

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

n° 243.706 du 18 février 2019

A. 227.381/XIII-8578

En cause : 1. **COULON** David,
 2. **la Société coopérative à responsabilité limitée EIMEX**,
 ayant tous deux élu domicile chez
 M^e Benjamin REULIAUX, avocat,
 chaussée de Louvain 431F
 1380 Lasne,

contre :

1. **la Commune de Waterloo**,
 ayant élu domicile chez
 M^e Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat,
 rue de la Procession 25
 1400 Nivelles,
2. **la Région wallonne**,
 représentée par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
 rue de Nieuwenhove 14A
 1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **GEUDENS** Nicolas,
2. **SCIEUR** Cécile,
 ayant tous deux élu domicile chez
 M^e Kristel BOELS, avocat,
 rue de la Source 68
 1060 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 11 février 2019, David COULON et la société coopérative à responsabilité limitée (S.C.R.L.) EIMEX demandent, d'une part, la suspension selon la procédure d'extrême urgence de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 12 septembre 2018 par le collège communal de Waterloo à Nicolas GUEDENS et Cécile SCIEUR, ayant pour objet

l'extension de leur habitation sise drève de l'Infante, n° 122 (cadastrée 2^{ème} division, section F, parcelle n° 391) et, d'autre part, son annulation.

II. Procédure

Par une requête introduite le 14 février 2019, Nicolas GEUDENS et Cécile SCIEUR demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes.

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

Par une ordonnance du 11 février 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 15 février 2019 à 10 heures.

M^{me} Simone GUFFENS, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Benjamin REULIAUX, avocat, comparaisant pour les parties requérantes et M. David COULON, requérant, M^e Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et M^e Kristel BOELS, avocat, comparaisant avec les parties intervenantes, 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 10 juillet 2018, Nicolas GUEDENS et Cécile SCIEUR introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet l'extension de leur habitation sise drève de l'Infante 122, cadastrée 2^{ème} division, section F, parcelle n° 391.

La demande est accompagnée notamment d'une notice d'évaluation des incidences, de plans et d'un reportage photographique.

2. Le 30 juillet 2018, le collège communal de Waterloo accuse réception d'un dossier complet de demande de permis.

3. Le 8 août 2018, le collège communal proroge le délai d'instruction de la demande de permis.

4. Le 12 septembre 2018, le collège communal délivre le permis sollicité. Il est motivé comme suit :

" [...]

Considérant qu'en vertu des articles D.IV.15 - D.IV.18 - du CoDT, la demande ne requiert pas l'avis du Fonctionnaire délégué puisqu'elle porte sur des actes et travaux d'impact limité, tels qu'arrêtés par le Gouvernement conformément à l'Art. R.IV.1-1 du CoDT;

Considérant que la demande concerne une habitation trois façades située légèrement en retrait du domaine public;

Considérant que cette maison se compose actuellement d'un volume unique de gabarit R+1+toit dont la profondeur s'aligne à celle du volume principal de la maison à laquelle elle s'accolle côté gauche; qu'elle est toutefois implantée à 2,2 m de la limite latérale droite le long de laquelle se trouve un accès carrossable menant à un terrain de fond;

Considérant que le projet vise l'extension de cette habitation en façade arrière, sur toute la largeur de celle-ci;

Considérant que ce volume secondaire comporte un niveau sur une partie et deux niveaux sur l'autre dans le but d'offrir l'espace nécessaire au premier étage pour créer une salle-de-bain et un dressing pour la chambre parentale;

Considérant qu'il s'agit d'une typologie que l'on retrouve ailleurs dans le quartier, notamment sur la propriété voisine (n° 112) située à droite du chemin d'accès au terrain de fond;

Considérant également que l'orientation Est de la façade arrière fait que cette «excroissance» ne prive aucunement le voisin contigu de l'ensoleillement dont il jouit actuellement; qu'en effet, la partie du volume érigée sur deux niveaux se situe du côté du chemin carrossable tandis que la partie la plus basse s'implante contre un mur de clôture mitoyen dont les dimensions sont légèrement agrandies suite à la présence du nouveau volume; que la situation n'est donc que très peu modifiée pour le voisin direct (n° 124);

Considérant toutefois, qu'en faveur de l'environnement, il serait intéressant de mettre en œuvre des toitures végétalisées;

Considérant en effet qu'outre l'agrément visuel qu'un tel complexe peut offrir pour les demandeurs mais aussi pour le voisinage, il est également bénéfique sous de multiples aspects; qu'en effet, il a un effet notable sur l'isolation thermique du bâtiment et offre un confort thermique et acoustique appréciable; qu'il protège aussi l'étanchéité et a un effet de rétention des eaux pluviales, notamment lors d'averses intenses;

Considérant par ailleurs que les plans montrent qu'une partie de l'ouvrage est construit au-delà de la limite mitoyenne côté gauche; que le présent permis ne dispense dès lors pas le demandeur d'obtenir l'accord du voisin contigu (n° 124) pour mettre en œuvre le projet tel quel;

Considérant d'autre part que la volumétrie du projet offre un profil de pignon tout à fait équilibré, ce qui est appréciable étant donné sa perception importante

depuis le domaine public, que cet équilibre est notamment produit grâce à l'utilisation d'un matériau de parement différent des briques beiges qui recouvrent le volume principal, à savoir un parement en panneaux de fibro-ciment de ton gris clair; qu'en effet, l'utilisation d'un matériau différent marquant l'intervention neuve allège la construction et la dynamise à la fois;

Considérant que la distance d'environ 6 m entre le n° 112 et l'extension est encore suffisante pour préserver l'intimité de chacun, que dès lors, la plus faible distance entre le projet et le chemin n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

Considérant par ailleurs que le projet permet d'améliorer la qualité du logement bénéficiant dorénavant d'espaces plus grands et mieux éclairés;

Considérant dès lors que le projet offre toutes les garanties d'une parfaite compatibilité avec le voisinage et le bon aménagement des lieux;

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué, qui a été notifié le 19 septembre 2018.

IV. Mise hors de cause de la Région wallonne

La Région wallonne a fait parvenir une "note d'observations", laquelle expose ce qui suit :

" Selon l'acte attaqué, il s'agit d'actes et travaux d'impact limité en vertu des articles D.IV.15 et D.IV.18 du CoDT de sorte que la demande ne requiert pas l'avis du fonctionnaire délégué.

Nonobstant cela, dès lors que le fonctionnaire délégué n'a pas suspendu le permis d'urbanisme, la Région wallonne ne sollicite pas sa mise hors de cause".

Toutefois, la Région wallonne n'est intervenue à aucun moment dans l'instruction de la demande de permis. Dès lors, elle ne peut être désignée comme partie adverse.

En réalité, compte tenu de la teneur du premier moyen qui soutient que le permis d'urbanisme litigieux a été notifié tardivement, la Région wallonne a été désignée comme tiers intéressé et invitée en conséquence à intervenir. En effet, dans l'hypothèse où le collège communal aurait notifié le permis d'urbanisme délivré le 12 septembre 2019 tardivement, le fonctionnaire délégué aurait été saisi automatiquement en application de l'article D.IV.47, § 1^{er}, du CoDT. Il était dans l'intérêt d'une bonne justice de savoir si tel avait été le cas.

Interrogée à l'audience, la Région wallonne a fait savoir qu'elle maintenait sa position.

Il convient par conséquent de mettre la Région wallonne hors de cause.

V. Intervention

La requête en intervention introduite par Nicolas GEUDENS et Cécile SCIEUR, bénéficiaires du permis d'urbanisme attaqué, est accueillie.

VI. Recevabilité

VI.1. Thèse des parties intervenantes

Les parties intervenantes contestent la recevabilité de la requête quant à l'intérêt à agir invoqué, lequel est fondé sur le fait que les parties requérantes seraient "respectivement domicilié et propriétaire" de l'habitation n° 124 jouxtant le bien litigieux. Elles exposent ce qui suit :

" Il n'est cependant nullement établi dans quelle mesure la société EIMEX et Monsieur COULON sont respectivement propriétaires de l'habitation en question, ni dans quelle mesure, et à concurrence de quelle superficie, l'activité professionnelle de ladite société y est exercée. Il n'est par ailleurs pas non plus démontré que l'acte attaqué léserait d'une quelconque manière l'objet social de la société EIMEX.

La requête introduite ne permet ainsi pas de déterminer quel est le rôle, la qualité ou encore l'intérêt de chacune des parties requérantes au recours. Elle ne permet pas de déterminer dans quelle mesure chacune des parties requérantes seraient préjudiciée par l'exécution du permis. Aucune pièce du dossier ne permet de déterminer quel est le rôle respectif des parties requérantes au recours et dans quelle mesure ils sont respectivement impactés par l'exécution de l'acte attaqué.

Force est d'en déduire que la requête est, à défaut de précisions, irrecevable".

VI.2. Examen prima facie

La formulation de la requête critiquée par les parties intervenantes signifie que la S.C.R.L. EIMEX est propriétaire tandis que David COULON est domicilié à l'adresse indiquée.

En toute hypothèse, il n'est pas contesté que la S.C.R.L. EIMEX a son siège social au n° 124 de la drève de l'Infante à Waterloo. Il ne peut non plus être contesté que David COULON réside à l'endroit considéré.

En conséquence, les parties requérantes justifient d'un intérêt au recours.

VII. Conditions de la suspension d'extrême urgence

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision

administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision. Le paragraphe 4 de ce même article vise l'hypothèse d'un recours en suspension d'extrême urgence qui doit indiquer en quoi le traitement de l'affaire est incompatible avec le délai de traitement de la demande de suspension visée au paragraphe 1^{er}.

VIII. L'extrême urgence

VIII.1. Thèses des parties

A. La requête

Les parties requérantes exposent comme suit le recours à la procédure d'extrême urgence :

" [...] Compte tenu du démarrage des travaux, il existe désormais un risque imminent que l'annexe autorisée par l'acte attaqué soit construite très rapidement.

L'imminence de ce péril est telle que la procédure de référé ordinaire ne permet pas de prévenir les inconvénients engendrés par la construction de cette annexe.

Compte tenu de la nature des travaux projetés, il apparaît vraisemblable qu'au moment où un arrêt statuant sur une demande en suspension ordinaire pourra être prononcé, ces travaux seront achevés, rendant peu probable et, à tout le moins, aléatoire une démolition à la suite d'un arrêt d'annulation.

La première condition de recevabilité de la procédure de suspension d'extrême urgence est donc rencontrée.

[...] Par ailleurs, les requérants ont fait preuve de diligence dès les premiers signes de mise en œuvre de la construction de l'annexe litigieuse autorisée par l'acte attaqué pour introduire la présente demande de suspension d'extrême urgence.

Ce n'est que lorsque les travaux de préparation de l'annexe litigieuse (creusement d'une tranchée et des fondations, etc.) ont effectivement débuté (à partir du 4 février) que les requérants ont pu effectivement prendre connaissance de l'intention claire des bénéficiaires du permis de totalement mettre en œuvre ce dernier, sans attendre la fin de la procédure en suspension ordinaire.

Votre Conseil a déjà jugé qu'une demande de suspension d'extrême urgence introduite plus de 8 jours après le commencement des travaux était recevable (voyez les arrêts Leboutte et Detoumay cités ci-dessus).

En l'espèce, la présente demande est introduite 10 jours après le début effectif des travaux de construction de l'extension litigieuse.

La seconde condition de recevabilité de la procédure de suspension d'extrême urgence est donc rencontrée".

B. La note d'observations de la partie adverse

La partie adverse expose ce qui suit :

" [...] En réalité, les requérants ont été informés de la délivrance du permis, au plus tard, le 10 janvier 2019, lorsque l'entrepreneur désigné par Monsieur et Madame GEUDENS-SCIEUR a matérialisé l'implantation de l'extension.

Ensuite, le 27 janvier 2019, le permis a été affiché et, le 28 janvier 2019, les requérants ont constaté le démarrage des travaux; ce qu'ils reconnaissent dans le courrier qu'ils ont envoyé à la partie adverse, le 3 février 2019 [...].

Dès lors, la demande de suspension en extrême urgence a été introduite 14 jours (et non 7 jours) après que les requérants aient constaté le démarrage des travaux".

Elle conclut que les requérants n'ont pas fait diligence en attendant 14 jours avant d'introduire la demande de suspension d'extrême urgence.

Par ailleurs, elle soutient que les requérants ne démontrent pas que la procédure en référé ordinaire ne pourrait permettre de prévenir les inconvénients invoqués, de telle sorte que la demande en suspension en extrême urgence est, selon elle, irrecevable.

C. La requête en intervention

Les parties intervenantes font valoir que les parties requérantes étaient parfaitement au courant de leur projet depuis juin 2018 pour leur avoir montré les plans et photos 3D et que c'est au vu de leur accord qu'elles ont introduit la demande de permis.

Elles exposent les éléments suivants :

- elles ont laissé dès le début du mois de janvier plusieurs messages sur les boîtes vocales des voisins;
- le 10 janvier, l'entrepreneur a placé les chaises que, mi-janvier, le géomètre de la commune est venu vérifier;
- la seconde partie intervenante a affiché publiquement le 13 janvier 2019 le commencement des travaux sur Facebook;
- le 27 janvier, le permis est affiché sur la haie le long du trottoir;
- le 28 janvier, un conteneur est déposé devant les maisons voisines;
- le 29 janvier, les travaux débutent avec grue de chantier.

Elles constatent que "ce n'est que le 11 février 2019, soit :

- 8 mois après la présentation des plans de Monsieur et Madame GEUDENS-SCIEUR,
- 5 mois après la délivrance du permis mi-septembre,
- 1 mois et demi après la visite domiciliaire et les différents appels téléphoniques de Monsieur et Madame GEUDENS-SCIEUR,
- 1 mois après l'implantation faite par l'entrepreneur en vue du commencement des travaux et de l'affichage publi[c] du commencement sur internet par Madame SCIEUR,
- 15 jours après l'affichage des plans sur la haie en face du trottoir,

que les parties requérantes, pour la première fois, manifestent leur volonté de faire suspendre l'exécution du permis délivré".

Elles en déduisent que le recours introduit en extrême urgence est tardif et par conséquent irrecevable.

VIII.2. Examen

Une demande en extrême urgence est soumise à la double condition de l'imminence d'une atteinte aux intérêts de la partie requérante causée par l'exécution immédiate de l'acte attaqué et de la diligence de celle-ci pour prévenir cette atteinte et pour saisir le Conseil d'État.

En ce qui concerne l'imminence de l'atteinte aux intérêts de la partie requérante, il y a lieu de constater que le projet autorisé consiste en une extension modeste d'une habitation, dont le gros œuvre et, notamment, le rehaussement et la prolongation du mur mitoyen, pourrait être terminé assez rapidement, en tout cas avant qu'une demande de suspension ordinaire puisse aboutir. La première condition est remplie.

En ce qui concerne la diligence à agir, les affirmations des parties intervenantes quant aux contacts pris avec les parties requérantes dès le début du mois de janvier, ne sont corroborées par aucun élément probant. Le placement des chaises à la mi-janvier ne permet pas non plus d'affirmer que les parties requérantes savaient dès ce moment-là que les travaux allaient débiter de manière imminente, compte tenu de ce que les travaux se situent à l'arrière de l'habitation, derrière le mur mitoyen et la haie séparative, compte tenu aussi de la période hivernale rendant les déplacements dans les jardins limités et de l'absence de luminosité le matin et le soir

empêchant de distinguer à partir des chambres à coucher le placement desdites chaises.

Toutefois, il ressort d'un courrier adressé aux parties intervenantes le 31 janvier 2019 par les parties requérantes que celles-ci n'ignoraient pas, dès le 29 janvier au moins, le début des travaux, puisque, d'une part, elles indiquent que ce n'est que ce matin, le 31 janvier 2019, après le commencement des travaux, que [l']architecte [leur] montre les plans" et que, d'autre part, il y est fait référence à une photographie, "prise ce 29 janvier à 10 h", montrant "très clairement l'impact qu'une extension [du] mur mitoyen aurait sur la luminosité de [leur] living". Les parties intervenantes indiquent d'ailleurs que les engins de chantier sont arrivés le 29 janvier 2019.

Il y a dès lors lieu de considérer que le délai pour l'introduction de la demande a commencé à courir à partir du 29 janvier 2019.

Le recours a été introduit le lundi 11 février, soit le 13^{ème} jour après la constatation du début des travaux. Compte tenu de la nécessité d'avoir accès au dossier administratif et, notamment, au permis d'urbanisme, du temps nécessaire à son étude et de la consultation d'un avocat, ce délai ne peut être jugé excessif.

La demande de suspension introduit selon la procédure d'extrême urgence est recevable. L'exception d'irrecevabilité ne peut être accueillie.

IX. Premier moyen

Le premier moyen est pris de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de la violation des articles D.IV.46 et D.IV.47 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur et de l'insuffisance dans les motifs de l'acte.

Selon la requérante, la partie adverse aurait notifié sa décision au plus tôt le 2 octobre 2018, alors qu'elle aurait dû être notifiée au plus tard le 28 septembre 2018, en sorte qu'elle est "dépourvue de toute valeur juridique".

À l'audience, après avoir pu consulter les dossiers administratifs et celui des parties intervenantes, le conseil des parties requérantes se désiste du moyen. Il apparaît en effet des pièces déposées que le permis d'urbanisme a été notifié par une lettre datée du 19 septembre, adressée par plis recommandés aux différents intervenants (bénéficiaires du permis et fonctionnaire délégué).

Il y a lieu de prendre acte du désistement du premier moyen.

X. Deuxième moyen

X.1. La requête

Le deuxième moyen est pris "de l'excès de pouvoir, de la violation des articles D. 62 à D. 66 du Code de l'Environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité et de l'excès de pouvoir".

Les parties requérantes reprochent à l'auteur de l'acte attaqué d'avoir délivré le permis "sur la base d'informations erronées et/ou lacunaires contenues dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, qui ne contient aucune analyse des incidences environnementales du projet" sur leur habitation.

Elles font valoir ce qui suit :

" [...]

Il n'y a en effet aucune estimation de la perte d'ensoleillement qui résultera de la réalisation de la construction litigieuse alors qu'il est pourtant prévu de construire un volume important (près de 6 mètres de hauteur) en zone arrière et de modifier sensiblement le gabarit du mur mitoyen (augmentation de la hauteur d'environ 90 centimètres et allongement de celui-ci d'environ 2 mètres).

Ce faisant, le volume litigieux et le mur mitoyen envisagés diminueront nettement la luminosité dans les pièces de vie de l'habitation des requérants puisque la seule baie vitrée qui est disposée en façade arrière de leur habitation est située à proximité immédiate du mur litigieux (80 centimètres).

Leur terrasse sera également privée d'un part importante de luminosité durant certaines périodes de la journée sans toutefois que cela ait été identifié et objectivé par les demandeurs de permis.

Il s'en suit que l'évaluation des incidences du projet est lacunaire sur ce point et que l'autorité n'a dès lors pas pu statuer en parfaite connaissance de cause.

[...]".

X.2. Examen prima facie

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est un document qui doit permettre à l'autorité devant accorder ou refuser un permis de le faire en toute connaissance de cause quant aux incidences sur l'environnement du projet soumis à autorisation. Dès lors, la notice doit contenir des renseignements complets, précis et exacts. Les défauts dont elle serait affectée ne peuvent toutefois

entraîner l'annulation de l'autorisation que si cette dernière n'a été accordée qu'en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant été complètement et exactement informée ni par la notice d'évaluation des incidences ni d'une autre manière. À cet égard, si l'autorité compétente doit tenir compte de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement pour apprécier les incidences du projet, elle peut également se fonder sur d'autres pièces du dossier administratif pour obtenir d'éventuelles informations manquantes, comme les pièces du dossier de la demande.

Il appartient à celui qui dénonce les lacunes ou les insuffisances de la notice de démontrer que celles-ci ont été de nature à induire en erreur l'autorité administrative ou l'ont empêché de statuer en connaissance de cause.

En l'espèce, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement expose que le projet consiste en "l'extension arrière d'une habitation unifamiliale 3 façades", que "ce projet aura une superficie au sol de 50 m² et 20 m² à l'étage", "le tout en toiture plate avec un acrotère à +/- 3,25 m et +/- 5,60 m pour un volume total de +/- 215 m³". À propos de l'intégration au cadre bâti ou non bâti, la notice indique ce qui suit :

" [...]

L'intégration est plutôt bonne étant donné que le projet d'extension est destiné au logement et est situé en zone d'habitat. Il existe déjà bon nombre d'extensions de même gabarit dans les environs. Le matériau de parement utilisé sera un panneau en fibro-ciment, matériau non traditionnel, donnant un aspect contemporain à l'extension. Mais le projet ne sera pas visible de la rue étant donné qu'elle se situe en façade arrière.

[...]".

Si la notice est muette quant aux incidences du projet sur l'habitation des parties requérantes, par contre les plans joints à la demande ainsi que le reportage photographique et les projections 3D ont raisonnablement permis au collège communal de statuer en connaissance de cause.

En effet, le collège communal a été en mesure de déterminer avec précision l'orientation des habitations et l'implantation de l'extension ainsi qu'évaluer son impact sur les maisons avoisinantes. Si les plans n'indiquent pas la présence d'une grande baie vitrée à l'arrière de l'habitation de la première partie requérante, le reportage photographique permet quant à lui d'en prendre la mesure.

La circonstance qu'aucune étude d'ensoleillement n'a été déposée en annexe au dossier ne permet pas d'établir que le collège communal n'a pas pu statuer

en connaissance de cause. Une telle étude n'est pas requise par la réglementation. Il appartenait le cas échéant au collège communal de la réclamer s'il avait des interrogations sur cette question. En l'occurrence, compte tenu du dossier de la demande, il a pu raisonnablement considérer qu'il pouvait statuer en connaissance de cause. Les parties requérantes n'apportent aucun élément en sens contraire.

Le moyen n'est, *prima facie*, pas sérieux.

XI. Troisième moyen

XI.1. Thèses des parties

A. La requête

" Le troisième moyen est pris de la violation de l'article D.IV.53 du CoDT, de la violation du devoir de minutie, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et plus particulièrement de ses articles 2 et 3, de l'erreur de droit, de l'erreur de fait et de l'erreur manifeste d'appréciation, de la contradiction dans les motifs.

En ce que l'acte attaqué indique notamment que le projet ne prive aucunement le voisin contigu de l'ensoleillement dont il jouit actuellement,

Alors que l'acte attaqué ne peut contenir d'erreur manifeste d'appréciation et se doit de tenir compte de la situation existante".

Les parties requérantes soutiennent que, compte tenu de l'orientation des constructions par rapport aux requérants, il est faux d'affirmer que le projet ne modifie aucunement leur ensoleillement et que la situation des requérants sera très peu modifiée. Elles estiment en outre une telle motivation insuffisante "dès lors qu'elle ne permet pas de comprendre précisément les motifs précis pour lesquelles l'autorité estime que le projet est acceptable".

Selon elles, la motivation est également inadéquate au regard des circonstances urbanistiques locales et, plus particulièrement, au regard de la situation particulière de l'habitation des requérants. Elles observent que "l'acte attaqué ne détaille pas la typologie similaire à laquelle il entend se référer" et que cette typologie éventuellement similaire ne permet pas de justifier le caractère acceptable du projet.

Elles ajoutent que "cet argument ne tient en réalité pas compte des circonstances urbanistiques locales qui, s'agissant d'un projet d'extension d'une habitation mitoyenne, doivent prioritairement résulter d'un examen de la typologie de l'habitation voisine". Elles soulignent "que l'immeuble situé au n° 112, auquel l'autorité se réfère, se situe vraisemblablement dans le périmètre d'un lotissement de

sorte que son contexte urbanistique diffère de celui de l'habitation litigieuse et de celle des requérants".

B. La note d'observations

La partie adverse soutient, entre autres, que, sur la base des plans et vues 3D joints au dossier de demande de permis, le collège communal "a pu valablement considérer que «l'orientation Est de la façade arrière fait que cette 'excroissance' ne prive aucunement le voisin contigu de l'ensoleillement dont il jouit actuellement» et que «la situation n'est donc que très peu modifiée pour le voisin direct»".

C. La requête en intervention

Les parties intervenantes font valoir que la commune prend valablement en considération plusieurs éléments qu'elles citent, dont la motivation relative à l'absence de perte d'ensoleillement et à l'impact limité du projet sur l'habitation des parties requérantes.

XI.2. Examen prima facie

L'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

" [...]

Considérant que le projet vise l'extension de cette habitation en façade arrière, sur toute la largeur de celle-ci;

Considérant que ce volume secondaire comporte un niveau sur une partie et deux niveaux sur l'autre dans le but d'offrir l'espace nécessaire au premier étage pour créer une salle-de-bain et un dressing pour la chambre parentale;

Considérant qu'il s'agit d'une typologie que l'on retrouve ailleurs dans le quartier, notamment sur la propriété voisine (n° 112) située à droite du chemin d'accès au terrain de fond;

Considérant également que l'orientation Est de la façade arrière fait que cette «excroissance» ne prive aucunement le voisin contigu de l'ensoleillement dont il jouit actuellement; qu'en effet, la partie du volume érigée sur deux niveaux se situe du côté du chemin carrossable tandis que la partie la plus basse s'implante contre un mur de clôture mitoyen dont les dimensions sont légèrement agrandies suite à la présence du nouveau volume; que la situation n'est donc que très peu modifiée pour le voisin direct (n° 124).

[...]".

En premier lieu, compte tenu des plans déposés dont notamment le plan de situation et du reportage photographique accompagnant la demande, la partie adverse pouvait affirmer, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, que la

typologie du projet se retrouve ailleurs dans le quartier, y compris dès lors en faisant référence à l'habitation située à droite de l'habitation litigieuse.

S'agissant de la perte d'ensoleillement, il paraît erroné ou, à tout le moins contradictoire, d'affirmer que l'orientation "est" de la façade arrière fait que l'extension "ne prive aucunement le voisin contigu de l'ensoleillement dont il jouit actuellement", alors qu'à la phrase suivante, il est précisé que les dimensions du mur de clôture mitoyen, situé au sud, sont "légèrement agrandies suite à la présence du nouveau volume" et "que la situation n'est donc que très peu modifiée pour le voisin direct". La motivation est donc inadéquate.

Toutefois, on ne peut y voir une erreur manifeste d'appréciation, le collège communal étant parfaitement conscient des implications du projet sur le bien appartenant aux parties requérantes.

Le troisième moyen est partiellement sérieux.

XII. L'urgence en tant que condition de fond

XII.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes invoquent un effet d'écrasement et un sentiment d'enfermement, compte tenu avant tout de la hauteur de l'annexe projetée par rapport à leur jardin et aux pièces de vie de leur habitation. Elles soulignent qu'à ce jour, il n'existe qu'un mur mitoyen d'un gabarit et d'une hauteur relatifs tandis que l'annexe projetée aura une profondeur de 5 mètres et une hauteur de plus de 6 mètres sur la moitié de sa surface. Elles soutiennent que cet effet d'écrasement sera aussi bien ressenti dans leur jardin que dans leurs pièces de vie du rez-de-chaussée, "dont l'unique grande fenêtre arrière se situe à quelques dizaines de centimètres à peine de la limite entre les fonds".

Elles ajoutent qu'"il y a d'autant plus lieu de retenir ce préjudice que les requérants ne pouvaient s'attendre, compte tenu du contexte urbanistique local à ce qu'un volume secondaire aussi important puisse s'implanter en limite de leur propriété".

Par ailleurs, elles invoquent une perte d'ensoleillement. Elles précisent que, "compte tenu de sa hauteur et de son orientation au sud de leur jardin", l'extension projetée "aura pour effet de diminuer sensiblement l'ensoleillement et la luminosité sur la terrasse des requérants". Elles font valoir que "cette perte d'ensoleillement sera particulièrement perceptible durant l'été", alors qu'il s'agit du

moment durant lequel la première partie requérante profite le plus de son jardin et de sa terrasse. Elles ajoutent que "cette perte sera également importante à l'automne et en hiver lorsque le soleil est plus bas". Selon elles, "compte tenu de la profondeur de l'annexe projetée, et de la hauteur de cette construction, la perte qui sera subie n'est bien entendu pas acceptable".

Elles font encore valoir que "la construction litigieuse induira également une perte d'éclairage naturel et de luminosité au niveau de la pièce de vie, "la fenêtre de leur salle à manger étant située à quelques dizaines de centimètres à peine de la limite de propriété (40 centimètres)".

XII.2. Examen

Concernant l'effet d'enfermement et d'écrasement, il ressort des plans que le mur mitoyen existant a une hauteur actuelle de 2,59 mètres et une profondeur de 3 mètres environ, prolongé par une haie d'environ 2 mètres de hauteur. La hauteur sera portée à environ 3,22 mètres, soit 63 centimètres de plus, et la profondeur sera portée à environ 5 mètres.

Compte tenu des dimensions du projet et de la configuration de la parcelle des parties requérantes, elles ne peuvent valablement soutenir qu'elles souffriront d'un effet d'enfermement ou d'écrasement. La parcelle présente en effet une certaine largeur (14 mètres au moins) et dispose d'un jardin étendu.

Concernant la perte d'ensoleillement, elle existera certainement. Toutefois, toute perte d'ensoleillement ne constitue pas d'office une atteinte suffisamment grave que pour justifier une suspension de l'exécution d'un permis d'urbanisme.

Plus précisément, eu égard à l'orientation de la parcelle, l'ensoleillement restera identique le matin, soit aussi en hiver où le soleil est relativement bas. Ce n'est que lorsque le soleil sera au zénith qu'une perte d'ensoleillement pourra se manifester, laquelle restera limitée par rapport à la situation actuelle, compte tenu de la présence du mur mitoyen d'environ 2,60 mètres de hauteur et 3 mètres de profondeur qui occasionnait déjà une perte d'ensoleillement et de luminosité, comme en attestent les photographies déposées par les parties requérantes. Cette diminution de l'ensoleillement paraît rester acceptable eu égard à la configuration des lieux (parcelle suffisamment large et jardin étendu qui continuera à bénéficier du même ensoleillement qu'actuellement).

Par conséquent, l'urgence n'est pas établie.

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse suspendre l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Nicolas GEUDENS et Cécile SCIEUR est accueillie.

Article 2.

La Région wallonne est mise hors de cause.

Article 3.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 4.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

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

Simone GUFFENS,
Vanessa WIAME,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME.

Simone GUFFENS.