

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

n^o 240.339 du 29 décembre 2017

A. 223.991/XIII-8213

En cause : **BAUME** Alain,
 ayant élu domicile chez
 M^e Yves-Alexandre HUBERT, avocat,
 rue Jean-Joseph Piret 58
 6280 Gerpinnes,

 contre :

 1. **la Commune d'Anderlues**,
 2. **la Région wallonne**,
 représentée par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
 rue de Nieuwenhove 14 A
 1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

MAHIEU Joël,
ayant élu domicile chez
M^e Stéphane RIXHON, avocat,
avenue Winston Churchill 253/40
1180 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 22 décembre 2017, Alain BAUME demande, selon la procédure d'extrême urgence, la suspension de l'exécution d'un permis d'urbanisme délivré le 18 octobre 2016 par le collège communal d'Anderlues à Messieurs BAILLIEZ et VERHOEVEN pour la construction d'un immeuble de quatre appartements sur un bien sis rue des Ecoles à Anderlues et cadastré Anderlues, 2^{ème} division, section D, n^{os} 630N et 631F pie (actuellement : section D, n^o 1090A désigné dans l'acte attaqué D630N - 931 pie).

II. Procédure

Par une requête introduite le 14 décembre 2017, le requérant demande l'annulation et la suspension du même acte.

Par une requête introduite le 27 décembre 2017, Joël MAHIEU demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés par la seconde partie adverse.

Par une ordonnance du 27 décembre 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 29 décembre 2017 à 10 heures.

M. Michel PÂQUES, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Yves-Alexandre HUBERT, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Célia HECQ, loco M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e Stéphane RIXHON, avocat, comparaissant pour la partie intervenante ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-François NEURAY, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a été entendu en son avis conforme.

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

La partie requérante présente les faits utiles à l'examen de la demande comme suit :

1. La partie requérante est propriétaire d'une maison d'habitation sise rue des Écoles, 36 Anderlues, où elle réside à titre principal.

2. Le 22 juin 2016, Messieurs BAILLIEZ et VERHOEVEN introduisent une demande de permis d'urbanisme tendant à la construction d'un immeuble de quatre appartements.

Le projet doit s'établir sur la parcelle contiguë à celle de la partie requérante.

Le 4 juillet 2016, l'administration communale délivre un accusé de réception de cette demande.

3. Le projet est en zone d'habitat au plan de secteur La Louvière-Soignies du 9 juillet 1987.

Il est également en zone d'aléa d'inondation très faible par ruissellement.

4. Lors de l'instruction de la demande, aucune enquête publique n'est organisée.

5. Le 6 septembre 2016, le collège communal d'Anderlues émet un avis favorable au projet.

6. Le 11 octobre 2016, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable.

7. Le 18 octobre 2016, le collège communal d'Anderlues délivre le permis d'urbanisme.

Il s'agit de l'acte attaqué.

Il est rédigé comme suit :

" [...] Considérant que Messieurs BAILLIEZ et VERHOEVEN demeurant rue Arthur Regniers, 15D à 6543 Bienne-Lez-Happart ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 6150 Anderlues, rue des Écoles cadastré section D*630n - *931/pie et ayant pour objet : Construction de 4 logements.

Considérant que la demande complète de permis a été :

- déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 22/06/2016 a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 04/07/2016;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 07/09/2016, repris comme suit :

«Considérant que selon les dispositions du plan de secteur de La Louvière-Soignies, le bien se situe en zone d'habitat (Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09.07.1987 (établissement du plan de secteur));

Considérant que le bien se situe dans une zone d'aléa d'inondation de type Aléa très faible par ruissellement;

Considérant que l'objet de la demande se situe à proximité d'arbres remarquables arbre ou haie sans tare ou défaut macroscopiquement visible, en face du n° 2, Tilleul à petites feuilles;

Considérant l'avis favorable du Collège communal rendu en date du 06/09/16;
Considérant que la demande vise la construction d'un immeuble de 4 appartements (voir annexe 20 jointe à la demande); que les travaux en objet sont localisés en zone d'habitat, que suivant ces informations, l'intervention peut être considérée comme conforme au plan de secteur d'application;

Considérant que le contexte urbanistique est essentiellement constitué d'habitations isolées ou de groupes d'habitations mitoyennes 2 ou 3 façades, de type R + 1 + C ou R + 1/2 + C, à toiture 2 pans parallèle ou perpendiculaire à la voirie, implantées à front de voirie ou en recul et, parées de briques de ton rouge à brun, de briques peintes de ton blanc ou d'un cimentage peint de ton clair;

Considérant les plans et documents joints à la demande;

Considérant que cette demande vise, plus précisément, les actes et travaux suivants :

- Construction d'un immeuble de 4 appartements avec garages et Car-ports intégrés;

Considérant que le projet n'est pas de nature à interrompre l'axe de ruissellement existant à cet endroit du parcellaire (le long de la limite de propriété arrière);

Considérant que l'immeuble envisagé, par sa localisation (dans une zone destinée à l'urbanisation), son implantation (en recul allant jusqu'à 1,16 m par rapport à la voirie pour une profondeur bâtie de 13 m), sa volumétrie (gabarit de type + 1 + C pour le volume principal comprenant une lucarne à toiture plate à l'avant, gabarit de type R + 1 pour le volume secondaire latéral droit, gabarit de type R + 2 pour les volumes secondaires arrières) et les matériaux sélectionnés à sa mise en œuvre (parement en crépi de ton gris clair et gris foncé), est de nature à s'intégrer au contexte bâti et non-bâti existant; qu'il respecte et tire parti du relief naturel du terrain; que la densité développée (4 unités de logements) respecte les caractéristiques urbanistiques du cadre bâti prôné par le SDER (schéma de Développement de l'Espace Régional); que du stationnement (6 emplacements) existe en suffisance sur fond propre (garages et/ou Car-ports en relation directe avec la voirie);

Au vu de ce qui précède;

Émet un avis favorable sur le projet présenté».

DÉCIDE :

Article 1. - Le permis d'urbanisme sollicité par Messieurs BAILLIEZ et VERHOEVEN est octroyé.

Article 2. - Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà, du 18 octobre 2018 [...]".

8. Par un acte authentique du 25 octobre 2017, le terrain est vendu par les consorts BAILLEZ et VERHOEVEN à Joël MAHIEU et Stéphanie SERRURE, domiciliés rue Jean Lefèvre, 1 à Leval-Trahegnies.

IV. Intervention

Joël MAHIEU, acquéreur du bien, demande à intervenir dans la procédure.

Il y a lieu d'accueillir cette requête.

V. Recevabilité

V.1. Thèse des parties

A. La partie intervenante

La partie intervenante oppose à la requête une fin de non-recevoir tirée de la tardiveté du recours.

Elle fait valoir les éléments suivants :

- " En l'espèce, s'il est vrai que le permis n'a pas fait l'objet d'un affichage officiel ou de mesures de publicité particulières, force est de constater que la partie requérante était voisine immédiate du site et que les différents titulaires du permis litigieux n'ont jamais dissimulés son existence.

Le permis litigieux a été délivré en octobre 2016, soit il y a plus d'un an.

Qui plus est, le terrain sur lequel doit s'implanter le projet a fait l'objet d'une vente durant l'été 2017, ce qui était également connu de la partie requérante.

En effet, outre les panneaux d'affichage de la vente sur le terrain, une description en ligne était accessible à chacun, celle-ci précisant qu'un permis était octroyé pour le bien (pièce 1).

De plus, dès le mois de juin 2017, la partie requérante était parfaitement informée de l'existence du permis, comme en témoigne Monsieur l'agent immobilier VANDELOISE. Celui-ci déclare à ce sujet que :

«Je déclare avoir été approché par la voisine du numéro 36 lorsque je montrais ce terrain (34 rue des Écoles à Anderlues) courant juin 2017. Madame fut assez colérique lors de cette seule et unique rencontre étant même rappelé chez elle par son mari; elle me reproche de n'avoir pas été mise au courant du permis» (pièce 2).

Ce témoignage démontre à suffisance qu'au plus tard au mois de juin 2017, la partie requérante était au courant de l'existence du permis litigieux.

Il appartenait donc à la partie requérante d'entreprendre les démarches de demande de la copie du permis à la Commune dès le mois de juin 2017 et donc, d'introduire son recours avant le mois d'août ou le mois de septembre 2017.

Le recours en annulation ayant été introduit en décembre 2017, soit près de six mois après ces événements, ce dernier est manifestement tardif et doit être rejeté, le permis étant devenu définitif dans son chef".

B. La partie requérante

La partie requérante fait valoir qu'au cours de l'instruction de la demande aucune enquête publique n'a été organisée, que la décision d'octroi du permis d'urbanisme n'a fait l'objet d'aucune notification à son attention et qu'aucun affichage n'a eu lieu depuis sa délivrance.

Elle prétend n'avoir pu prendre connaissance de la délivrance de l'acte qu'au jour de l'installation des chaises sur le terrain, soit le jeudi 2 novembre 2017.

Elle affirme avoir ensuite pris connaissance de l'ampleur et de la nature du projet autorisé lors de la consultation du dossier le lundi 6 novembre 2017 et qu'une copie de la décision et d'une partie du dossier administratif lui a finalement été remise le mercredi 8 novembre 2017.

A l'audience, elle conteste les faits rapportés dans l'attestation produite par la partie intervenante.

Elle conclut que sa requête est recevable *ratione temporis*.

V.2. Examen

Il n'est pas contesté que le requérant est le voisin immédiat du projet litigieux, ce qui suffit en principe à justifier son intérêt au recours.

Pour le voisin, tiers à la procédure de délivrance du permis, qui ne doit pas en recevoir de notification, le délai de recours au Conseil d'État ne commence à courir qu'à partir du moment où il peut, en étant normalement diligent et prudent, acquérir du permis une connaissance effective. Il ne peut toutefois passivement différer la prise de connaissance de l'acte quand des faits d'évidence doivent le rendre attentif à ce qu'un acte existe vraisemblablement. En outre, c'est la prise de connaissance de l'acte et non la connaissance de son illégalité qui fait courir le délai. Il appartient à celui qui soulève une exception d'irrecevabilité d'en apporter la preuve.

La prise de connaissance et ces faits d'évidence relèvent de la catégorie des faits qui se prouvent par toute voie de droit, y compris le témoignage. La force probante du témoignage est laissée à l'appréciation du Conseil d'État.

En l'espèce, figure au dossier de la partie intervenante un témoignage écrit émanant de l'agent immobilier VANDELOISE consigné dans une attestation établie dans la forme visée à l'article 961/2, alinéas 2 et suivants du Code judiciaire. Cet agent immobilier avait mandat de négocier la vente du bien où doit s'établir le projet autorisé. Il relate une visite sur les lieux au mois de juin 2017 au cours de laquelle il a été "approché par la voisine du numéro 36". Il prétend que l'existence d'un permis relatif au numéro 34 a été évoquée à cette occasion et avoir invité cette dame à consulter le détail de son annonce sur son site internet. Il précise aussi que le mari de cette dame est intervenu pour la rappeler chez elle. Il ajoute que "ce terrain était affiché depuis le début du mandat", sans qu'on sache s'il s'agit d'un affichage sur le bien ou sur le site internet en question.

Est également produite au dossier de la partie intervenante une image tirée d'un site WEB où il est précisé qu'est en vente un "beau terrain bien situé avec un projet de quatre appartements" et sur la reproduction de laquelle il est fait mention un "permis de 4 appartements".

A l'audience, il est précisé qu'un affichage de la mise en vente a eu lieu sur le terrain, mais aucune copie de cette affiche ou photo de cet affichage sur le terrain n'est produite.

Prima facie, il n'est pas établi avec certitude que la partie requérante a eu connaissance du permis avant l'introduction de la requête.

Les premiers faits d'évidence incontestables sont la pose des chaises le 2 novembre 2017.

Prima facie, la requête en annulation introduite dans les soixante jours de la pose des chaises est recevable *ratione temporis*.

La fin de non recevoir est écartée.

VI. Conditions du référé

L'article 17 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose comme suit :

" Art. 17. § 1^{er}. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1^{er} et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment :

- 1° s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;
- 2° et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.

[...]

§ 4. Dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le délai de traitement de la demande de suspension ou de mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er}, la suspension ou des mesures provisoires peuvent être ordonnées, même avant l'introduction d'un recours en annulation, selon une procédure qui déroge à celle qui s'applique pour la suspension et les mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er}.

VII. Les conditions d'urgence et d'extrême urgence

VII.1. Thèse des parties

A. La partie requérante

La partie requérante fait valoir les éléments suivants :

- le permis d'urbanisme n'a jamais été mis en œuvre par les bénéficiaires initiaux et n'a fait l'objet d'aucun affichage, de sorte qu'elle a ignoré qu'un projet avait été autorisé sur le fonds voisin de sa propriété,
- elle a pris connaissance, le jeudi 2 novembre 2017, de l'existence d'un projet à cet endroit à l'occasion du placement de chaises sur le terrain,
- elle a alors fait choix d'un conseil et entrepris les démarches utiles en vue de se renseigner sur la nature du projet,
- le lundi 6 novembre 2017, elle s'est rendue au service urbanisme et a pu consulter le permis d'urbanisme et les plans autorisés,
- elle n'a toutefois pu obtenir copie ni de l'acte ni du dossier administratif et a été invitée par le service urbanisme à adresser une demande écrite au collège communal,
- par courrier du même jour, son conseil a demandé une copie du dossier,
- une copie de la décision et d'une partie du dossier lui a été remise le 8 novembre 2017,
- la partie requérante a été informée de la vente du terrain et de la cession du permis d'urbanisme et elle a cherché à connaître l'identité et les coordonnées des nouveaux bénéficiaires de l'acte,
- le 20 novembre 2017, elle a reçu les coordonnées des conjoints MAHIEU-SERRURE, nouveaux propriétaires du terrain,

- le même jour, son conseil a adressé un courrier à ces personnes pour connaître leurs intentions quant à la mise en œuvre du permis et le délai de mise en œuvre,
- le 8 décembre 2017, le conseil des bénéficiaires du permis a adressé un fax à son conseil pour lui signaler que ses clients "ont mis en œuvre le permis tout à fait régulier qui a été délivré il y a plus d'un an par la commune",
- ce courrier fait également état du caractère jugé tardif de l'action de la partie requérante,
- aucune information n'est alors fournie quant à la volonté de ces personnes de poursuivre le chantier en entamant les travaux de construction, ni quant aux délais endéans lequel ces travaux débuteraient, le cas échéant,
- elle a introduit une requête en annulation et en suspension ordinaire le 14 décembre 2017, compte tenu du fait que seuls le placement des chaises et la réalisation d'un léger terrassement avaient été entrepris à cette date,
- copie de cette requête et du dossier de pièces a été adressée le même jour au conseil des bénéficiaires,
- le 16 décembre 2017, soit deux jours après l'introduction de la demande de suspension et d'annulation du permis, les conjoints MAHIEU-SERRURE ont procédé à de nouveaux travaux de terrassement du terrain,
- ces travaux plus importants que les précédents portaient sur des excavations importantes destinées à préparer les fondations de l'immeuble et un trou nécessaire au placement d'une citerne,
- le 19 décembre 2017, en fin de journée, la partie requérante a constaté l'installation d'une citerne de 10.000 litres dans le trou susmentionné,
- le 20 décembre 2017, les bénéficiaires du permis se sont fait livrer sur le site le matériel nécessaire à la pose d'un radier en vue de couler une chape de béton,
- elle a alors informé son conseil de l'imminence du commencement des travaux de construction,
- le 21 décembre 2017, son conseil a interrogé le conseil des bénéficiaires de l'acte sur leur intention d'entamer les travaux de construction du gros œuvre - et plus particulièrement des murs de l'immeuble - au cours de l'instruction de la demande de suspension,
- le conseil des bénéficiaires a expressément indiqué par télécopie du même jour que ses clients n'entendaient pas arrêter les travaux en cours,
- ce courrier fait également état d'un calendrier de chantier prévoyant la pose du radier le lendemain, soit le 22 décembre 2017, date d'introduction de la requête en suspension d'extrême urgence.

"Quant à l'urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation", la partie requérante fait valoir ce qui suit :

- " 1. Au jour de l'introduction de la demande de suspension ordinaire, tout laissait à penser que les conjoints MAHIEU-SERRURE entendaient prochainement mettre en œuvre leur permis d'urbanisme.

En effet, la réponse adressée au conseil du requérant par le conseil des bénéficiaires de l'acte ne fournissait aucune information quant à la volonté de ces derniers de poursuivre les travaux durant l'instruction de la demande d'annulation ni quant aux délais de réalisation de ces travaux.

Une exécution à bref délai du permis ne pouvait être exclue.

En outre, comme exposé *supra*, ces personnes avaient procédé au placement des chaises sur le terrain en date du 2 novembre 2017.

Le 18 novembre 2017, le requérant avait également pu constater que des travaux de terrassement avaient été entamés.

2. Or, l'ampleur des travaux autorisée est telle qu'au jour où une décision sera rendue sur la demande d'annulation, ceux-ci seront certainement entièrement réalisés ou à tout le moins entamés de manière substantielle.

Dans ces conditions, dans l'hypothèse d'un arrêt d'annulation, la remise en état du terrain serait incertaine.

3. De plus, il y a lieu de relever que l'achèvement du chantier n'est aucunement nécessaire à la réalisation du préjudice que subirait le requérant, soit la privation de lumière dans ses pièces de vie et de la vue dont il bénéficie à ce jour.

En effet, ce dommage sera réel dès l'instant où les travaux de gros œuvre du pignon de l'immeuble seront terminés, ce qui peut être réalisé en peu de temps.

Dès lors, seule la suspension de l'acte est de nature à permettre d'écarter tout risque de préjudice sérieux pour le requérant.

4. Pour ces motifs, il y a lieu de considérer que l'urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation est établie en l'espèce".

"Quant à l'inconvénient causé au requérant par l'exécution immédiate de l'acte", la partie requérante fait valoir ce qui suit :

- " 1. La réalisation du projet engendrerait un inconvénient grave pour le requérant.

En effet, ainsi qu'en attestent les plans du projet, l'acte entrepris autorise la construction d'un immeuble d'une profondeur de 13 mètres et d'une hauteur de 11,22 mètres au niveau du faîte.

L'implantation du projet se situe par ailleurs à 1,25 mètre du pignon et de la façade latérale de l'annexe du requérant.

Or, cette façade comporte actuellement une importante baie vitrée qui constitue la principale source de lumière des pièces de vie du rez-de-chaussée de son habitation.

En effet, la façade avant de l'immeuble ne comprend qu'une seule fenêtre et est exposée plein nord, de sorte que l'apport en lumière de la baie latérale susmentionnée est indispensable à l'éclairage naturel des pièces de vie (cuisine, salon et salle à manger).

L'habitabilité de ces pièces serait donc mise en péril par la réalisation du projet. Le requérant produit à l'appui de la présente requête un reportage photographique attestant :

- > De l'absence de toute baie dans le pignon du volume principal de son habitation;
- > De l'importance de la source de lumière provenant de la baie aménagée en façade latérale de son annexe.

2. Au regard de ce qui précède, il y a lieu de conclure que le requérant subirait un inconvénient grave en cas d'exécution immédiate de l'acte".

La partie requérante justifie "l'urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en suspension ordinaire" en faisant valoir que depuis l'introduction de la requête en suspension ordinaire, de nouveaux travaux ont été entrepris par les bénéficiaires de l'acte de sorte que la survenance du dommage évoqué est devenue imminente au point qu'un arrêt de suspension rendu dans le cadre de la procédure ordinaire ne saurait intervenir en temps utile. Elle se réfère au calendrier des travaux dont fait état le conseil des bénéficiaires du permis dans son courrier du 21 décembre 2017 et à la réalisation des travaux déjà décrits ci-dessus. Elle conclut que la réalisation des travaux s'est manifestement accélérée depuis l'introduction de la requête unique le 14 décembre dernier puisque, jusqu'alors, seules la pose d'une clôture, des chaises et la réalisation d'un léger terrassement avaient été réalisées sur une période d'un mois et demi. Elle ajoute que la nature des travaux est telle qu'ils pourront être réalisés en peu de temps et que l'obturation de la baie de ses pièces de vie sera en outre réalisée dès que les travaux de construction du gros-œuvre seront terminés.

Il s'ensuit, à son sens, qu'elle ne peut se permettre d'attendre qu'un arrêt soit rendu dans le cadre de la procédure de référé ordinaire, ce qui la contraint à agir en extrême urgence.

Elle précise aussi avoir fait preuve de la plus grande diligence en suivant l'évolution du chantier depuis sa prise de connaissance de la délivrance de l'acte, le 2 novembre 2017. Elle rappelle les diligences accomplies, estime avoir saisi le Conseil d'État dans les plus brefs délais depuis la survenance des nouveaux événements justifiant l'extrême urgence et prétend qu'avant l'introduction de sa requête unique, l'état du chantier était tel que la situation ne présentait aucunement l'urgence qu'elle revêt actuellement. À ce sujet, elle fait notamment valoir qu'au cours de la période du 2 novembre au 14 décembre, elle a contacté à plusieurs reprises les services de l'urbanisme qui lui ont affirmé que la procédure de

vérification de l'implantation du projet réglée aux articles 134 et 137, alinéa 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) n'avait pas été accomplie et qu'elle pouvait en inférer l'absence indice d'extrême urgence durant cette période.

B. La partie intervenante

La partie intervenante conteste que soient réunies les conditions d'urgence et d'extrême urgence à statuer en référé.

Dans sa relation des faits, elle prétend avoir placé une clôture de chantier dès le 28 octobre, admet avoir placé des chaises le 2 novembre, avoir entrepris les terrassements dès le 18 novembre avant de recevoir, le 21 novembre, le courrier du conseil de la partie requérante "lui indiquant que cette dernière souhaite introduire un recours au Conseil d'État afin de solliciter l'annulation, voire, la suspension des travaux dans l'hypothèse où ceux-ci seraient «entamés» prochainement".

Elle expose ce qui suit :

" Article 1. Diligence et imminence du péril

Si tant est que la partie requérante n'avait pas une connaissance suffisante du permis depuis plus de 80 jours lors du dépôt de sa requête - *quod non*, point II - il faut tout de même constater que les travaux sont actuellement réalisés sur le site depuis près de deux mois.

En effet, c'est dès le 28 octobre 2017 que le chantier est mis en place. Il a fallu attendre le 21 novembre 2017, soit près d'un mois, pour que la partie requérante se manifeste auprès de la partie intervenante, par le biais de son conseil.

À cette date, le calendrier des travaux était déjà fixé pour la partie intervenante et la démarche tardive de son voisin lui semblait pour le moins surprenante.

Néanmoins, en date du 21 novembre 2017, aucun recours en annulation ou en suspension n'est introduit.

Ce n'est que le 18 décembre 2017, soit près d'un mois après la réception de la lettre de son voisin et deux mois après le début des travaux que la partie intervenante apprend que ce dernier a décidé d'agir au Conseil d'État mais uniquement en suspension simple et en annulation.

À cet égard et contrairement à ce qu'on peut lire dans la requête en suspension d'extrême urgence, aucune accélération des travaux ne doit être constatée dans le chef de la partie intervenante (p. 12 de la requête). Elle a simplement décidé de maintenir le calendrier qu'elle s'était fixée, ne pouvant arrêter le chantier sous peine de pertes financières substantielles sans un motif valable. La partie intervenante rappelle, à ce sujet que son chantier a débuté seulement deux jours après la passation de l'acte authentique d'achat et ne s'est pas arrêté avant le dépôt de la requête d'extrême urgence. A cet égard, les tergiversations de la partie requérante, notamment quant à l'opportunité d'agir au Conseil d'État et d'effectuer un recours en suspension ou en extrême urgence, ne lui semblaient pas de nature à justifier un tel arrêt.

Ce n'est qu'après les fêtes de Noël que la partie intervenante a été informée de l'introduction d'une requête en suspension d'extrême urgence par la partie requérante. Elle a donc, à partir de ce moment, décidé de suspendre sa construction jusqu'au prononcé de l'arrêt d'extrême urgence du Conseil d'État et ce, afin de témoigner de sa bonne foi.

Ces éléments démontrent à suffisance l'absence totale de diligence de la partie requérante, qui attend près d'un an avant de se plaindre de l'octroi d'un permis d'urbanisme puis attend près de deux mois avant d'agir en extrême urgence, alors que les travaux sont déjà dans un stade important d'avancement.

Cette situation suffit à déclarer le recours irrecevable à défaut d'extrême urgence.

Article 2. Préjudice important

Au titre du préjudice grave lié à l'exécution immédiate du permis litigieux, la partie requérante n'avance en réalité qu'un seul élément, à savoir, une perte de luminosité sur l'une de ses façades actuellement vitrée et située à 1m25 du terrain de la partie intervenante.

1. La partie requérante ne démontre pas en quoi le bien litigieux viendrait obstruer de manière démesurée la luminosité de son habitation (voir p. 10 de la requête, qui est complètement laconique à ce sujet).

Il n'est, en effet, pas contesté que la construction autorisée par le permis litigieux s'implante en zone d'habitat au plan de secteur, qu'elle est conforme à ce dernier et, qui plus est, n'est pas d'un gabarit particulièrement important et s'intègre parfaitement au voisinage et au bon aménagement des lieux.

2. Qui plus est, force est de constater que la fenêtre mentionnée par la partie requérante se situe à 1m25 du terrain de la partie intervenante et est donc clairement en infraction avec l'article 678 du Code civil, qui impose une distance réglementaire pour les vues droites de 1m90.

Cet article indique que :

«On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage».

Dès lors, quelle que soit la construction à réaliser sur le terrain de la partie intervenante, la fenêtre de la partie requérante devra être obstruée. C'est en ce sens qu'a écrit le conseil de la partie intervenante à la partie requérante, en date du 21 décembre 2017 (pièce 4). Ce courrier est actuellement resté sans réponse. Puisqu'elle n'est pas conforme au Code civil, la vue dont jouit la partie requérante doit être masquée et la preuve d'aucun préjudice susceptible de justifier le recours en extrême urgence ne peut être rapportée.

3. Enfin, force est de constater que la construction arrière du bien de la partie requérante, précisément celle disposant de cette large fenêtre donnant sur le terrain de la partie intervenante, est construite sans permis d'urbanisme ! Interrogée à cet égard, la Commune d'Anderlues a indiqué ne pas avoir connaissance d'un permis d'urbanisme récent au profit de la partie requérante.

Or, il ressort de photos Google MAP, datant de 2009, que la construction arrière de la maison de la partie requérante - précisément celle comportant la fenêtre litigieuse n'existait pas à l'époque (pièce 5) ! Même si aucun constat d'infraction n'a pour l'heure été dressé à l'encontre du bien de la partie requérante, il apparaît cependant que cette construction est infractionnelle, ce qui signifie d'une part, que la partie adverse n'avait pas à en tenir compte afin de réaliser l'examen des lieux

pour s'assurer de la compatibilité du projet avec le voisinage et, d'autre part, que la partie requérante est particulièrement mal placée pour invoquer une méconnaissance du droit au bon aménagement du territoire. Pour ces trois raisons, aucun préjudice important ne justifie le recours à l'extrême urgence".

C. La seconde partie adverse

Dans sa note d'observations, la seconde partie adverse estime que la partie requérante n'a pas agi avec la plus grande diligence pour saisir le Conseil d'État en extrême urgence en attendant le 22 décembre 2017 alors que les chaises avaient été posées sur le bien dès le 2 novembre 2017.

Elle fait valoir aussi que l'inconvénient allégué résulte de la construction d'un immeuble qui s'insère dans le contexte urbanistique fait d'habitations de volumétrie similaire, qu'il relève des désagréments normaux encourus par les habitants d'immeubles existants dans une zone constructible comme la zone d'habitat. Elle se réfère aussi à la distance qui sépare la baie en question de la limite du fonds de la partie requérante. Elle en infère que les distances prévues par le Code civil ne sont pas respectées ce qui est une autre raison de considérer que le préjudice allégué ne peut raisonnablement justifier la suspension de l'acte entrepris.

VII.2. Examen

Aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois sur le Conseil d'État coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. 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 est en effet 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 présenterait, au regard de l'intérêt qu'il fait valoir, des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

La procédure d'extrême urgence est utilisable en cas de péril imminent, c'est-à-dire quand la procédure de référé de simple urgence ne permet pas qu'un arrêt de suspension puisse utilement prévenir cet inconvénient. Elle requiert du requérant une diligence extrême pour saisir le juge. C'est à partir du moment où l'extrême urgence se révèle que le requérant doit faire preuve de la plus grande diligence pour saisir le Conseil d'État. Il doit prouver la réunion des deux aspects de l'extrême urgence.

Les conditions d'urgence et d'extrême urgence s'apprécient au regard des intérêts invoqués par le requérant.

Il y a lieu de rappeler qu'un permis d'urbanisme est exécutoire dès sa délivrance sous réserve d'une suspension que déciderait le fonctionnaire délégué sur la base de l'article 108 du CWATUP. En d'autres termes, il existe dès la délivrance d'un permis d'urbanisme une possibilité qu'il soit mis en œuvre dans le délai de validité, soit avant qu'un arrêt sur le recours en annulation ne soit rendu. Il s'agit là d'un élément objectif.

Dès lors, à partir du moment où le législateur n'exige plus qu'une demande de suspension de l'exécution de l'acte ainsi attaqué soit introduite en même temps qu'un recours en annulation, il appartient à tout le moins au requérant de vérifier de manière proactive si et quand le permis d'urbanisme dont il demande l'annulation et qui est exécutoire, risque d'être mis en œuvre. En l'absence d'information obtenue à cet égard ou de tout autre élément montrant que le permis ne sera pas mis en œuvre durant la procédure en annulation, le requérant est en droit d'introduire, éventuellement concomitamment à son recours en annulation, une demande de suspension selon la procédure ordinaire, quitte, si les travaux commencent avant qu'un arrêt soit rendu sur la demande de suspension, à introduire une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence, comme l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'État l'y autorise, laquelle doit rester exceptionnelle en raison de ce qu'elle réduit à un strict minimum les droits de la défense et l'instruction de la cause.

En l'espèce, la perte de lumière dans les pièces de vie du rez-de-chaussée de l'habitation de la partie requérante est un inconvénient causé par la construction autorisée. En l'état actuel de la cause, la baie en question apparaît assez ancienne et il n'a pas été établi que cette baie a été percée en violation du droit de l'urbanisme.

Il est allégué que la distance prévue à l'article 678 du Code civil n'est pas respectée, mais aucun examen de droit civil ne permet d'établir l'absence d'une cause d'admission de cette distance au regard du droit civil. En outre, cette question ne relève pas, comme telle, de la police de l'urbanisme si bien que l'argument ne peut être retenu, *prima facie* pour refuser d'admettre l'inconvénient invoqué par la partie requérante.

Il est vrai que le projet est celui d'un immeuble d'habitation en zone d'habitat et que la partie requérante qui y est également établie devait s'attendre à la réalisation d'une construction sur le fonds voisin. Cela ne signifie toutefois pas que

tout inconvénient lié à la présence d'une nouvelle construction doive être nécessairement considéré comme normal.

En l'espèce, la perte de lumière décrite, liée à la construction en projet, est constitutive d'un inconvénient grave alors spécialement que l'admissibilité de cet inconvénient n'a pas été examinée par l'auteur de l'acte attaqué.

La partie requérante établit avec vraisemblance que le cours normal d'une procédure en annulation n'est pas de nature à entraver la réalisation de l'inconvénient retenu. La loi n'exige pas l'irréversibilité de l'atteinte, mais permet que la suspension évite de sérieuses difficultés de rétablissement de la situation antérieure au cas où l'autorisation serait annulée après la construction de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci. Tel est le cas en l'espèce.

L'urgence à statuer est établie.

Sur la base des indices dont elle disposait, il ne peut être reproché à la partie requérante d'avoir agi d'abord en annulation et suspension ordinaire, le 14 décembre 2017, puis, devant les nouveaux développements décrits, survenus à partir du 16 décembre 2017, d'avoir introduit une demande de suspension d'extrême urgence dès lors qu'il lui apparaissait que des travaux de construction importants allaient être entamés de manière imminente. Dès que ces éléments sont apparus, elle a fait toute diligence pour saisir le Conseil d'État, par l'introduction d'une requête en extrême urgence, le 22 décembre.

L'extrême urgence à statuer est établie.

VIII. La condition de moyen sérieux. Le premier moyen

VIII.1. Thèses des parties

A. La partie requérante

La partie requérante prend un premier moyen de la "violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'insuffisance dans les motifs de la violation du principe du bon aménagement des lieux consacré à l'article 1^{er} du CWATUP, de l'erreur manifeste d'appréciation, du défaut d'examen complet des circonstances de la cause et de la violation des principes de bonne administration et du devoir de minutie".

Elle articule le moyen comme suit :

" En ce que :

L'autorité a autorisé la construction d'un immeuble dont la profondeur, la hauteur et l'implantation sont telles qu'il aura impact substantiel sur le cadre de vie du requérant, et plus particulièrement sur l'éclairage naturel de ses pièces de vie et sur la vue depuis ces pièces.

De plus, rien dans le dossier administratif ni dans la motivation de l'acte ne permet d'attester d'un examen par l'autorité de la conformité du projet au bon aménagement des lieux et plus particulièrement au regard de son impact sur la propriété du requérant.

Alors que :

L'autorité en chargé de l'instruction d'une demande de permis se doit d'examiner la conformité du projet au bon aménagement des lieux et particulièrement par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié.

En application des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, la motivation de l'acte doit être complète et permettre à toute personne de comprendre les motifs de fait et de droit qui ont amené l'autorité à statuer tel qu'elle l'a fait".

Dans le développement du moyen, elle fait valoir les éléments suivants :

- les plans de la demande révèlent que le projet autorisé tend à la construction d'un immeuble de quatre appartements dont les gabarits sont tels qu'il occupera toute la largeur de la parcelle en s'implantant en mitoyenneté de chaque côté,
- la profondeur du bâtiment projeté est de 13,00 mètres et une zone de recul de 1,16 mètre est prévue du côté de sa parcelle,
- à cet endroit, le bâti atteindra donc une profondeur totale de 14,16 mètres par rapport à l'alignement sur lequel est implantée son habitation,
- l'immeuble autorisé est envisagé selon un volume unique de 3 niveaux, soit d'une hauteur de 6,00 mètres sous corniche côté rue, de 7,50 mètres sous corniche côté jardin et de plus de 11,00 mètres au niveau du faîte,
- son immeuble est, pour sa part, composé d'un volume principal (rez + 1 + combles) d'une profondeur d'environ 9,00 mètres auquel vient s'adjoindre une annexe construite sur un seul niveau,
- si la profondeur totale de son habitation est comparable à celle du projet sur plan, il y a lieu de tenir compte du fait que le volume construit à l'arrière (annexe) est d'une hauteur bien moindre que celle du projet, soit de deux niveaux en moins,
- le contexte bâti est principalement composé à cet endroit de maisons d'habitation unifamiliales d'une profondeur comparable à la sienne et les annexes implantées en arrière zone sont également construites sur un seul niveau,
- un reportage photographique produit par elle atteste de la hauteur raisonnable des annexes voisines,

- cette caractéristique a pour effet de limiter l'impact de ces volumes secondaires sur les propriétés voisines, notamment en termes d'ensoleillement,
- au regard de ce qui précède, il y a lieu de conclure que le projet tel qu'envisagé s'inscrit en rupture par rapport au contexte bâti et est de nature à créer sur les fonds voisins des désagréments excédant ceux des annexes existantes,
- ainsi, la volumétrie retenue, principalement la profondeur de l'immeuble, a pour conséquence que la mise en œuvre du projet engendrera un préjudice grave dans son chef,
- l'annexe construite à l'arrière de son immeuble comporte une importante baie en façade latérale,
- cette baie, exposée sud-ouest, lui permet à ce jour de bénéficier d'une lumière naturelle dans les pièces de vie aménagées au rez-de-chaussée de son habitation : cuisine, salon et salle à manger,
- cette source de lumière est indispensable pour assurer l'habitabilité de l'immeuble dont le pignon n'est percé d'aucune fenêtre et dont la façade avant n'accueille qu'une seule baie exposée plein nord,
- le projet est destiné à s'implanter à 1,25 mètre de la façade latérale de l'annexe,
- les plans de la demande attestent également d'une profondeur de bâtisse excédant celle de l'annexe, de sorte que l'apport en lumière par la baie susmentionnée sera substantiellement réduit,
- en outre, la réalisation du projet aura pour effet d'obstruer la vue dont elle bénéficie par cette baie, créant de ce fait une promiscuité inexistante à ce jour.

Elle conclut

- que la réalisation d'un projet conforme au contexte bâti, soit un volume principal adjoint d'une annexe construite sur un seul niveau, n'aurait pas eu de tels impacts sur son cadre de vie,
- qu'il s'imposait à l'autorité de prendre en compte la présence de cette baie dans son appréciation de la conformité du projet au bon aménagement des lieux,
- que, dans ces circonstances, soit l'autorité n'avait pas connaissance de l'existence de cette baie et n'a donc pu raisonnablement examiner *in concreto* l'impact substantiel du projet sur son cadre de vie, soit elle en avait connaissance et a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que le projet était admissible à cet endroit,
- que le projet contrevient au bon aménagement des lieux à cet endroit et que le collège communal a commis une erreur manifeste d'appréciation.

Elle ajoute que le collège communal a violé les principes de bonne administration, dont son devoir de minutie, en procédant à un examen incomplet des circonstances de la cause et que, compte tenu des gabarits du projet, de son

implantation par rapport à son bien et de l'emplacement de la baie de son annexe, l'autorité aurait dû solliciter des compléments d'information sur l'impact du projet en termes d'ensoleillement et, le cas échéant, demander la réalisation d'une étude portant sur cette problématique.

Elle soutient aussi que les motifs de la décision ne permettent pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité a pu considérer que le projet était conforme au bon aménagement des lieux, plus particulièrement au regard de son impact sur son cadre de vie, si bien qu'il y a lieu de constater que le permis viole les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991.

B. La partie intervenante

La partie intervenante examine en même temps le premier et le deuxième moyens. Elle s'exprime comme suit :

- " En l'espèce, le projet litigieux est un petit immeuble devant accueillir quatre logements, en zone d'habitat. La taille et le gabarit de l'immeuble n'est pas manifestement plus grand que les constructions voisines. La profondeur de la construction litigieuse est d'ailleurs moins importante que celle de l'immeuble de la partie requérante (pièce 6), qui est *a fortiori* prolongée par les constructions illégales en arrière d'habitation (*cf. supra*). Enfin, le projet ne déroge pas au plan de secteur ou à un autre plan particulier".

Le permis attaqué est dès lors correctement motivé lorsqu'il indique que :

«Considérant que l'immeuble envisagé, par sa localisation (dans une zone destinée à l'urbanisation), son implantation (en recul allant jusqu'à 1,16 m par rapport à la voirie pour une profondeur bâtie de 13 m), sa volumétrie (gabarit de type R + 1 + C pour le volume principal comprenant une lucarne à toiture plate à l'avant, gabarit de type R + 1 pour le volume secondaire latéral droit, gabarit de type R + 2 pour les volumes secondaires arrières) et les matériaux sélectionnés à sa mise en œuvre (parement en crépi de ton gris clair et gris foncé), est de nature à s'intégrer au contexte bâti et non-bâti existant; qu'il respecte et tire parti du relief naturel du terrain; que la densité développée (4 unités de logements) respecte les caractéristiques urbanistiques du cadre bâti prôné par le SDER (schéma de Développement de l'Espace Régional); que du stationnement (6 emplacements) existe en suffisance sur fond propre (garages et/ou Car-ports en relation directe avec la voirie)».

Il n'est, de plus, aucunement contesté par la partie requérante que le projet de permis n'aurait pas fait l'objet du dépôt d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement. Tout au plus, la partie requérante reproche-t-elle à cette notice de ne pas avoir examiné les solutions moins nuisibles à la situation infractionnelle dont elle bénéficie, sans nullement avoir égard au caractère tout à fait réduit de la construction litigieuse.

Il ressort de ces éléments examinés *prima facie* qu'aucune erreur de droit ou de fait et aucune erreur manifeste d'appréciation ne peut être reprochée à l'auteur de l'acte.

La partie requérante ne démontrant manifestement pas le sérieux de ses deux moyens, ils doivent être rejetés".

C. La seconde partie adverse

Dans sa note d'observations, la seconde partie adverse estime que la motivation de l'acte attaqué qui reproduit l'avis du fonctionnaire délégué est suffisante et révèle une appréciation complète du projet, dont les caractéristiques sont décrites, au regard du contexte urbanistique et du bon aménagement des lieux. Elle se réfère aussi à la localisation du projet en zone d'habitat et au caractère illégal de la baie dont la partie requérante se prévaut de l'existence. Elle soutient qu'aucune erreur manifeste d'appréciation ni aucune violation du devoir de minutie ne sont démontrées.

VIII.2. Examen

La seule circonstance qu'un projet est conforme aux dispositions applicables des plans d'aménagement ne dispense pas l'autorité de démontrer, dans la motivation formelle du permis, qu'elle a vérifié que ce projet peut être implanté compte tenu des caractéristiques de l'endroit, ni de justifier sa décision au regard du bon aménagement des lieux. La notion de bon aménagement des lieux inclut notamment l'intégration adéquate du projet dans le bâti environnant. Cette exigence trouve sa raison d'être dans l'article 1^{er} du CWATUP qui établit l'objectif de gestion qualitative du cadre de vie.

Avant de délivrer un permis d'urbanisme, l'autorité doit connaître de manière suffisante et exacte la situation de fait qui constitue l'environnement du projet.

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons qui fondent la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

En l'espèce, l'autorité se réfère au cadre bâti et aux caractéristiques du projet sans avoir égard à la situation particulière du voisin immédiat. Il n'est pas établi que l'autorité avait une représentation concrète des lieux et en particulier de la situation du bien de la partie requérante, riveraine du projet, alors que l'incidence de celui-ci sur son habitation semble considérable. Cette situation devait être prise en considération par l'autorité et son examen devait ressortir de la motivation formelle de l'acte attaqué.

Le pouvoir discrétionnaire ne s'exerce valablement que si l'administration a pu se faire une représentation exacte des faits. L'examen du moyen a permis d'établir que les circonstances de fait n'avaient pas été examinées par l'autorité.

Il s'ensuit que le pouvoir discrétionnaire n'a pu valablement s'exercer, ce qui suffit à vicier l'acte attaqué, et qu'il n'est pas possible d'examiner utilement l'argument pris d'une erreur manifeste d'appréciation.

Il s'ensuit que le moyen est partiellement sérieux.

Les conditions sont remplies pour que soit ordonnée la suspension de l'exécution de la décision attaquée.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Joël MAHIEU est accueillie.

Article 2.

Est ordonnée la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 18 octobre 2016 par le collège communal d'Anderlues pour la construction d'un immeuble de quatre appartements sur un bien sis rue des Écoles à Anderlues et cadastré Anderlues 2^{ème} division, section D, n^{os} 630N et 631F pie (actuellement : section D, n^o 1090A), désigné dans l'acte attaqué D630N - 931 pie.

Article 3.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 4.

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'État, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 5.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre
siégeant en référé, le vingt-neuf décembre deux mille dix-sept par :

Michel PÂQUES,	conseiller d'État, président f.f.,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,	Le Président,
--------------	---------------

Céline MOREL.	Michel PÂQUES.
---------------	----------------