison du caractère constructible de la parcelle concernée, la condition de l'urgence n'est pas remplie.

C. La note d'observations de la Région wallonne

La Région wallonne souligne que la charge de la preuve de l'urgence incombe au requérant. Elle rappelle que, selon la jurisprudence du Conseil d'État, l'urgence, qui est à la base du référé ordinaire, suppose qu'il y ait une crainte sérieuse

d'un dommage que subirait la partie requérante si elle devait attendre l'issue de la procédure en annulation, et ce, de manière suffisamment grave et immédiate. La seule durée d'une procédure en annulation ne suffirait pas à justifier l'urgence, des éléments concrets devant être allégués pour établir qu'à défaut de suspension de la décision querellée, le requérant risque de se trouver dans une situation aux conséquences dommageables irréversibles.

La Région wallonne ajoute que l'exécution des travaux autorisés n'a pas encore été entamée, et en déduit que la condition de l'urgence n'est pas remplie à ce jour. De plus, elle relève que le requérant a attendu six mois à partir de la notification du permis litigieux avant d'introduire la demande de suspension, et qu'il a ainsi manqué de la diligence requise.

Quant au dommage allégué par le requérant, il se résumerait à une perte d'ensoleillement. La Région wallonne fait observer que toute construction projetée de l'ombre. Seule pourrait être invoquée à l'appui d'une demande de suspension, une perte d'ensoleillement excédant ce qui doit normalement être toléré. À cet égard, elle relève que l'immeuble est séparé du projet par une voirie dont la largeur est portée à cinq mètres, ce qui réduirait considérablement l'ombrage porté par le projet. Il ressortirait par ailleurs des plans que l'immeuble faisant actuellement face à celui du requérant est certes moins élevé que l'immeuble A projeté, mais qu'il s'implante nettement plus près de la voirie, de sorte que l'accroissement de la perte d'ensoleillement dû au projet serait limité. Il ressortirait en tout cas de l'étude d'ensoleillement qu'au printemps, en été et en automne, à midi, les constructions projetées ne porteront aucun ombrage sur l'immeuble du requérant, un tel ombrage n'étant porté qu'en hiver.

À défaut pour le requérant d'établir concrètement le dommage qu'il subirait du fait de l'exécution de l'acte attaqué, la demande de suspension devrait être rejetée.

V.2. *Appréciation*

En vertu de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension peut être ordonnée à tout moment s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué. S'agissant de la première condition, l'article 8, alinéa 1^{er}, 4^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État exige que la demande de suspension contienne "un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension ou des mesures

provisaires demandées". Cet exposé doit être suffisamment concret. L'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain, une certaine durée étant inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits des parties. L'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présente des inconvénients d'une gravité suffisante pour que l'on ne puisse laisser ceux-ci se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

En l'espèce, l'acte attaqué était exécutable à tout moment lorsque le requérant a introduit la demande de suspension. Contrairement à ce que soutiennent les parties adverses, l'absence de concertation du requérant avec le titulaire du permis quant aux intentions de celui-ci n'est dès lors pas de nature à démentir l'urgence invoquée.

La requête a par ailleurs été introduite dans le délai résultant de l'application combinée de l'article 4, § 1^{er}, alinéa 3, du règlement général de procédure et de l'article 19, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État. S'agissant d'un référé ordinaire, la demande introduite dans les délais légalement et réglementairement prescrits doit être considérée comme ayant été introduite avec la diligence requise.

Quant au dommage allégué par le requérant, à savoir la perte d'ensoleillement, il convient de souligner que l'immeuble A en projet, d'une hauteur envisagée de 11,91 mètres, se situe au sud-est de l'immeuble du requérant, en zone d'habitat au plan de secteur et qu'il remplace des immeubles existants dont le plus proche a une hauteur de 6,10 mètres.

En raison de l'orientation de la parcelle du requérant, toute construction sur la parcelle litigieuse jette nécessairement une ombre vers sa propriété. Toutefois, le requérant ne dépose aucun élément de nature à établir l'agencement des fenêtres et des pièces de vie de son habitation, ce qui ne permet pas de déterminer l'impact réel de la perte d'ensoleillement due au projet. De même il ne fournit aucune information quant à "la fonction solaire passive" de son habitation, dont il fait état dans sa requête.

Par ailleurs, est joint à la demande de permis d'urbanisme, un rapport comportant une étude d'ombrage dont il ressort que la perte d'ensoleillement subie par le requérant du fait du projet sera surtout importante en hiver.

La commune de Lontzen a fait établir par la suite une étude d'ensoleillement, datée du 10 juillet 2017, dont il ressort que les constructions

actuellement existantes portent déjà de l'ombre sur la maison du requérant et que le projet litigieux n'entraînera un accroissement de cet inconvénient que durant les mois d'automne et d'hiver. Plus précisément, les mois de mars et d'octobre sont les deux seuls mois pendant lesquels les constructions existantes ne portent aucune ombre (mesurée à midi) sur l'immeuble du requérant et pour lesquels l'immeuble A en projet donnera naissance à cet inconvénient. Il ressort encore de cette étude d'ensoleillement que, durant les mois d'avril à septembre, les immeubles dont la construction est envisagée ne projetteront aucune ombre sur l'habitation du requérant.

Le requérant, sur qui repose la charge de la preuve, n'apporte aucun élément qui remettrait en cause les conclusions de ces études d'ombrage et d'ensoleillement.

Les inconvénients que font apparaître ces études d'ombrage et d'ensoleillement n'excèdent pas les charges normales de la vie en société en zone d'habitat.

Il s'ensuit que la condition de l'urgence requise par l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'État n'est pas établie et que la demande de suspension doit être rejetée.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

La décision sur les dépens, y compris l'indemnité de procédure, est réservée.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la chambre *Vbis* siégeant en référé, le seize novembre deux mille dix-sept par :

Wanda VOGEL,
Vanessa WIAME,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME.

Wanda VOGEL.