

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

n° 241.102 du 23 mars 2018

A. 224.813/XIII-8304

En cause : 1. **DETOURNAY** Marcel,
 2. **DETOURNAY** Françoise,
 ayant tous deux élu domicile chez
 M^e Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat,
 rue de la Procession 25
 1400 Nivelles,

contre :

la Commune de Braine-l'Alleud,
ayant élu domicile chez
M^e Benoît HAVET, avocat,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles.

Partie intervenante :

la Société privée à responsabilité limitée
MY OFFICE,
ayant élu domicile chez
M^{es} France GUERENNE et
Gentsy GEORGE, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 20 mars 2018, Marcel DETOURNAY et Françoise DETOURNAY, demandent, d'une part, la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de la commune de Braine-l'Alleud le 21 novembre 2016 à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) MY OFFICE pour la rénovation et la modification de l'affectation d'un immeuble de bureaux en immeuble de rapport avec construction d'un niveau supplémentaire et conservation du rez-de-chaussée commercial, sur un bien sis à Braine-l'Alleud, place du Môle 18, cadastré 4^{ème} division, section E, n° 1133 et d'autre part, son annulation.

II. Procédure

Par une ordonnance du 20 mars 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 22 mars 2018 à 14.30 heures.

Par une requête introduite le 22 mars 2018, la S.P.R.L. MY OFFICE demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

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

M^e Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, M^e Emmanuel ANTOINE, loco M^e Benoît HAVET, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^{es} France GUERENNE et Gentsy GEORGE, avocats, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Isabelle LEYSEN, premier auditeur au Conseil d'État, a été entendue 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

1. Le 30 mars 2016, la commune de Braine-l'Alleud délivre un accusé de réception d'une demande de permis d'urbanisme introduite par la S.P.R.L. MY OFFICE pour "rénover et modifier l'affectation d'immeuble de bureaux en immeuble de rapport avec construction d'un niveau supplémentaire et conservation du rez-de-chaussée commercial", situés à Braine-l'Alleud, place du Môle, n° 18, cadastré 4^{ème} division, section E, n° 1133.

L'immeuble est situé à l'angle formé par la place du Môle et la rue Cloquet.

Le bien se situe en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles et en zone de centre historique au schéma de structure communal (S.S.C.).

2. La première partie requérante, occupe l'immeuble situé rue Cloquet, n° 6, en face de l'immeuble litigieux. La seconde partie requérante, occupe l'appartement situé rue Cloquet, n° 7/3, au dernier étage d'un immeuble jouxtant l'immeuble litigieux.

3. Dans sa note d'observations, la partie adverse expose ce qui suit :

" [...]

Par courrier du 19 avril 2016, la commune de Braine-l'Alleud informe le demandeur de permis du caractère incomplet du dossier de demande de permis [...].

Le 28 juin 2016, ladite commune communique le dossier de demande complet à Monsieur le Fonctionnaire délégué [...].

Le 29 juin 2016, le dossier est déclaré complet par les services de la commune de Braine-l'Alleud [...].

Par courrier de la même date, différents avis sont sollicités :

- L'avis de la direction générale Agriculture, Ressources naturelles et Environnement de la DGO3 [...];
- L'avis d'ORES [...];
- L'avis de la zone de secours du Brabant wallon [...];
- L'avis de PROXIMUS [...];
- L'avis de l'intercommunale des eaux du centre du Brabant wallon [...];

L'avis favorable conditionnel de la direction des risques industriels, géologiques et miniers de la DGO3 a été rendu le 1^{er} août 2016 [...].

L'avis favorable d'ORES a été émis en date du 11 juillet 2016 [...].

La zone de secours du Brabant wallon a émis un avis favorable conditionnel le 25 juillet 2016 [...].

Enfin, l'intercommunale des eaux du centre du Brabant wallon a rendu un avis favorable le 8 juillet 2016 [...].

En date du 29 août 2016, le Collège communal de Braine-l'Alleud a émis un avis préalable favorable quant au projet [...], communiqué à Monsieur le Fonctionnaire délégué en date du 19 septembre 2016 [...].

Le Collège communal de la partie adverse décide par une délibération du 21 novembre 2016 de délivrer le permis d'urbanisme sollicité".

Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé comme suit :

- " Considérant que MY OFFICE S.P.R.L. C/O Messieurs Michel CALLEBAUT et Matthieu DAMIENS, ayant son siège place Henri Berger, 13 à 1300 Wavre, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis place du Môle, 18 (cadastré 4e division, section E n° 1133), ayant pour objet de rénover et modifier l'affectation d'immeuble de bureaux en immeuble de rapport avec construction d'un niveau supplémentaire et conservation du rez-de-chaussée commercial;

Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que cette notice est complète;

Considérant qu'en statuant sur la présente demande d'avis, l'autorité est suffisamment éclairée sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l'environnement et qu'une étude sur l'environnement ne se justifie pas;

Considérant que l'avis de réception de cette demande complète de permis porte la date du 22.06.2016;

Vu l'article L.1123-23, 1° du Code de la démocratie locale et de la décentralisation;

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu le décret relatif à la performance énergétique des bâtiments du 28.11.2013;

Vu le décret du 11.03.1999 relatif au permis d'environnement et les dispositions en vigueur dans la partie V de la partie décrétable (art. D.49 et D.77) et dans la partie V de la partie réglementaire (art. R.46 à R.86) du livre I^{er} du Code de l'Environnement concernant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne;

Vu le décret du 06.02.2014 relatif aux voiries communales;

Vu la situation du bien en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles et en zone de centre historique au Schéma de Structure Communal;

Considérant que le projet est conforme à la destination des zones précitées;

Vu l'avis du service Police du 06.07.2016 libellé comme suit : «Selon le plan présenté, 4 véhicules peuvent être placés en stationnement dans le garage, ce qui semble être un trop peu pour un immeubles comportant 4 appartements»;

Vu l'avis favorable conditionnel de la Zone de Secours du Brabant wallon du 19.07.2016;

Vu l'avis favorable conditionnel du 01.08.2016 du Département de l'Environnement et de l'Eau (DRIGM);

Considérant, la parcelle étant totalement bâtie, qu'il n'y a aucune demande de nouvelle implantation en ce qui concerne l'emprise au sol;

Considérant que la demande principale porte sur l'implantation de nouveaux logements en lieu et place de surfaces de bureaux permettant de la sorte de répondre aux besoins en logements (zone de forte pression foncière);

Considérant que l'ensemble sera constitué d'un logement existant, rénové et réorganisé, et que trois autres logements seront développés;

Considérant qu'au niveau du sous-sol, un plus grand parking sera aménagé, portant ainsi à 4 les emplacements couverts;

Considérant qu'il est difficile de prévoir plus d'emplacements de parcage en site propre; que le bâtiment se situant en plein centre-ville une moyenne d'un emplacement/logement semble suffisant car les ménages domiciliés dans le centre-ville, offrant toutes sortes de facilités de déplacement autres que la voiture personnelle, ont tendance à limiter le nombre de véhicules privés;

Considérant que la façade actuelle, située le long de la rue Cloquet, est pauvre architecturalement;

Considérant que le projet modernise cette façade actuellement triste, augmentant ainsi sa qualité architecturale et que, le bâtiment se situant en plein centre-ville, ledit projet participe à la revitalisation urbaine de celui-ci;

Vu son avis préalable favorable du 29.08.2016;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué n'a pas été envoyé au Collège communal dans les 35 jours de sa demande; que l'avis du Fonctionnaire délégué est réputé favorable par défaut conformément à l'article 116, § 5, alinéa 2, du Code précité".

IV. Intervention

Par une requête introduite le 22 mars 2018, la S.P.R.L. MY OFFICE, bénéficiaire de l'acte attaqué, demande à intervenir dans la procédure.

Cette requête est recevable. Il y a lieu de l'accueillir.

V. 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}".

VI. La condition d'extrême urgence à statuer

VI.1. Thèse des parties

A. La requête

Les parties requérantes prétendent avoir constaté, le 23 février 2018, que des travaux de déblaiement venaient de commencer à l'intérieur de l'immeuble et pris contact avec l'administration qui les a informées de ce qu'un permis d'urbanisme avait été délivré. Elles notent aussi que ce permis d'urbanisme a été affiché sur l'immeuble litigieux, le 27 février 2018, que leur conseil s'est alors immédiatement adressé à la partie adverse, par un courrier du 28 février 2018, afin d'obtenir une copie de l'acte attaqué, et que, en l'absence de réponse à son courrier électronique, il s'est rendu au service de l'urbanisme, la semaine suivante, le 6 mars 2018, afin de consulter le dossier administratif et obtenir une copie de l'acte attaqué.

Elles prétendent ensuite avoir constaté, le 16 mars 2018, que des travaux venaient de démarrer "au niveau de la toiture de l'immeuble litigieux, où un étage supplémentaire doit être construit pour y aménager un nouveau logement et une terrasse".

Elles soutiennent que ces travaux leur causeront le plus grand préjudice, puisque :

- la construction d'un étage supplémentaire aura pour conséquence de priver la maison de la première partie requérante de tout ensoleillement;
- l'étage supplémentaire et la terrasse seront construits, à proximité immédiate de l'appartement de la seconde partie requérante, que ces travaux auront pour effet de créer des vues donnant sur son logement et engendreront une perte de vue et d'ensoleillement ainsi que des nuisances sonores importantes.

Elles font valoir que les travaux seront exécutés très rapidement. En effet, selon les plans, le nouveau logement qui sera construit sur la toiture existante doit être réalisé au moyen d'une ossature en bois ce qui signifie que la structure de ce nouveau logement pourra être réalisée en quelques semaines. Il en va de même pour la terrasse.

Elles donnent encore les précisions suivantes :

- " Monsieur DETOURNAY, premier requérant, occupe l'immeuble situé rue Cloquet, n° 6, en face de l'immeuble litigieux.

La construction d'un étage supplémentaire au niveau de l'immeuble litigieux aura pour conséquence de priver le bien de Monsieur DETOURNAY de tout ensoleillement (pièce 7 : photographie représentant l'ensoleillement existant et une «ligne d'ombre» représentant la hauteur actuelle de l'immeuble litigieux).

Quant à Madame DETOURNAY, seconde requérante, elle occupe l'appartement situé rue Cloquet, n° 7/3, au dernier étage d'un immeuble à appartements jouxtant l'immeuble litigieux (pièces 5.3 et 6bis).

Des fenêtres de son appartement donnent sur la toiture de l'immeuble litigieux, à l'endroit où un étage supplémentaire et une terrasse seront construits, à proximité immédiate de la limite de mitoyenneté (pièces 6 et 6bis).

Ces travaux auront pour effet de créer des vues donnant sur son logement et engendreront une perte de vue et d'ensoleillement ainsi que des nuisances sonores importantes.

En effet, alors que Madame DETOURNAY dispose actuellement de vues à partir des fenêtres de son appartement (pièce 6), la construction d'un étage supplémentaire aura pour effet de supprimer ces vues (pièces 5.1 et 5.2). Cet écran bâti aura également un impact négatif en termes de luminosité.

De plus, une terrasse doit être aménagée à proximité immédiate de son appartement (pièce 5.2). Les fenêtres de ses chambres et de son salon donneront sur cette terrasse (pièces 6 et 6bis). Ceci signifie que les bruits liés à l'occupation de sa terrasse se propageront vers son logement et plus particulièrement durant les périodes de printemps et d'été, lorsque la terrasse sera occupée régulièrement et que les fenêtres du logement de Madame DETOURNAY devraient pouvoir rester ouvertes.

De manière plus générale, le projet impliquera une modification importante du cadre de vie des requérants, par la transformation du gabarit de l'immeuble visé par les travaux et une augmentation significative de son volume.

Or, Votre Conseil a déjà jugé que la modification significative du cadre de vie des requérants voisins d'un projet pouvait justifier une suspension d'extrême urgence".

Elles expliquent n'avoir d'autre choix que d'introduire une demande de suspension d'extrême urgence, pour prévenir les nuisances causées par le projet et éviter que les travaux ne soient exécutés avant que le Conseil d'État ne puisse se prononcer sur la légalité de l'acte attaqué.

Elles estiment avoir bien fait preuve de diligence lors de l'introduction de leur demande de suspension d'extrême urgence puisqu'il est admis que 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.

B. La note d'observations de la partie adverse

La partie adverse estime que les parties requérantes n'ont pas fait preuve de la diligence requise pour saisir le Conseil d'État en introduisant une demande de suspension en extrême urgence :

" En effet, dans leur requête en extrême urgence, les requérants indiquent clairement d'une part qu'ils ont constaté que des travaux venaient de démarrer au sein de l'immeuble litigieux en date du 23 février 2018 et, d'autre part, que le «permis d'urbanisme a été affiché sur l'immeuble litigieux, le 27 février 2018» (requête, p. 4).

Dès lors, le permis ayant été affiché à cette date, on ne peut considérer que les parties requérantes ont fait preuve de diligence en introduisant leur requête en suspension d'extrême urgence le 16 mars 2018, soit 17 jours après la prise de connaissance de l'acte attaqué et 21 jours après le commencement des travaux".

Elle ajoute :

" À estimer même, par impossible, que les parties requérantes auraient pris connaissance de l'acte attaqué en date du 6 mars 2018, *quod non* puisque ledit acte attaqué a été affiché le 27 février 2018, il ne peut être considéré que les parties requérantes auraient agi avec diligence en introduisant leur requête en suspension d'extrême urgence en date du 19 mars 2018, soit 13 jours après la prétendue connaissance de l'acte attaqué".

Elle soutient que les parties requérantes n'établissent pas que la procédure de référé ordinaire n'aurait pas été adéquate :

" Par ailleurs, les parties requérantes ne démontrent pas en quoi une procédure en suspension simple n'aurait pas permis de prévenir le prétendu dommage. Elles considèrent uniquement que les travaux vont être réalisés très rapidement en ce qu'il s'agit d'un projet visant la construction d'un logement en ossature bois sur une toiture existante, soit que cette partie du projet sera réalisée en quelques semaines".

Elle conteste ensuite la gravité des inconvénients allégués :

- s'agissant de la création de vues droites par le projet, que dénonce la seconde requérante, elle soutient que "le projet n'impliquera aucune vue directe sur le bien de cette dernière" en raison de la pose d'"un pare-vue opaque d'une hauteur de 190 cm";
- s'agissant de la perte de vue et de luminosité dont se prévaut la seconde requérante, elle soutient, d'une part, que le pare-vue opaque lui permet de profiter de la lumière et qu'il n'existera dès lors aucune perte de luminosité et, d'autre part, que la seconde requérante n'établit pas que la perte de luminosité affecterait des pièces de vie de sa maison;
- s'agissant encore de la perte de vue dont se prévaut la seconde requérante, elle soutient que "la vue depuis son bâtiment donne sur des façades d'immeubles ou des

toitures", "sur des bâtiments hétéroclites", que "les éventuels inconvénients qu'elle pourrait subir de ce chef, outre le fait qu'ils sont inexistant, ne peuvent en tout cas pas être considérés d'une telle gravité qu'une mesure de suspension puisse être prononcée" alors que "le projet et le bien de la requérante se situent dans le centre de la commune";

- s'agissant de la perte d'ensoleillement dont se prévaut la première partie requérante, elle soutient qu'aucune preuve n'est faite à ce sujet et que "au regard de la situation des lieux, il apparaît manifestement que l'implantation d'un étage supérieur ne sera pas de nature à priver l'habitation de Monsieur DETOURNAY de toute luminosité";
- s'agissant de la perte d'ensoleillement dont se prévaut la seconde partie requérante, elle soutient que la terrasse le long du projet ne peut provoquer une perte d'ensoleillement;
- s'agissant des nuisances sonores dont se prévaut la seconde partie requérante, elle soutient qu'il ne peut être raisonnablement considéré qu'une terrasse d'un logement et non d'un espace de détente ouvert au public engendre des nuisances sonores à ce point importantes qu'une mesure de suspension doive être envisagée; elle estime que toute personne vivant en centre urbain doit s'attendre à des nuisances raisonnables du voisinage;
- s'agissant de la modification alléguée du cadre de vie, elle estime qu'un projet de quatre logements et d'un rez-de-chaussée commercial en centre urbain dans un bâtiment existant avec construction d'un niveau supplémentaire s'alignant sur la hauteur des bâtiments situés de part et d'autre, ne modifie pas le cadre de vie d'une manière significative.

C. La requête en intervention

Dans sa requête, la partie intervenante fait valoir que la demande de suspension est un accessoire de la requête en annulation et que cette dernière demande est tardive pour le motif qu'un avis indiquant le début de travaux de transformation pour une destination d'habitation individuelle a été affiché, le 4 septembre 2017, par l'entreprise chargée des travaux, sur la partie vitrée de la porte d'entrée de l'immeuble de la rue Cloquet. Elle explique que cet avis portait que les travaux seraient réalisés du 4 septembre 2017 au 17 décembre 2018. Elle note que cette porte est sise pratiquement en face de l'immeuble habité par la seconde partie requérante et que les parties requérantes n'ont pu ignorer cet avis qu'elle produit en annexe à sa requête.

Elle conclut que la requête en annulation introduite plus de 170 jours après cet affichage est tardive.

Elle conteste ensuite la diligence des parties requérantes à agir en référé d'extrême urgence. Elle note que la requête a été envoyée le 19 mars, soit 25 jours après le début des travaux, le 23 février, soit 21 jours après la connaissance du permis affiché le 27 février, soit 13 jours après la prise de connaissance de l'acte à la commune le 6 mars.

Elle conclut que les parties requérantes n'ont pas agi avec l'extrême diligence qui s'imposait.

Quant aux inconvénients allégués par les parties requérantes, elle en conteste le caractère sérieux ou grave. Ses arguments rejoignent ceux de la partie adverse. Elle fait notamment valoir les éléments suivants :

- "La seconde requérante soutient disposer de vues à partir des fenêtres de son appartement. D'une part, ses affirmations sont à nuancer. Ainsi,
 - les vues de la seconde requérante donnent actuellement principalement sur les toits et cheminées de l'immeuble sis rue Cloquet sur lequel va s'ériger l'étage complémentaire et la terrasse et sur la façade arrière de l'immeuble sis Place du Môle. Plus particulièrement, certaines des fenêtres de son appartement donnent en partie sur un mur et en partie sur les toits : ses vues sont limitées et donnent sur un environnement hétéroclite;
 - comme le démontrent les photographies que la seconde requérante produit, ses vues sur les toits n'existent qu'à partir du hall et des fenêtres de la chambre principale et non à partir de ses pièces de vie et plus particulièrement de son salon comme erronément soutenu (p. 26).

D'autre part, la seconde requérante a fait choix d'habiter en plein centre de la commune de Braine-l'Alleud soit dans un endroit fortement urbanisé.

Enfin, après la réalisation des travaux, elle disposera d'une vue, à partir de son hall et de la chambre principale sur une terrasse munie d'un pare-vue. En effet, l'étage supplémentaire qui s'implantera sur le toit de l'immeuble sis rue Cloquet prévoit un dérochage afin de laisser place à une terrasse [...].

Cette terrasse large de 4,24 m et longue de 6,65 m est munie d'un pare-vue opaque de 1,90 m ne permettant aucune vue sur le bien de la seconde requérante";

- "Enfin, la seconde requérante habitant en zone urbanisée, elle ne peut prétendre au maintien d'une vue";
- "Votre Conseil a déjà jugé que si une perte totale de vue, dans des circonstances particulières, peut être source d'un inconvénient grave, tel ne peut être le cas d'une certaine diminution de vue, *quod non*, qui relève des charges normales de la vie en société en zone d'habitat".

VI.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 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 doit rester exceptionnelle. Elle 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.

La loi n'exige pas l'irréversibilité, 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.

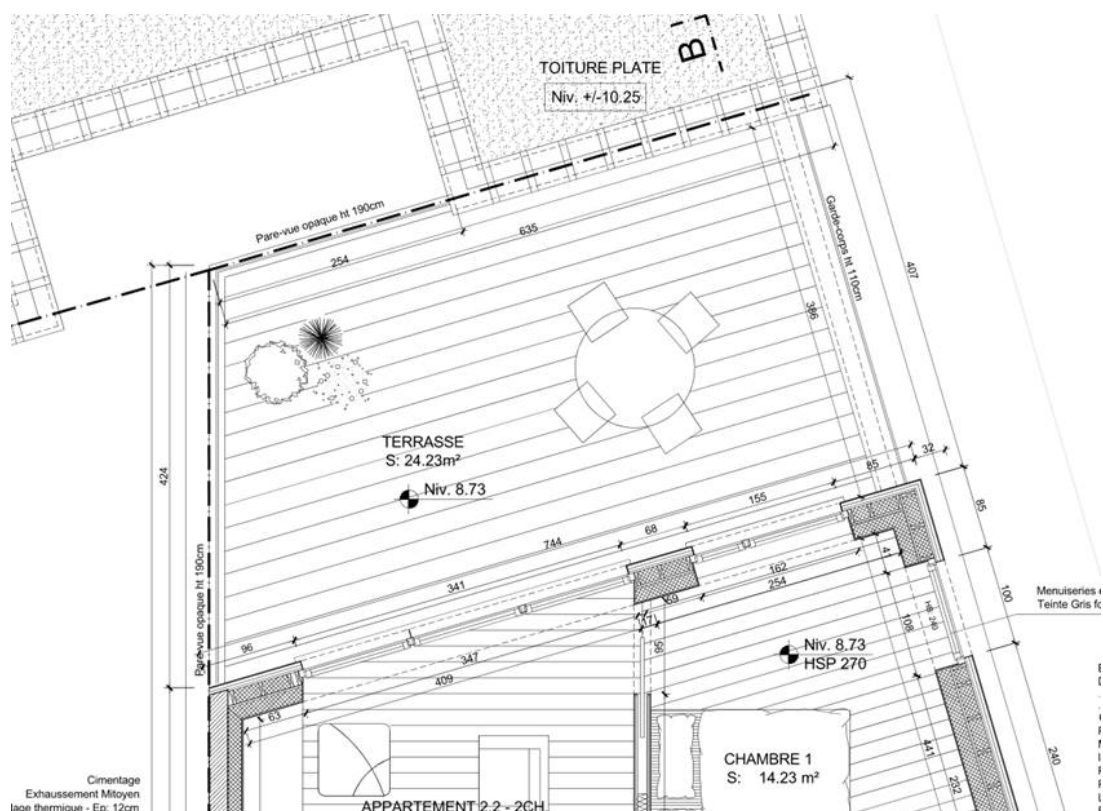
Les conditions d'urgence et d'extrême urgence s'apprécient au regard des intérêts invoqués par le requérant.

En l'espèce, l'affichage réalisé le 4 septembre 2017 par l'entrepreneur n'avertit pas les lecteurs de la délivrance d'un permis à la partie intervenante. *Prima facie*, il ne peut constituer pour les riverains la cause nécessaire d'une prise de connaissance de nature à faire courir dans leur chef le délai de recours en annulation de l'acte attaqué au Conseil d'État. Il s'ensuit, *prima facie*, que la requête en annulation n'est pas irrecevable et que l'examen de la recevabilité de la demande de suspension peut être utilement poursuivi.

Il n'est pas contesté que les parties requérantes ont constaté un début de travaux le 23 février 2018 et qu'un affichage a eu lieu le 27 février 2018. À partir de ce moment, les parties requérantes ont cherché à consulter le permis ce qu'elles ont fait le 6 mars, à défaut de réponse au courriel envoyé par elles à la commune, le 28 février.

En envoyant leur requête en annulation et en suspension, selon la procédure d'extrême urgence, le 20 mars, soit le dixième jour ouvrable qui suit, elles ont agi avec une diligence suffisante.

Le projet consiste notamment à ériger sur la toiture la plus voisine un nouvel étage qui vient constituer un mur de trois mètres de haut percé de baies à un peu plus de 4 mètres de ses fenêtres, en face de presque toute l'ouverture de celles-ci. À cet écran vient s'ajouter un pare-vue opaque translucide de 1,9 mètre de haut placé devant ses fenêtres, sur un peu moins des deux-tiers de l'ouverture, conçu pour éviter les vues sur les baies et la terrasse qui prendrait place entre le mur et ses fenêtres. Elle se trouvera ainsi considérablement privée de vues, de lumière et de soleil.



Ces inconvénients sont graves. Il n'est pas besoin d'examiner les autres inconvénients présentés par les parties requérantes.

Il n'a pas été contesté que l'érection de cet étage en toiture peut aller très vite. C'est avec vraisemblance que les parties requérantes soutiennent que les travaux pourraient être achevés avant qu'un arrêt statue au fond sur la requête en annulation et que la procédure d'extrême urgence est la seule à pouvoir prévenir utilement les inconvénients dénoncés. Le risque existe que les conséquences d'une éventuelle annulation soient difficiles à tirer après la construction de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci.

La condition d'extrême urgence à statuer est remplie.

VII. La condition de moyen sérieux. Le premier moyen

VII.1. Thèses des parties

A. La requête

Les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation des articles 290 et 291 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), du Livre I^{er} du Code de l'environnement et plus particulièrement des articles D.66 et D.68, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe de bonne administration, de l'erreur de droit, de l'erreur de fait, de l'absence, de l'insuffisance et de l'inadéquation des motifs ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elles soutiennent que la partie adverse a statué sur la base d'un dossier de demande de permis d'urbanisme incomplet et lacunaire, en considérant, entre autres, que la notice d'évaluation des incidences déposée par le demandeur de permis serait complète, qu'elle serait suffisamment éclairée quant aux impacts du projet sur l'environnement et que le projet pourrait être autorisé en ce qu'il serait compatible avec le cadre bâti et non bâti environnant et qu'il n'en résulterait aucune nuisance pour le voisinage.

Dans une première branche, elles font valoir que le dossier de demande de permis d'urbanisme étant incomplet et lacunaire, la partie adverse n'a pu statuer en pleine connaissance de cause.

Elles soutiennent que les articles 290 et 291 du CWATUP sont violés et ajoutent ce qui suit :

- " En l'espèce, ni les photographies produites par le demandeur de permis, ni les plans joints à l'acte attaqué (pièces 5 à 5.2) ne représentent l'appartement de Madame DETOURNAY; ce qui signifie que la partie adverse n'a pu apprécier l'impact du projet sur sa propriété, entre autres, en termes d'ensoleillement, de perte de vues et de nuisances.

En effet, les plans n'indiquent pas que l'appartement de Madame DETOURNAY (rue Cloquet, n° 7/3) est mitoyen au bâtiment visé par le projet. De plus, ces plans représentent le mur pignon de l'appartement de Madame DETOURNAY comme un mur aveugle (pièce 5.1), alors qu'en réalité, il existe des fenêtres donnant sur la toiture de l'immeuble litigieux (pièces 5.3 à 6bis). Il s'agit des fenêtres des chambres et du salon donnant directement sur la toiture où un nouveau logement et une terrasse seront construits, à proximité immédiate du bien de Madame DETOURNAY (pièce 5.2 et 6bis).

Il en résulte que, sur la base des plans, la partie adverse a été induite en erreur et/ou n'a pu statuer en pleine connaissance de cause puisqu'elle ne pouvait apprécier la configuration exacte des lieux et les nuisances engendrées par le projet, à tout le moins pour ce qui concerne le bien de Madame DETOURNAY.

L'erreur de la partie adverse est d'ailleurs confortée par le fait qu'elle indique, dans le dossier administratif (page agrafée à l'avant du dossier), qu'il n'existerait aucun problème en ce qui concerne d'éventuelles vues.

Or, au regard de la configuration des lieux, des travaux projetés et des photographies produites par les requérants (pièces 5 à 6bis), il est évident que des vues directes seront créées par le projet; ce que la partie adverse aurait pu constater si les plans avaient été exacts.

L'acte attaqué a donc été délivré sur la base d'un dossier de demande de permis d'urbanisme dont le contenu n'est pas conforme à l'article 291 du CWATUP, de telle sorte que la partie adverse n'a pu statuer en pleine connaissance de cause et que l'acte attaqué est illégal.

La partie adverse a été induite en erreur ou a, à tout le moins, commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant qu'elle pouvait délivrer le permis dans ces circonstances.

Notons également que, parmi les photographies produites par le demandeur de permis, seule l'une d'elles représente l'habitation de Monsieur DETOURNAY (rue Cloquet, n° 6); ce qui signifie aussi que la partie adverse n'a pu apprécier l'impact du projet sur sa propriété, entre autres, en termes de perte de vues et de nuisances.

Cette photographie permet par contre de constater que la luminosité dont bénéficie actuellement la maison de Monsieur DETOURNAY sera fortement réduite (pièce 7). Cette photographie démontre ainsi, vu la ligne d'ombre que l'on peut y apercevoir, que l'augmentation de la hauteur du bâtiment litigieux (par l'ajout d'un étage supplémentaire) privera entièrement de lumière les fenêtres du premier étage du bâtiment de Monsieur DETOURNAY.

Cet élément aurait dû amener la partie adverse à constater que l'autorisation du projet litigieux causerait des nuisances importantes à Monsieur DETOURNAY en termes de luminosité et d'ensoleillement, ce qui implique qu'elle devait refuser d'octroyer l'acte attaqué. À défaut, elle a commis une erreur manifeste d'appréciation.

En toute hypothèse, si la partie adverse considérait que le projet pouvait être autorisé malgré cet élément, elle devait s'en expliquer dans l'acte attaqué. Or, la motivation de l'acte attaqué est défailante sur ce point, ce qui ne respecte pas les exigences de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs".

B. La note d'observations de la partie adverse

Dans sa note d'observations, la partie adverse fait valoir que les articles 290 et suivants du CWATUP font partie du chapitre VII et de la section 2 intitulée "Du dossier des demandes de permis dispensés du concours d'un architecte" si bien qu'ils sont inapplicables au projet qui requiert le concours de l'architecte et que le moyen n'est pas sérieux en ce qu'il est pris de la violation de ces dispositions.

Elle fait ensuite valoir les éléments suivants :

- on ne voit pas la base sur laquelle les parties requérantes se fondent pour affirmer que "ni les photographies produites par le demandeur de permis, ni les plans joints à l'acte attaqué (pièces 5 à 5.2) ne représentent l'appartement de Madame DETOURNAY";
- le plan 15.13 - E - n° 1/5 intitulé "plan de situation" reprend en effet les constructions environnantes et les biens des deux parties requérantes y sont représentés;
- de même, il apparaît que les plans représentent également le renforcement constitué de fenêtres de l'appartement de la seconde partie requérante;
- cet élément apparaît également dans le reportage photographique joint au dossier de demande;
- partant, l'autorité compétente a statué en parfaite connaissance de cause et n'a commis aucune erreur manifeste d'appréciation;
- il en va de même en ce qui concerne les prétentions des parties requérantes en ce qu'elles estiment que le projet entraînera des vues directes puisque, au regard des pièces mentionnées par les parties requérantes, lesquelles reprennent uniquement les vues depuis le bien de seconde partie requérante, il est raisonnable de considérer que les prétentions en ce qui concerne les vues directes prétendument impliquées par le projet se limitent au bien de cette dernière, si bien que la première partie requérante ne dispose dès lors pas d'un intérêt à cette partie du moyen;
- en ce qui concerne le bien de la seconde partie requérante, à la lecture des plans joints à la demande de permis, force est de constater que le projet n'impliquera aucune vue directe sur le bien de cette dernière;
- en effet, il apparaît sur les plans que la terrasse située à proximité de son bien sera délimitée par un pare-vue opaque d'une hauteur de 190 cm et par conséquent, aucune vue ne sera impliquée par le projet sur son bien;

- cette information ressortant directement de l'analyse du dossier administratif, les prétentions des parties requérantes sont manifestement non fondées;
- il en va de même en ce qui concerne les prétentions des parties requérantes relatives au bien de la première partie requérante; le reportage photographique contient trois prises de vue différentes de son bien; l'impact du projet sur les constructions environnantes et, notamment, sur son bien peut être aisément apprécié sur base du plan de situation; ce plan reprend en effet les biens des deux parties requérantes et permet d'apprécier leur implantation au regard du projet autorisé; partant, l'autorité a bien apprécié l'impact du projet sur les constructions environnantes, en ce compris le bien de la première partie requérante;
- les prétentions des parties requérantes en ce qui concerne la perte de luminosité impliquée par le projet sur le bien de la première partie requérante sont manifestement non fondées; la photographie versée au débat en pièce n° 7 du dossier des parties requérantes ne saurait rapporter la preuve des faits invoqués; aucune indication n'est reprise en ce qui concerne la date ou l'heure à laquelle cette photographie a été prise; or il est certain que l'ensoleillement d'un bien varie en fonction de l'heure de la journée et de la période de l'année; une simple photographie prise depuis le site www.google/maps.be permet de démontrer que le bien de cette partie dispose d'un bon ensoleillement en situation existante, lequel ne sera pas impacté par l'ajout d'un niveau supérieur; son habitation ne se situe pas directement face à la partie du bâtiment sur lequel sera érigé le niveau supérieur; au regard de la situation des lieux, il apparaît manifestement que l'implantation d'un étage supérieur ne sera pas de nature à priver son habitation de toute luminosité; par conséquent, l'autorité a statué en pleine connaissance de cause et n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en considérant que le projet n'aurait pas d'impact sur son environnement, notamment en termes de vues et de nuisances.

C. La requête en intervention

Dans sa requête, la partie intervenante fait valoir à son tour que les articles 290 et 291 du CWATUP ne sont pas applicables. Elle en conclut que le moyen est irrecevable en ce qu'il est pris de la violation des articles 290 et 291 du CWATUP.

Quant à la première branche, elle fait valoir ce qui suit :

- " En l'espèce, et contrairement à ce qu'affirment les parties requérantes, les plans joints à la demande de permis reprennent bel et bien le contexte bâti environnant du projet dont, notamment, les immeubles des requérants.

Par ailleurs, le rapport urbanistique joint au dossier comporte, notamment, un reportage photographique complet de la situation existante et de son contexte montrant, à plusieurs reprises, les immeubles respectifs des parties requérantes.

Il ressort de ce qui précède que, contrairement à ce qu'affirment les parties requérantes, le dossier de demande a permis à la partie adverse de se forger [une] correcte représentation des lieux et ainsi des impacts susceptibles d'être engendrés par le projet sur les immeubles des requérants.

Ce faisant, les parties requérantes restent en défaut de démontrer que la partie adverse n'a pu statuer en parfaite connaissance de cause.

Quant à la motivation formelle de l'acte attaqué relative aux impacts et nuisances vantées du projet sur les habitations des parties requérantes, l'on relève, d'une part, que le moyen n'est pris que de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Or, ces dispositions imposent une obligation générale de motivation formelle des actes administratifs.

L'article 6 limite toutefois le champ d'application de cette loi en précisant qu'elle «ne s'applique aux régimes particuliers imposant la motivation formelle de certains actes administratifs que dans la mesure où ces régimes prévoient des obligations moins contraignantes que celles organisées par les articles précédents».

À cet égard, l'article D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement dispose comme suit :

«Le permis et le refus de permis doivent être motivés en regard notamment des incidences sur l'environnement et des objectifs précisés à l'article D.50».

Cette disposition instaure une obligation de motivation spéciale des permis relativement aux incidences environnementales et aux objectifs visés à l'article D.50 du Code de l'environnement.

Cette disposition étant donc plus contraignante que celle imposée par la loi du 29 juillet 1991 précitée, cette dernière est inapplicable lorsqu'il s'agit de motiver formellement un permis à l'égard, notamment, des incidences environnementales du projet (voy. not. C.E., n° 234.393 du 14 avril 2016, Commune de Neufchâteau).

Partant, la première branche du premier moyen est irrecevable en ce qu'elle est prise de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

D'autre part, et en tout état de cause, les parties requérantes restent en défaut de démontrer que la réalisation du projet autorisé engendrerait une quelconque perte de vues, d'ensoleillement ou encore de luminosité, chacune pour ce qui les concerne.

En effet, comme il a été démontré ci-avant, dans le cadre de l'exposé relatif à l'urgence et, plus particulièrement, aux inconvénients graves allégués, le projet

n'induit aucune nuisance quelconque en manière telle que la partie adverse ne devait pas s'expliquer davantage dans sa décision.

Il ressort de ce qui précède que la première branche du moyen est manifestement, pour partie, irrecevable et, pour le reste, non sérieuse".

VII.2. Examen

Il y a lieu de constater avec les parties adverse et intervenante que les articles 290 et 291 du CWATUP visés au moyen ne sont pas applicables en l'espèce, s'agissant d'un projet soumis à l'intervention de l'architecte, si bien que le moyen n'est pas sérieux en ce qu'il est pris de la violation de ces dispositions.

Il demeure que le moyen est pris aussi de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe de bonne administration, de l'erreur de droit, de l'erreur de fait, de l'absence, de l'insuffisance et de l'inadéquation des motifs et que, dans le développement, les parties requérantes dénoncent un examen insuffisant de la compatibilité avec le cadre bâti et non bâti environnant et l'impossibilité de conclure qu'il n'en résulterait aucune nuisance pour le voisinage. Les parties requérantes constatent que les plans annexés à la demande n'indiquent pas que l'appartement de la seconde partie requérante (rue Cloquet, n° 7/3) est mitoyen au bâtiment visé par le projet, que ces plans représentent le mur pignon de l'appartement de cette requérante comme un mur aveugle (pièce 5.1), alors qu'en réalité, il existe des fenêtres donnant sur la toiture de l'immeuble litigieux, qu'il s'agit des fenêtres des chambres et du salon donnant directement sur la toiture où un nouveau logement et une terrasse seront construits, à proximité immédiate du bien de cette partie requérante. Ils concluent que, "sur la base des plans, la partie adverse a été induite en erreur et/ou n'a pu statuer en pleine connaissance de cause puisqu'elle ne pouvait apprécier la configuration exacte des lieux et les nuisances engendrées par le projet" et que "la partie adverse a été induite en erreur ou a, à tout le moins, commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant qu'elle pouvait délivrer le permis dans ces circonstances".

Quant à l'articulation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs avec les articles D.50 et D.64 du Code de l'environnement, il est admis que "les dispositions précitées concernent uniquement la motivation relative aux incidences sur l'environnement; que cette obligation de motivation spéciale ne se confond pas avec l'obligation de motivation générale contenue dans la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs qui concerne notamment les motifs de droit et les règles applicables", que "l'article 6 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs précise que cette loi ne s'applique aux régimes particuliers imposant la

motivation formelle de certains actes administratifs que dans la mesure où ces régimes prévoient des obligations moins contraignantes que celles organisées par les articles précédents de cette loi; que l'article D.64 du Code de l'environnement dispose que le permis et le refus de permis doivent être motivés au regard notamment des incidences sur l'environnement et des objectifs précisés à l'article D.50 du même Code; qu'il ressort de la rédaction de cette dernière disposition que celle-ci ne forme pas un régime juridique de motivation à la fois complet («notamment») et plus contraignant, si bien qu'elle n'exclut pas totalement l'application de la loi du 29 juillet 1991 pour tous les permis ou refus de permis visés à l'article D.49 du même Code; que l'article D.64 du Code de l'environnement, qui a cette portée d'exiger qu'en tout cas, les décisions qu'il vise soient motivées au regard des incidences sur l'environnement et des objectifs précisés à l'article D.50, n'empêche pas l'application de la loi fédérale du 29 juillet 1991 en ce qui concerne l'indication dans l'acte des autres considérations de droit et de fait servant de fondement à ces mêmes décisions" (C.E., 14 avril 2016, Commune de Neufchâteau, n° 234.393).

En l'espèce, la critique de motivation formelle de l'acte n'est pas seulement relative aux incidences du projet sur l'environnement au sens technique, mais tient aussi à l'insuffisance de l'exposé des circonstances de fait qui doivent servir de fondement à l'autorisation attaquée, en l'espèce un permis d'urbanisme, si bien que, *prima facie*, le moyen n'est pas irrecevable en ce qu'il vise la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Les plans produits au soutien de la demande représentent l'étage en toiture et figurent la parcelle de la seconde partie requérante et le renforcement déjà signalé. Ils ne font toutefois pas apparaître qu'il s'agit d'une façade arrière, ni que des fenêtres y sont percées qui permettent la vue, la prise de lumière et de soleil et que le projet aura sur celles-ci les effets déjà constatés lors de l'examen de la condition d'urgence.

Les photos qui sont au dossier donnent une certaine présentation de la situation en hauteur et les vues n^{os} 15 et 16 "vers intérieur de l'îlot" annexées au rapport urbanistique rédigé par l'architecte, permettent de voir plusieurs toitures plates, à plusieurs niveaux, et diverses façades à fenêtres dont celle de la seconde partie requérante, mais sans qu'apparaisse la situation spécifique de celle-ci au regard du projet. De même, les explications du rapport ne donnent que des indications générales sur le contexte bâti environnant, l'intérêt de combler l'absence de second niveau par un exhaussement et l'agréement d'une terrasse privative qui "présente le recul nécessaire par rapport à la propriété voisine" "afin d'assurer le confort de chacun".

Partant, il ne ressort pas à suffisance du dossier ou de l'acte attaqué que la partie adverse a apprécié en toute connaissance de cause la situation de voisinage et la compatibilité du projet avec celui-ci, en particulier avec la situation de la seconde partie requérante, en termes de perte de vue, d'ensoleillement, de luminosité et de nuisances sonores. La motivation de l'acte attaqué ne rend compte d'aucun examen de cette situation dont les caractéristiques sont telles qu'elle appelait une prise de position spécifique de l'autorité administrative chargée d'instruire et de délivrer le permis d'urbanisme.

À défaut de pouvoir établir que le pouvoir discrétionnaire a été exercé sur ce point, il n'est pas possible en l'état d'examiner utilement la critique prise de l'erreur manifeste d'appréciation.

La situation de la première partie requérante est moins spécifique, si bien qu'il n'est pas établi, *prima facie*, que, en l'absence d'enquête et d'intervention de celle-ci, une motivation spécifique devait spontanément y être consacrée. *Prima facie*, il n'est pas davantage établi au sujet de son bien et des effets du projet sur celui-ci que l'administration s'en soit fait une représentation insuffisante ou qu'une erreur de fait ait été commise.

En conclusion, la première branche du premier moyen est pour partie sérieuse.

Les conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État pour que soit ordonnée la suspension de l'exécution de l'acte attaqué sont réunies.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. MY OFFICE est accueillie.

Article 2.

Est ordonnée la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de la commune de Braine-l'Alleud le 21 novembre 2016 à la S.P.R.L. MY OFFICE pour la rénovation et la modification de l'affectation d'un immeuble de bureaux en immeuble de rapport avec construction d'un niveau supplémentaire et conservation du rez-de-chaussée commercial, sur un bien sis à Braine-l'Alleud, place du Môle 18, cadastré 4^{ème} division, section E, n° 1133.

Article 3.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 4.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 5.

Les dépens sont réservés.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Michel PÂQUES.