

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

n° 241.495 du 16 mai 2018

A. 225.112/XIII-8343

En cause :

1. **SCOZZARO** Calogero,
 2. **POLCARO** Emanuela,
 3. **GOBERT** Yannic,
- ayant tous élu domicile chez
M^e Bernard PAQUES, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Namur,

contre :

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 :

DELAERE Vincent,
ayant élu domicile chez
M^e Gautier MELCHIOR, avocat,
avenue Brugmann 451
1180 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 2 mai 2018, Calogero SCOZZARO, Emanuela POLCARO et Yannic GOBERT demandent, d'une part, la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 27 mars 2018 par le Ministre de la Région wallonne ayant l'Environnement et l'Aménagement du territoire dans ses attributions, pour la démolition et la reconstruction d'annexes sur un bien sis à Quaregnon, rue de Colfontaine, 145, cadastré section C, n° 443c3 et, d'autre part, son annulation.

II. Procédure

Par une ordonnance du 4 mai 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 14 mai 2018 à 10 heures.

Par une requête introduite le 11 mai 2018, Vincent DELAERE demande à être reçu 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 Marie-Cécile FLAMENT, loco M^e Bernard PAQUES, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Gautier MELCHIOR, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Muriel VANDERHELST, 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

De l'exposé de la requête, de l'acte attaqué, de la décision de refus du collège communal en première instance et du dossier administratif, il résulte que les faits utiles à l'examen de la demande se présentent comme suit :

1. Le 31 mai 2017, Vincent DELAERE introduit une demande de permis d'urbanisme pour "la démolition et la reconstruction d'annexes" sur un bien sis à Quaregnon, rue de Colfontaine 145, cadastré section C, n° 443c3.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Mons-Borinage adopté le 9 novembre 1983, en zone d'habitat au schéma de structure communal (S.S.C.) adopté par le conseil communal du 30 juin 1994 et en aire différenciée à bâti discontinu au (nouveau) règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) approuvé par arrêté du Gouvernement wallon du 4 septembre 2007.

Les travaux sont plus précisément décrits comme suit à l'annexe 2 - formulaire J :

- " Démolition de la véranda et des annexes. Remplacement des toitures en pentes existantes en toiture plate. Extension arrière sur un niveau composé d'une salle à manger. Réaménagement de la cuisine et de la salle de bain. Création de terrasse et d'une terrasse sur la plate-forme".

Le demandeur précise par ailleurs que sont sollicitées des dérogations au R.C.U. Il s'exprime comme suit :

- " Je sollicite une dérogation au-aux prescription(s) urbanistique(s) suivante(s) applicable(s) au bien :
 - 1) Les volumes secondaires contigus ou isolés sont autorisés dans le solde de la parcelle dans la mesure où leur surface n'excède pas 30 % de la surface libre de cours et jardins.
 - 2) L'ensemble des baies est caractérisée par une dominante verticale.

Pour les motifs suivants :

- 1) Les bâtiments existants ne respectaient pas déjà cette dérogation et le nouveau projet permet de diminuer la surface et l'impact sur la surface de jardin.
- 2) Un seul châssis ne respecte pas la dominante celui qui donne accès vers la terrasse et le jardin. Il s'intègre complètement à la façade arrière".

2. Une enquête publique est organisée du 16 au 31 août 2017. Les parties requérantes introduisent une réclamation dans ce cadre, faisant état de leur opposition à la construction d'une "toiture-terrasse" en raison des nuisances visuelles que cela engendrerait sur leur propriété, d'une atteinte au paysage et au cadre de vie, et d'une perte d'ensoleillement.

3. Le 22 août 2017, le demandeur de permis introduit des plans modificatifs prévoyant la démolition de l'annexe existante située à l'arrière du bâtiment principal.

4. Le 28 août 2017, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis défavorable sur le projet.

5. Le 12 septembre 2017, le collège communal refuse le permis sollicité. Cette décision repose sur les considérations suivantes :

- " Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité;

Considérant que des réclamations ont été introduites pour les raisons suivantes :

- Nuisances visuelles vers les propriétés contiguës => atteinte à la vie privée;

- Nuisance de luminosité, vu la hauteur de plus de 4,00 m des annexes, suite à la création de vue sur la terrasse;
- Manque d'intégration paysagère par la pose de plaques ondulées;

qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant que le projet n'est pas conforme au règlement communal d'urbanisme précité pour les raisons suivantes :

- La hauteur de plus de 4,00 m en zone d'annexes suite à la création de brise-vue à la terrasse située à l'étage (6,12 m);
- La profondeur totale du bâtiment supérieure à 20,00 m (22,09 m);
- La toiture en plaques ondulées;

Considérant que l'auteur de projet a modifié ces plans en date du 22 août 2017 afin de :

- Démolir l'annexe existante située à l'arrière du bâtiment principal;

Considérant, dès lors, que le projet n'est pas conforme au règlement communal d'urbanisme pour :

- La hauteur de plus de 4,00 m en zone d'annexes suite à la création de brise-vue à la terrasse située à l'étage (6,12 m);

Considérant que la Commission visée ci-après a été consultée :

- La C.C.A.T.M., en sa séance du 28 août 2017, a émis un avis défavorable à l'unanimité;

Qu'une proposition motivée de dérogation n'a pas été adressée par le Collège communal au Fonctionnaire délégué; qu'une telle proposition n'est pas requise;

Considérant qu'une terrasse au-dessus des annexes crée des nuisances au voisinage suite aux vues plongeantes sur les propriétés voisines;

Considérant que le code civil n'est pas respecté quant aux vues droites et obliques;

Considérant qu'afin de respecter les prises de vues sur les propriétés contigües, l'auteur de projet doit poser des écrans dont la hauteur s'élève à plus de 4,00 m soit $\pm 6,00$ m ce qui nuit à la luminosité des jardins et des pièces de vie des habitations voisines;

Considérant que les parcelles des biens au pourtour du projet sont très étroites;

Considérant qu'il existe une zone de cours et jardins supérieure à 5,00 m située à l'arrière du bâtiment et au niveau du sol;

Considérant que la terrasse n'est destinée à une pièce de séjour mais à une pièce de nuit ce qui n'est une pièce nécessitant un accès extérieur;

Considérant que la chambre possède une baie vers les espaces extérieurs ce qui est suffisant pour sa destination;

Considérant qu'au vu de la situation des lieux l'utilité d'une terrasse au-dessus de l'annexe ne s'avère pas nécessaire vu l'espace libre au niveau du sol à l'arrière de l'habitation [...].

6. Le 14 octobre 2017, Vincent DELAERE introduit un recours auprès du Gouvernement wallon.

7. Le 6 décembre 2017, après une audition, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable conditionnel.

8. Le 8 février 2018, la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4), direction des recours et contentieux, transmet à l'autorité de recours une proposition d'octroi conditionnel du permis d'urbanisme.

9. Le 14 mars 2018, Vincent DELAERE envoie une lettre de rappel qui sera réceptionnée le 20 mars 2018.

10. Le 27 mars 2018, le Ministre ayant l'Environnement et l'Aménagement du territoire dans ses attributions délivre, sur recours, le permis d'urbanisme sollicité, moyennant le respect d'une condition qu'il définit.

Il s'agit de l'acte attaqué, rédigé comme suit :

" [...] Considérant que Monsieur Vincent DELAERE a introduit un recours auprès du Gouvernement wallon en date du 14 octobre 2017, réceptionné le 16 octobre 2017; qu'il a été introduit dans les formes et les délais légaux; qu'il est recevable;

Considérant que l'article 120 du Code précité institue une Commission chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;

Considérant qu'une audition a eu lieu le 6 décembre 2017;

Considérant que cette Commission a émis, en date du 6 décembre 2017, un avis favorable conditionnel (voir annexe 1);

Considérant que le demandeur a envoyé une lettre de rappel en date du 14 mars 2018; que celle-ci a été réceptionnée par le Gouvernement wallon en date du 20 mars 2018;

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et contentieux, a transmis à l'Autorité de recours, en date du 8 février 2018, une proposition d'octroi conditionnel du permis d'urbanisme; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

«Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que l'impact environnemental du projet à la lumière des critères de sélection pertinents énumérés à l'article D.66 du code de l'environnement est minime et permet, eu égard au projet et à l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer, de conclure qu'il n'y a pas lieu d'exiger une étude d'incidences;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitat au plan de secteur de Mons-Borinage, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 9 novembre 1983 et qui n'a cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitat au schéma de Structure Communal adopté le 30 juin 1994;

Considérant que la demande porte à la fois sur des travaux de démontages et démolitions d'une véranda ($\pm 18,70 \text{ m}^2$) et d'un volume secondaire arrière ($\pm 36 \text{ m}^2$), sur des travaux de reconstruction et transformation en façade arrière de volumes secondaires et annexes dotés de toitures plates avec lanterneaux ($\pm 58,56 \text{ m}^2$) regroupant les fonctions 'Cuisine - Salle de bain - salle à manger' et de créations de terrasses au niveau rez et sur la plate-forme couvrant le volume secondaire à créer;

Considérant que la demande est conforme à la destination générale de la zone d'habitat telle définie par l'article 26 du CWATUP, lequel dispose que :

'La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics';

Considérant qu'il y a dès lors lieu d'examiner la demande en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti environnant, de son impact dans le paysage, de sa compatibilité avec le voisinage et de la qualité du cadre de vie résultants des aménagements projetés;

Considérant le peu d'homogénéité architecturale offerte par la situation existante; que le démontage est nécessaire d'une part par le fait de l'extension au rez-de-chaussée du volume principal permettant l'augmentation de la superficie habitable et d'autre part de l'assainissement, au travers de certaines démolitions, de la zone de cour et jardin;

Considérant que les espaces proposés, tant intérieurs qu'extérieurs, sont de qualité; que l'habitabilité des espaces 'cuisine - salle à manger et salle de bain' est assurée par des prises de vues et de lumière en façade arrière avec un accès direct de la pièce de jour vers le jardin et les terrasses situées au rez-de-chaussée; que les pièces 'cuisines et salle de bain' bénéficient d'un éclairage zénithal conforme aux normes en vigueur; que la pièce 'salon' bénéficie indirectement de l'éclairage apporté par les lanterneaux positionnés au-dessus des espaces 'cuisine et salle à manger';

Considérant que la création d'une terrasse sur la toiture plate couvrant la totalité du volume secondaire projeté ne se justifie pas au regard des constructions voisines et de l'aménagement de leur zone de cour arrière; que le problème de vues directes plongeantes sur les propriétés voisines est bien réel; qu'*a fortiori*, il engendre une perte d'intimité pour les voisins; que pour palier à cela, le projet prévoit le 'rehaussement' en matériaux légers le long des maçonneries mitoyennes avec des brise-vue en palissade en bois; que cela ne constitue pas une option et encore moins une solution pérenne garante du bon aménagement du territoire et ce en limite de propriété, à l'étage supérieur d'une

construction; qu'il est donc nécessaire de prévoir des brise-vue sous forme d'arbustes plantés dans des jardinières;

Considérant que l'avis de la Commission mentionne en opportunité que :

'Compte tenu de ce que le projet vise à démonter une véranda, démolir des annexes et construire une annexe; que cette annexe permet d'agrandir la salle à manger et d'y intégrer une cuisine et une salle de bain;

Compte tenu de ce que lors de l'instruction du permis d'urbanisme des plans modifiés ont été introduits; que ces plans limitent la profondeur de construction à 20 m; que cette profondeur est conforme au règlement communal d'urbanisme;

Compte tenu de ce que l'annexe présente une toiture plate, que sa hauteur est de 3,35 m; que cette hauteur est similaire à la situation existante;

Compte tenu de ce que l'implantation de panneaux brise-vue sur la toiture terrasse porte la hauteur totale de l'annexe à 5,25 m (3,35 m + 1,90 m); que cette hauteur engendre une perte de luminosité sur la propriété voisine; que la toiture est de dimension globale de 7,39 x 7,10 m; que la Commission estime qu'une réduction de la surface utilisée en tant que terrasse n'est pas de nature à limiter son exploitation; qu'un déplacement du brise-vue à 1,90 m de la limite mitoyenne et sa réduction à une hauteur de 1,50 m serait de nature à respecter les prescriptions du Code civil tout en préservant la qualité de vie des habitations voisines;

Sous réserve du respect des conditions susmentionnées, la Commission émet un avis favorable';

Considérant que la DGO4 - Direction Juridique, des recours et du contentieux se rallie à l'avis de la Commission et partage la solution proposée par elle;

Considérant, au vu des motifs précités, que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux estime qu'il y a lieu d'octroyer le permis d'urbanisme moyennant le déplacement des brise-vue à 1m90 de distance de la limite mitoyenne en les limitant à 1m50 de hauteur»;

Considérant que l'Autorité de recours partage et se rallie à la position et aux motifs développés par la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, et la Commission d'avis sur les recours;

Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu d'octroyer sous condition le permis d'urbanisme;

DÉCIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Vincent DELAERE est octroyé moyennant le respect de la condition suivante :

les brise-vue de la terrasse, limités à 1m50 de hauteur, seront constitués par des arbustes plantés dans des jardinières et placés à 1m90 de distance de la limite mitoyenne [...]".

Cette décision est notifiée aux parties requérantes par courrier du 18 avril 2018, qu'elles indiquent avoir réceptionné le lendemain.

IV. Intervention

Par une requête introduite le 11 mai 2018, Vincent DELAERE, 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. Les conditions d'urgence et d'extrême urgence à statuer

VI.1. Thèses des parties

A. La requête

Quant à l'urgence, les parties requérantes soutiennent que l'annexe litigieuse risque d'engendrer des inconvénients d'une gravité suffisante dans leur chef, étant la modification de leur cadre de vie en raison de la perte très substantielle d'intimité. Elles font valoir ce qui suit :

" [...] les premiers requérants sont les voisins directs du bénéficiaire de permis. Leurs parcelles sont jointives. Le second requérant est le voisin direct des premiers requérants.

Dans le cadre de l'enquête publique, les premier et second requérants ont signalé la perte d'intimité et la perte d'ensoleillement du fait de l'aménagement d'une terrasse en aplomb de leur jardin.

La commune a d'ailleurs refusé le permis pour ces raisons car l'emplacement de la terrasse est tel qu'elle permet non seulement une vue plongeante dans le jardin directement voisin de Monsieur et Madame SCOZZARO-POLCARO, dans celui du second requérant, Monsieur GOBERT, mais aussi dans les autres parcelles voisines. En effet, aucun obstacle ne cache la vue du bénéficiaire.

La distance entre la terrasse contestée et les biens des requérants est à ce point réduite que l'aménagement projeté est très impactant. En effet, le recul de 1,90 m a peu d'incidences sur la perte d'intimité. Une vue plongeante à 1,90 m, même si elle respecte l'article 678 du Code civil, est presque aussi dérangeante qu'une vue à partir de la limite de propriété. Si l'autorité administrative voulait protéger l'intimité des voisins, ce n'est pas en imposant ce recul qu'elle a apporté une solution au problème.

Il faut attirer l'attention sur la situation particulière de l'immeuble du Sieur DELAERE qui est beaucoup plus profond que les autres immeubles voisins en raison des remises et autres annexes. La situation existante n'a jamais causé de préjudice puisqu'il s'agissait de remises et non de pièces d'habitation dont la toiture à un versant ne permettait pas d'y aménager une terrasse. Les travaux projetés modifient totalement la configuration des lieux par une terrasse en aplomb en zone de cours et jardin.

Dans une espèce similaire, Votre Conseil a estimé qu'«il existe par ailleurs un risque réel de perte d'intimité due à la vue directe qu'on aurait de la terrasse en surplomb vers les jardins et façades arrière ou latérale des n° 21 et 17 avenue Vanpé; que de tels risques ont d'ailleurs été identifiés dans l'avis émis le 10 avril 2008 par le comité de concertation. [C.E., n° 188.368, 28 novembre 2008, SERVAIS et consorts]».

Quant au péril imminent et l'incompatibilité d'un traitement de l'affaire en référé ordinaire, les parties requérantes se prévalent du caractère exécutoire du permis d'urbanisme, du type de travaux (construction d'une annexe) qui seraient de nature à être exécutés rapidement, et du fait qu'un commencement rapide des travaux est à craindre d'autant que le bénéficiaire du permis a déjà entamé des travaux de démolition sans attendre de recevoir le permis l'y autorisant.

Sur la condition de diligence, les parties requérantes soutiennent qu'un délai de 13 jours entre la prise de connaissance du permis querellé et l'envoi de la requête démontre la diligence avec laquelle elles ont pris contact avec leur conseil et la mise en état de la procédure.

B. La note d'observations de la partie adverse

Dans sa note d'observations, la partie adverse souligne que les parties requérantes se prévalent de la perte d'intimité. Elle estime que cet inconvénient n'est pas suffisamment grave pour justifier l'urgence d'une action en référé. Elle fait valoir que la profondeur de l'annexe passe de 29 m à 20 m, ce qui, à ses yeux, améliore la

situation des parties requérantes et leur ensoleillement. Elle ajoute que l'autorité a tout fait pour limiter les inconvénients.

Elle estime aussi que la condition d'extrême urgence n'est pas remplie. Elle conteste l'imminence du péril. Elle précise, en lisant la requête, que ce n'est pas la démolition qui cause grief, mais la construction et l'aménagement de la terrasse dont les travaux n'ont pas commencé puisqu'il faudrait d'abord démolir les annexes. Elle fait valoir que rien ne s'est produit depuis la délivrance du permis, que les travaux n'ont pas commencé et ne sont pas sur le point de débiter. Elle reproche aux parties requérantes de ne pas s'être renseignées auprès de la partie intervenante. Elle juge la procédure prématurée.

C. La requête en intervention

La partie intervenante fait valoir que le toit de la véranda a été enlevé, mais que la démolition des annexes n'a pas encore eu lieu, que celle-ci est préalable à la construction, à la réalisation de la terrasse et à son utilisation. Elle conteste l'imminence du péril et l'extrême urgence à statuer.

À l'audience, elle affirme que les travaux de construction ne commenceront pas avant un an.

Elle conteste ensuite le défaut d'intimité dénoncé, compte tenu de la distance et de la hauteur du brise-vue qui sera installé afin de limiter les vues plongeantes. Elle soutient aussi qu'il n'y a pas de perte d'intimité par rapport à la situation actuelle puisque, jusqu'à l'érection récente d'un mur entre sa parcelle et celle de la première partie requérante, il n'y avait aucune séparation visuelle entre les jardins.

Elle ajoute que l'utilisation de la toiture de l'annexe comme terrasse est facilement réversible.

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'inconvénient dénoncé réside exclusivement dans la modification du cadre de vie du fait d'une perte substantielle d'intimité.

Pour apprécier cet inconvénient, il y a lieu d'abord de tenir compte de la configuration des lieux. Les constructions sont mitoyennes et les parcelles étroites. La profondeur des constructions autorisées sur le bien du bénéficiaire du permis est de 20 m, soit le maximum autorisé par le R.C.U., alors que les parcelles voisines des parties requérantes sont d'une profondeur limitée aux bâtiments principaux.

Ensuite, la question de la perte d'intimité due à l'exploitation d'une terrasse sur la toiture de l'annexe litigieuse a été jugée suffisamment importante par le collège communal pour refuser le permis d'urbanisme sollicité. Certes, l'acte attaqué modifie les aménagements prévus dans ce cadre, mais si la condition imposée de recul d'1,90 m des brise-vue et de leur remplacement par des jardinières plantées d'arbustes d'une hauteur d'1,50 m semble éventuellement de nature à réduire l'impact de la perte d'ensoleillement, son efficacité au regard de la perte d'intimité est contestée par les parties requérantes.

Le risque réel de perte d'intimité due à la vue directe qu'on aurait de la terrasse en surplomb vers les jardins et façades arrière ou latérale a déjà été admis en référé avec la considération que "l'aménagement de la terrasse surélevée, bien que conforme aux dispositions du Code civil en matière de vues, engendrerait une perte d'intimité et de ce fait une diminution sensible des qualités résidentielles du voisinage actuellement dépourvu de telles terrasses" (C.E., 28 novembre 2008, SERVAIS, n° 188.368).

L'atteinte à l'intimité par la vue plongeante sera supérieure à celle qui a résulté de l'absence de séparation visuelle entre les parcelles. Pour le troisième requérant, elle sera nettement plus importante.

Une telle atteinte à l'intimité est un inconvénient grave.

Si le permis attaqué était annulé après la réalisation de la construction, il n'est pas établi que la neutralisation de l'inconvénient dénoncé serait facile. Il y a lieu en effet de tenir compte de ce que le projet est conçu comme un tout et que la toiture plate a sans doute été choisie en raison de la possibilité d'être aménagée en terrasse.

Quant à l'imminence de la réalisation de cet inconvénient, les parties requérantes ne font état d'aucune démarche envers le bénéficiaire du permis en vue de connaître le calendrier d'exécution qu'il a prévu. Elles se prévalent seulement de ce que le bénéficiaire du permis n'a pas attendu l'obtention du permis pour entamer des travaux de démolition.

En principe, dès la délivrance d'un permis d'urbanisme, sa mise en œuvre est possible dans le délai de validité, soit avant qu'un arrêt sur le recours en annulation ne soit rendu.

Dans le cas présent, les travaux de démolition vantés ne constituent pas un début d'exécution du permis attaqué et ils ne sont pas directement liés à l'exécution de ce dernier, puisqu'ils sont intervenus avant même l'octroi du permis.

Les parties requérantes ont pu voir dans cette circonstance l'indication d'une volonté de la partie intervenante de réaliser les travaux autorisés sans tarder et fonder chez elles la crainte d'un péril imminent dont le référé ordinaire ne permettrait pas d'entraver la réalisation.

Toutefois, les éléments produits à l'audience permettent d'établir que l'essentiel de la démolition n'a pas encore eu lieu, qu'elle n'est pas sur le point de commencer et que la réalisation de la construction n'interviendra pas rapidement si bien que le péril n'est pas imminent et qu'une action en référé d'extrême urgence n'est pas justifiée.

La condition d'extrême urgence à statuer n'est pas 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 de l'article 8 du R.C.U., des articles 113, 114 et 123, alinéa 1^{er}, et 330 du CWATUP, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 1^{er} à 3, des principes de bonne administration et, plus spécialement, de l'absence d'examen minutieux du dossier et du défaut d'examen complet des circonstances de la cause.

Elles font valoir que la partie adverse n'a pas tenu compte de l'existence d'un R.C.U. auquel les travaux projetés dérogent et que l'enquête publique ne portait pas sur l'implantation du volume secondaire contigu à la limite mitoyenne. Elles notent que l'acte attaqué fait référence au schéma de structure communal, mais qu'il ne fait aucune mention de l'existence d'un R.C.U., évoquant tout au plus une de ses prescriptions à laquelle le projet ne déroge pas.

Elles soutiennent que le projet litigieux n'est pas conforme au R.C.U. sur les aspects et pour les motifs suivants :

- l'article 8, § 1b, du R.C.U. prescrit que "les volumes secondaires contigus ou isolés sont autorisés dans le solde de la parcelle dans la mesure où leur surface n'excède pas 30 % de la surface libre de cours et jardin", alors que, d'après les parties requérantes, la surface du volume secondaire est de $\pm 58,56 \text{ m}^2$ (surface renseignée dans la décision du Gouvernement) et la surface de cours et jardins est de 135 m^2 (surface mentionnée sur les plans joints au dossier de demande de permis : pièce n° 7, plan 19) si bien que l'annexe projetée a une surface de 43,37 % par rapport à l'espace libre;
- le R.C.U. précise que les volumes secondaires sont situés "de préférence en recul de 2,00 m au moins par rapport aux limites de parcelles", alors que, selon les

parties requérantes, le volume secondaire contigu projeté ne se situe pas en fond de parcelle et qu'il devait pourtant s'implanter en recul de 2,00 m par rapport aux limites des parcelles;

- l'article 8, § 6 précise que "d'une manière générale, l'ensemble des baies est caractérisé par une dominante verticale", alors que, selon les parties requérantes, la baie ouvrante placée dans la nouvelle construction a une largeur de 2,05 m et une hauteur de 2,33 m ce qui ne respecte pas la dominante verticale; à leurs yeux, le plan de la façade arrière montre de façon flagrante la rupture de verticalité par rapport aux baies de l'étage.

Elles prétendent que la partie adverse a tout simplement oublié de vérifier que le projet était conforme au R.C.U., alors qu'elle aurait dû avoir l'attention attirée par la décision de la commune de Quaregnon et par le dossier de la demande de permis où il est question de dérogations au R.C.U. Elles concluent que cet examen devait ressortir de la décision et que son défaut la rend illégale.

Elles ajoutent que l'enquête publique n'a pas porté sur la dérogation relative à l'implantation du volume secondaire contigu à la limite mitoyenne alors que le projet déroge à cette prescription, qu'elles se plaignent de la perte d'intimité qu'entraîne le projet en raison de son implantation et qu'elles n'auraient pas manqué de s'opposer à cette dérogation si elles en avaient été informées.

B. La note d'observations de la partie adverse

Dans sa note d'observations, la partie adverse conteste l'intérêt au moyen. Elle fait valoir que plus de 30 % de la surface de cours et jardins sont actuellement occupés et que le projet doit réduire la surface affectée si bien que la situation des parties requérantes sera meilleure. Elle note aussi que la profondeur a été réduite à 20 m, qu'il ne subsistait plus que le problème de la hauteur de l'annexe à plus de 4 m et que cette dérogation a été supprimée dès lors que le Ministre a conditionné l'octroi du permis à une réduction de hauteur. Elle ajoute que le R.C.U. n'impose pas le recul de 2 m au moins par rapport aux limites des parcelles.

Elle précise que l'acte attaqué vise le R.C.U. et qu'il ne peut donc être reproché à son auteur de l'avoir ignoré. Elle prétend qu'il n'y avait tout simplement pas lieu de signaler que le projet était conforme au R.C.U. ou n'y dérogeait pas.

C. La requête en intervention

La partie intervenante conteste l'existence d'une dérogation au R.C.U. La lecture qu'elle propose de l'article 8, § 1b, du R.C.U. consiste à distinguer les "volumes secondaires attenants à la construction principale" et les "volumes secondaires contigus" en manière telle que les prescriptions applicables aux "volumes secondaires contigus" ne sont pas applicables aux "volumes secondaires attenants à la construction principale". Elle estime ensuite que l'annexe autorisée relève du "volume secondaire attenant à la construction principale" et conclut que le maximum de 30 % de surface bâtie et la règle de recul par rapport aux limites des parcelles ne sont pas applicables en l'espèce.

Elle ajoute que la dominante verticale prescrite à l'article 8, § 6, est respectée.

VII.2. Examen

Les parties requérantes visent plus particulièrement les dispositions suivantes du règlement communal d'urbanisme initialement approuvé par arrêté du Gouvernement wallon du 18 juillet 1994, dont la révision totale a été décidée par le conseil communal de Quaregnon le 31 mai 2007 et approuvée par arrêté du Gouvernement wallon du 4 septembre 2007 :

" Article 8, § 1b Volumes secondaires

Les volumes secondaires attenants à la construction principale : les dispositions des articles 6, § 1b ou 9, § 1b sont d'application suivant l'implantation du bâtiment principal.

Les volumes secondaires contigus ou isolés sont autorisés dans le solde de la parcelle dans la mesure où leur surface n'excède pas 30 % de la surface libre de cours et jardins : ils sont situés de préférence en fond de parcelle à mitoyenneté ou en recul de 2,00 m au moins par rapport aux limites de parcelles".

" Article 8, § 6 Baies et ouvertures

[...]

D'une manière générale, l'ensemble des baies est caractérisé par une dominante verticale [...]".

Il ressort de l'exposé des faits que le demandeur de permis a d'emblée précisé que son projet déroge au R.C.U. sur deux aspects : d'une part, quant à la surface occupée par les volumes secondaires qui excède 30 % de la surface libre de cours et jardins; d'autre part, quant à la dominante verticale des baies.

L'avis d'enquête publique n'est pas disponible à ce stade de l'instruction de l'affaire.

La décision de refus du permis d'urbanisme par le collège communal, du 12 septembre 2017, indique uniquement que le projet litigieux, après modification des plans intervenue le 22 août 2017, n'est pas conforme au R.C.U. pour le point suivant : "la hauteur de plus de 4,00 m en zone d'annexes suite à la création de brise-vue à la terrasse située à l'étage (6,12 m)". Elle ne contient pas davantage de motivation sur les dérogations sollicitées au R.C.U. et ne prend donc pas position sur d'autres dérogations qu'aurait appelées le projet.

L'acte attaqué ne mentionne pas le R.C.U. applicable sinon par une voie incidente, en ce qu'il reproduit la proposition de décision de la DGO4 où celle-ci se ralliait à l'avis de la commission qui avait relevé que la profondeur de construction de 20 m est conforme au R.C.U.

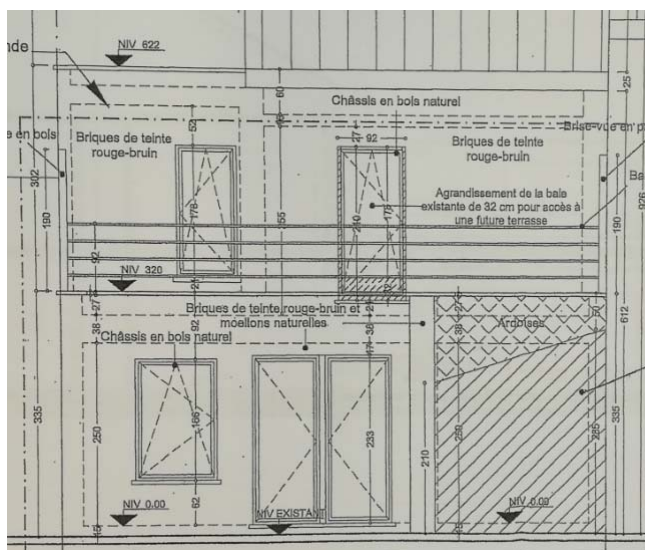
Dès lors que le demandeur de permis indiquait lui-même solliciter une dérogation sur les deux aspects susvisés, il convenait que l'acte attaqué qui délivre le permis contienne à tout le moins une motivation formelle permettant à la fois de vérifier que son auteur a statué en pleine connaissance du R.C.U. et de comprendre que les dérogations sollicitées n'avaient pas lieu d'être ou qu'elles pouvaient être octroyées.

Une réduction de l'occupation des parcelles par l'effet des travaux autorisés ne prive pas les parties requérantes de l'intérêt au moyen qui dénonce des dérogations au règlement qui ont permis à l'autorité d'accepter un projet conçu dans sa globalité notamment au bénéfice de celles-ci.

L'interprétation du R.C.U. donnée par la partie intervenante ne s'impose pas avec une telle évidence que la seule lecture du règlement permette de comprendre qu'il ne s'appliquait pas. Elle n'est pas de nature, *prima facie*, à priver les parties requérantes de l'intérêt au moyen pris du défaut de motivation formelle sur le point de l'application au projet de l'article 8, § 1b, du R.C.U. Ce défaut de motivation suffit à considérer que le moyen est sérieux, sans que le Conseil d'État doive établir lui-même la manière d'appliquer ce règlement à l'annexe en question.

Quant à la dominante verticale des baies, en revanche, l'évidence semble suppléer à l'absence de motivation. En effet, un examen *prima facie* du plan de la façade arrière projetée (page 16 de la pièce n° 7 des parties requérantes) permet de comprendre qu'il n'y a pas matière à dérogation. On peut ainsi observer que si le châssis encadrant l'accès vers l'extérieur est effectivement davantage d'aspect carré

que rectangulaire, il reste que l'ouverture semble prévue par deux vitres bien rectangulaires et que la dominante de l'ensemble est bien verticale :



Le premier moyen est partiellement sérieux.

La condition de moyen sérieux est remplie.

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 ne sont pas réunies.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Vincent DELAERE est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

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.

Les dépens sont réservés.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Michel PÂQUES.