

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

n^o 245.037 du 1^{er} juillet 2019

A. 227.003/XIII-8537

En cause : **GRINBAUM** Jeff,
ayant élu domicile chez
M^e Louis DEHIN, avocat,
Mont Saint Martin 68
4000 Liège,

contre :

1. la Commune de Chaudfontaine,
ayant élu domicile chez
M^e Cédric NAGELS, avocat,
rue Charles Radoux Rogier 2
4053 Embourg,

2. la Région wallonne, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

Tiers intéressé :

la société privée à responsabilité limitée
IMMO DU HÊTRE POURPRE,
dont le siège social est sis
chaussée de La Hulpe 150
1170 Watermael-Boitsfort.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 21 juin 2019, Jeff GRINBAUM demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la décision du collège communal de Chaudfontaine du 25 septembre 2018, qui délivre à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) IMMO DU HÊTRE POURPRE un permis d'urbanisme autorisant la démolition d'une habitation et la construction d'un immeuble de 9 appartements sur un bien sis rue de Louveigné 40, à Beaufays (Chaudfontaine).

II. Procédure

Par une requête introduite le 18 décembre 2018, Jeff GRINBAUM a introduit une demande en annulation de la même décision.

Les dossiers administratifs ont été déposés.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

La première partie adverse a déposé une note d'observations.

Par une ordonnance du 21 juin 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 27 juin 2019 à 9.30 heures.

M. Luc DONNAY, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Louis DEHIN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Alice LEBOUTTE, loco M^e Cédric NAGELS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et M^e Gabriele WEISGERBER, loco M^e Martin ORBAN, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Muriel VANDERHELST, auditeur, 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 9 août 2016, le collège communal de Chaudfontaine émet un avis informel, favorable et conditionnel sur un projet comportant la démolition d'une habitation sise à Beaufays, rue de Louveigné 40, et la construction, d'une part, d'un immeuble à appartements à front de voirie (lot 1) et, d'autre part, d'habitations unifamiliales à l'arrière de la parcelle (lot 2).

2. Le 30 avril 2018, la S.P.R.L. IMMO DU HÊTRE POURPRE introduit une demande de permis d'urbanisme autorisant la démolition d'une habitation existante et la construction d'un immeuble de 9 appartements sur un bien sis rue de

Louveigné 40, à Beaufays, cadastré Chaudfontaine, 2^{ème} division, section D, parcelle n° 261e2. La demanderesse de permis expose que "la partie arrière (lot 2) a été vendue pour une seule maison", de sorte que le lot 2 ne fait pas partie de la demande de permis.

Au plan de secteur, ce bien figure en zone d'habitat à caractère rural. Il figure également dans le périmètre du permis de lotir "Leclerc", n° 10.030-3/015 du 4 décembre 1962, à propos duquel le collège communal a, par une délibération du 16 août 2016, constaté "que [sa] valeur règlementaire [...] est abrogée et que ces dispositions ont, dès lors, valeur de rapport urbanistique et environnemental".

Le partie requérante est domiciliée rue de Louveigné 44, à Beaufays; son bien jouxte le projet litigieux.

2. Le 7 mai 2018, l'administration communale délivre l'accusé de réception de la demande et considère que le dossier y afférent est complet.

4. Un avis d'annonce de projet est affiché, il y est mentionné que les réclamations et observations peuvent être envoyées du 31 mai au 14 juin 2018; la partie requérante fait partie des quatre réclamants.

5. En sa séance du 13 juillet 2018, le collège communal émet un avis favorable conditionnel.

6. Le 27 août 2018, le collège communal informe la demanderesse de permis de la prorogation du délai d'instruction de la demande.

7. Le 30 août 2018, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable conditionnel.

8. Par une délibération du 25 septembre 2018, le collège communal octroie le permis sollicité. Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, contient notamment les motifs suivants :

" [...]

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur : le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Liège adopté par arrêté de l'exécutif régional wallon du 26-XI-1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
- du schéma de développement communal: le bien est situé en zone de centre au schéma des orientations territoriales du schéma de développement communal définitivement adopté par le Conseil communal en date du 30 mai 2012 et entré en vigueur le 12 janvier 2013;

- du permis d'urbanisation non périmé dit «LECLERC», référencé 10.030-3/015, délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 04 décembre 1962 et ayant fait l'objet d'une modification de permis d'urbanisation délivré par le Collège communal en date du 05 mai 2008;

Attendu que la demande s'écarte du contenu à valeur indicative des prescriptions du permis d'urbanisation pour les motifs suivants :

- construction d'un immeuble à appartements,
- zone de recul latéral : distance entre le bâtiment et les limites de propriété (2,30 m) inférieure à 3,00 m,
- zone *non aedificandi* à rue et latérale non aménagée en jardin ou pelouse fleurie,
- nombre de niveaux (rez + 2),
- matériaux de parement (briques de ton gris, bardage en bois ajouré, bardage en zinc gris moyen),
- toiture plate et matériaux de couverture,
- garage en sous-sol et rampes d'accès vers le sous-sol et au terrain sis à l'arrière;

Attendu que la demande a été soumise à une annonce de projet pour les motifs suivants conformément :

- à l'article D.IV.40 : la demande impliquant plusieurs écarts au contenu à valeur indicative des prescriptions du permis d'urbanisation,
- à l'article R.IV.40- § 1^{er} 1^o : la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la hauteur est d'au moins trois niveaux ou neuf mètres sous corniche et dépasse de trois mètres ou plus la moyenne des hauteurs sous corniche des bâtiments situés dans la même rue jusqu'à vingt-cinq mètres de part et d'autre de la construction projetée, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions;

Considérant que la demande a été soumise conformément à l'article D.IV.40 à une annonce de projet qui s'est déroulée du 31 mai 2018 au 14 juin 2018 conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code, que quatre réclamations ont été introduites et que celles-ci portent sur :

- nombreux va-et-vient le long de la propriété du réclamant de droite,
- stop aux infrastructures importantes et de moindre qualité qui se développent dans tout le village en remplacement de maisons de bonne qualité,
- absence d'égouts,
- projet incomplet : pas d'information sur la construction ultérieure d'une seconde habitation en deuxième zone sur la parcelle arrière, pas d'information sur l'éventuelle division ou autorisation de division; aucune demande d'un notaire, aucune réponse de l'Administration communale; quid du devenir de la future parcelle → accepter un tel bâtiment sans connaître le devenir de la parcelle arrière = démarche dangereuse vers une urbanisation excessive du quartier;
- urbanisation totale avec minéralisation importante de la parcelle et du quartier en rupture complète avec la configuration actuelle;
- gabarit de la construction en plan (proximité du bâtiment par rapport à la propriété du réclamant de gauche ayant un impact important sur le plan de la quiétude et sans compter l'aspect visuel) et en élévation (rez + 2 avec terrasses) générant des surplombs vers les propriétés voisines, phénomène d'écrasement, perte d'intimité et perte d'ensoleillement, même si le Code civil est respecté;
- bâtiment non acceptable en zone d'habitat à caractère rural (équilibre entre urbanisation, espaces verts, destinations agricoles et combinaison de ces éléments sans domination de l'un par rapport aux autres);
- possibilité de soumettre le projet à annonce de projet même si pas d'écart, mention de certains écarts, pas de mention dans l'avis d'annonce de projet de l'occupation de la parcelle, de la densité d'habitations (projet dépasse les objectifs du schéma de développement communal) → enquête irrégulière;
- projet quasi identique au précédent, retrait du précédent permis d'urbanisme;

Considérant que les services visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants : [...]

Attendu que la remarque concernant le va-et-vient est indépendante de la construction de l'immeuble concerné par la présente demande de permis d'urbanisme; la réalisation de cette allée en matériau perméable ne nécessite pas, conformément à l'article R.IV.1 J.2 du CoDT, l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme;

Considérant que la supposition qu'il existe des maisons existantes de bonne qualité par opposition à de nouvelles structures qui en seraient jugées de moindre relève d'un jugement personnel et subjectif; que la construction d'immeuble à appartements répond à une nécessité objective liée à l'augmentation de la population de l'agglomération liégeoise telle qu'estimée par le schéma de développement territorial en cours d'élaboration, à la réduction en taille des ménages et à l'obligation de gérer le territoire y compris en satisfaisant les besoins en offre de logements;

[...]

Attendu que le Collège communal, réuni en sa séance du 9 août 2016 a émis un avis favorable sur un avant-projet portant sur la construction d'un immeuble de dix appartements et la construction de deux habitations unifamiliales en seconde zone; le bien n'ayant pas fait à ce moment l'objet d'une demande de division;

Attendu que ledit avis préalable a défini l'urbanisation maximale de la parcelle, à savoir douze unités de logements sur l'ensemble, que la densité maximale sur base du schéma des options territoriales du schéma de développement communal aurait pu être de quatorze logements;

Attendu cet avis préalable est issu d'une analyse du bien considéré comme un tout, de manière à protéger l'intérieur de l'îlot, d'éviter la construction d'une structure importante, de préserver l'intimité des riverains et de ne pas répéter le précédent du Clos Savoyard voisin;

Attendu que le Conseiller en aménagement du territoire et en urbanisme a indiqué dans l'avis de la CCATM [lire: commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité] que le projet avait fait l'objet d'un avis préalable favorable du Collège communal, compte tenu d'une conception globale du projet sur l'ensemble du bien d'origine avec pour objectif de concentrer la plus forte densité de logements à l'avant de la parcelle et d'éviter par conséquent une trop forte urbanisation du centre de l'îlot, évitant ainsi de renouveler le précédent de l'immeuble voisin dit «du Clos Savoyard» qui domine les jardins alentours; que le projet dans cette conception globale était conforme aux recommandations du schéma de développement communal;

Considérant que ce projet, depuis l'origine, a fait l'objet d'une réflexion globale que la concentration des constructions et autres éléments minéralisés a été implantée sur la parcelle de manière intentionnelle et ce afin de préserver les espaces verts dans les zones de jardin au centre d'îlot;

Attendu que l'emprise des constructions et la minéralisation liée sont partiellement compensées par l'utilisation d'une toiture végétale;

Attendu que l'emprise au sol est la conséquence mécanique de la concentration des logements dans la partie antérieure de la parcelle avec dès lors une utilisation optimale de la largeur de celle-ci;

Attendu que cette utilisation optimale de la largeur permet de raisonnablement limiter le développement en profondeur par rapport aux constructions voisines;

Considérant que le fait d'avoir une occupation au sol de la construction vers l'avant et de concentrer les actes au plus près de la voirie publique se justifie par la volonté de préserver l'arrière de la parcelle originelle et comme signalé ci-dessus de protéger les jardins;

Attendu que le bien a fait l'objet d'une demande de division sur laquelle le Collège communal a émis un avis favorable en date du 18 avril 2017; que le fait que la division survienne avant ou après la sollicitation et l'obtention du permis d'urbanisme ne modifie en rien le résultat de l'urbanisation telle qu'envisagée par le Collège communal au travers de son avis préalable, conforme aux recommandations du schéma de développement communal;

Attendu que cette division du bien menait à la création d'une parcelle à l'avant d'une superficie de 1.723 m², parcelle concernée par la présente demande de permis d'urbanisme et d'une parcelle en seconde zone d'une superficie de 2.999 m² sur laquelle est prévue la construction d'une seule habitation;

Attendu que le bien est situé en zone de centre au schéma des orientations territoriales du schéma de développement communal, ce qui induit une possibilité d'y implanter des immeubles à logements multiples et une densité de logements allant de 20 à 30 logements par hectare, soit de 9,4 à 14,2 logements par rapport au bien originel, mais seulement de 3,4 à 5,2 en regard de la surface du terrain après division;

Attendu qu'en dehors du fait que le schéma de développement communal ne s'oppose pas à ce type de projet, il y a lieu de noter qu'il s'inscrit dans la mutation du tissu urbanisé et de la recomposition urbaine de Beaufays dans les zones centrales et le long des voiries principales; un paysage urbain n'est jamais figé et est en constante évolution, répondant au concept de «reconstruction de la ville sur la ville» optimale;

Attendu que la maison à l'arrière dont le principe a été affirmé à plusieurs reprises par le Collège communal fera l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte par le futur propriétaire; que la vocation à ne recevoir qu'une habitation unifamiliale sera communiquée à tout notaire instrumentant une vente de la parcelle en seconde zone et des renseignements qu'il sera amené à solliciter auprès de l'autorité communale;

Attendu que le gabarit est conforme à toutes les constructions de ce type autorisées par le collège communal pour des conditions similaires et *a fortiori* en zone de centre et le long d'une voirie principale;

Attendu que le volume principal présente une hauteur similaire au faîte de la construction de droite qui se caractérise par un gabarit rez + toiture et à la hauteur sous corniche de la construction de gauche, le sommet du second étage étant quant à lui à une hauteur comparable au faîte de la maison de gauche;

Attendu que tout effet de massivité qui serait induit par la combinaison de l'implantation et de la hauteur est compensé par un traitement architectural d'un second étage en retrait et présentant un matériau de parement différent;

Attendu que des occultations latérales des terrasses ont été imposées partout sauf là où la largeur des toitures plates inaccessibles les rendait superflues;

Attendu que l'ancien projet a fait l'objet d'une étude d'ensoleillement ayant démontré l'absence de nuisances significatives du nouvel immeuble par rapport aux voisins immédiats, que les ombres lorsque le sol est bas sur l'horizon ne sont pas un élément suffisamment pertinent dans la mesure où immanquablement toute construction intercepterait les rayons du soleil et indépendamment de tout

autre élément topographique qui serait lui-même susceptible d'intercepter lesdits rayons (arbres, constructions éloignées, dénivelé de terrain, ...);

Considérant que la perte d'ensoleillement de la propriété de gauche n'est pas le résultat de la construction du nouvel immeuble, mais est due aux volumes annexes sis sur la parcelle du réclamant;

Attendu que, conformément à l'article D.II.25. du CoDT, la zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles, que le projet de construction d'un immeuble de neuf appartements ne contrevient pas à la situation du bien au plan de secteur et n'en compromet donc pas les objectifs;

Attendu que, conformément à l'article D.IV.40 du CoDT, la demande de permis d'urbanisme impliquant plusieurs écarts au permis d'urbanisation a été soumise à annonce de projet;

Attendu que le CoDT ne prévoit pas de soumettre à annonce de projet les demandes de permis d'urbanisme en écart au Schéma de développement communal et d'intégrer dans le texte de l'annonce de projet l'écart audit Schéma;

Attendu que, contrairement au CWATUP, le CoDT ne permet pas à l'autorité compétente d'organiser de sa propre initiative une annonce de projet ou une enquête publique, les cas d'annonces de projet ou d'enquêtes publiques étant clairement définis par ledit Code;

Attendu que l'analyse des remarques et réclamations a pris en compte celles émises dans le cadre de l'annonce de projet réalisée lors l'instruction de la précédente demande de permis d'urbanisme introduite sur le même bien et depuis annulée;

Attendu qu'en ce qui concerne le nombre de places de parking, celui-ci répond aux dispositions du schéma de développement communal, à savoir au moins un emplacement par logement; de plus, il existe outre les quatre places prévues sur la parcelle une capacité de stationnement en surface en domaine public, telle qu'évoqué dans ce même schéma de développement communal.

[...]"

IV. Tiers intéressé

La S.P.R.L. IMMO DU HÊTRE POURPRE qui n'aurait pas reçu la notification de la requête en annulation (faite à un ancien siège social) a, au stade de la procédure en suspension d'extrême urgence, été réinvitée à intervenir dans le présent litige.

En cas de demande de poursuite de la procédure par la partie adverse, il y aura lieu de redonner au tiers intéressé un délai de 30 jours pour former une éventuelle intervention dans la procédure en annulation conformément à l'article 52 du règlement général de procédure.

Toutefois, dans le cadre de la présente procédure de suspension d'extrême urgence, la S.P.R.L. IMMO DU HÊTRE POURPRE, bien qu'elle ait

versé le droit de rôle de 150 euros, n'a pas formé intervention au sens de l'article 10 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat.

Dès lors, il y a lieu de lui rembourser le montant de 150 euros indûment versé.

V. 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}.

VI. L'extrême urgence

VI.1. Thèses des parties

A. La demande de suspension

La partie requérante rappelle qu'elle a introduit une requête en annulation le 18 décembre 2018. Elle indique que les travaux de démolition de l'habitation existante ont début le vendredi 14 juin 2019, de même que le nivellement du terrain et l'abattage d'arbres. Elle affirme que l'entrepreneur chargé de ces travaux lui a fait savoir que les fondations seront entamées durant la semaine du 24 juin. À l'audience, elle expose que les chaises viennent d'être placées.

Elle déduit de ces éléments que l'extrême urgence est établie, de même que sa diligence à agir en vue de prévenir le dommage craint dès lors qu'elle a introduit sa demande de suspension en extrême urgence "dans la semaine de la découverte du début du chantier en préparation".

Elle signale enfin que, avant de déposer sa requête en annulation, l'administration communale de Chaudfontaine lui a confirmé, par un contact téléphonique, que la bénéficiaire du permis ne l'avait saisie d'aucune annonce du début du chantier.

B. La note d'observations de la première partie adverse

La première partie adverse reproche à la partie requérante le fait de ne pas avoir introduit de demande de suspension ordinaire au moment du dépôt de la requête en annulation. Selon elle, cette manière d'agir constitue une atteinte aux droits de la défense étant donné qu'elle a été contrainte de préparer sa défense en 48 heures.

Elle fait encore grief à la partie requérante de ne pas établir avec certitude la date du début des travaux dès lors que les quelques photos produites ne sont pas datées.

Compte tenu de ces éléments, elle soutient que la partie requérante n'a pas agi avec la diligence requise.

VI.2. Examen

Sur le recours à la procédure en référé, l'article 17 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose comme suit :

" § 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^o s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;

2^o et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.

[...]

§ 2. La requête en suspension ou en mesures provisoires contient un exposé des faits qui, selon son auteur, justifient l'urgence invoquée à l'appui de cette requête.

[...]

§ 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}.

[...]".

L'urgence requiert, d'une part, la présence d'un inconvénient d'une certaine gravité causé au requérant par l'exécution immédiate de l'acte attaqué et, d'autre part, la constatation que le cours normal de la procédure au fond ne permet pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient.

La charge de la preuve des conditions de l'urgence incombe au requérant, indépendamment des conditions propres à l'extrême urgence.

Par ailleurs, le recours à une procédure d'extrême urgence doit rester exceptionnel en raison de ce que cette procédure réduit à un strict minimum les droits de la défense et l'instruction de la cause. Un tel recours ne peut être admis que lorsque cette procédure est seule en mesure de prévenir utilement le dommage craint par le requérant alors même que le référé ordinaire, de simple urgence, ne le pourrait pas. Le requérant doit aussi avoir fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'État dès que possible, selon la procédure adéquate. Cette double condition de diligence du requérant et d'imminence du péril sont des conditions de recevabilité de la demande d'extrême urgence.

Compte tenu de ce qui précède, à partir du moment où le législateur n'exige plus que soit introduite en même temps qu'un recours en annulation une demande de suspension de l'exécution de l'acte ainsi attaqué, il appartient au requérant de vérifier de manière proactive si et quand le permis d'urbanisme dont il demande l'annulation risque d'être mis en œuvre, étant entendu qu'un tel permis est exécutoire dès sa délivrance sous réserve des cas de suspension prévus à l'article D.IV.90 du CoDT.

En l'absence d'information obtenue à cet égard, le requérant est en droit d'introduire, éventuellement concomitamment à son recours en annulation, une demande de suspension selon la procédure ordinaire, quitte, si les travaux commencent avant qu'un arrêt soit rendu sur la demande de suspension, à introduire une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence, comme l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'État l'y autorise.

Lorsque les informations obtenues font état de la volonté du bénéficiaire du permis litigieux de mettre en œuvre celui-ci dans un délai qui est incompatible avec l'instruction d'un recours en annulation, le requérant diligent est en mesure d'assortir sa requête d'une demande de suspension ordinaire, voire d'une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence si le chantier entre dans une phase exécutoire et qu'il est à craindre, au vu des circonstances de l'espèce (délai de chantier, moment de survenance des atteintes aux intérêts du requérant, type de projet,...), que les atteintes à ses intérêts vont intervenir dans un délai incompatible

avec le traitement de sa demande en suspension ordinaire. À ce moment-là, le requérant doit faire preuve de la plus grande diligence pour saisir le Conseil d'État.

En l'espèce, la partie requérante affirme - sans être contredite - avoir pris contact avec l'administration communale de Chaudfontaine au moment du dépôt de sa requête en annulation afin de savoir si celle-ci avait reçu, de la part de la bénéficiaire du permis, la notification du début des travaux visée à l'article D.IV.71 du CoDT. Elle produit par ailleurs la copie d'un courrier recommandé adressé à la bénéficiaire du permis par lequel elle informe celle-ci du dépôt d'un recours en annulation et de son intention d'introduire une demande de suspension en cas de mise à exécution de l'acte. Ce courrier, qui n'a pas été réceptionné par la bénéficiaire du permis, lui a été envoyé à l'adresse renseignée sur l'acte attaqué. Dans ces conditions, il ne peut être reproché à la partie requérante, qui a été proactive, d'avoir attendu le début effectif des travaux pour agir en référé, selon la procédure d'extrême urgence. Par ailleurs, l'atteinte aux droits de la défense de la première partie adverse semble mineure puisqu'elle a déjà eu l'occasion de déposer son mémoire en réponse et de consulter le mémoire en réplique de la partie requérante.

Enfin, en ayant saisi le Conseil d'État sept jours après le début effectif des travaux, la partie requérante a agi avec la diligence requise, en manière telle que les conditions de l'extrême urgence sont réunies.

VII. L'urgence

VII.1. Thèses des parties

A. La demande de suspension

En premier lieu, la partie requérante soutient que, par son ampleur, le projet litigieux va bouleverser l'environnement rural existant et générer une minéralisation importante de la parcelle.

En deuxième lieu, elle considère que l'immeuble projeté, par sa trop grande proximité avec sa parcelle (entre 4 mètres et 1,76 mètre), va avoir un impact visuel et sonore important. En particulier, elle fait état d'une perte d'ensoleillement, d'une perte d'intimité et d'un sentiment d'écrasement du fait du surplomb de la nouvelle construction sur sa parcelle.

En troisième lieu, elle met en avant la difficulté d'obtenir la remise en état des lieux en cas de construction, même partielle, avant l'aboutissement de la procédure en annulation.

B. La note d'observations de la première partie adverse

La partie adverse fait valoir que la parcelle en cause se situe dans le centre de Beaufays, "dont le tissu urbain est en mutation depuis de nombreuses années", à quelques mètres de l'hyper-centre, soit à proximité immédiate de commerces et d'immeubles à appartements. Elle soutient dès lors que le projet concerné ne provoque pas de bouleversement de l'environnement rural.

Elle n'aperçoit pas en quoi la minéralisation de la parcelle en cause - au demeurant justifiée dans l'acte attaqué - générerait un inconvénient pour la partie requérante.

Elle estime également que les préjudices plus personnels à la partie requérante ne sont pas établis et sont, en toute hypothèse, soit inexistants, soit minimes.

Enfin, elle estime que les craintes liées à la difficulté d'obtenir la remise en état des lieux sont hypothétiques.

VII.2. Examen

S'agissant des inconvénients allégués par la partie requérante, il y a tout d'abord lieu de considérer que l'atteinte à l'environnement rural existant n'est pas démontrée dès lors que le cadre rural vanté n'est pas établi, les photos du quartier figurant dans le dossier administratif démontrant au contraire une certaine densité de maisons unifamiliales mais également la présence de plusieurs immeubles à appartements et commerciaux. De même, la perte d'ensoleillement n'est nullement étayée.

En revanche, la construction d'un immeuble de 9 appartements dans un environnement où, seule, l'édification d'habitations unifamiliales est recommandée peut constituer un inconvénient d'une certaine gravité dans le chef du voisin direct d'autant que, en l'espèce, cet immeuble sera implanté à moins de deux mètres de sa parcelle, alors que le permis de lotir recommande un dégagement latéral minimum de trois mètres.

Dès lors que le cours normal de la procédure au fond ne permettra vraisemblablement pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient puisque les chaises ont déjà été placées, il y a lieu de conclure que les conditions de l'urgence sont réunies.

VIII. Le moyen unique

VIII.1. Thèses des parties

A. La demande de suspension

Le moyen unique est pris de la violation du permis de lotir "Leclerc", du schéma de développement communal (S.D.C.), de l'article D.IV.5 du Code du développement territorial (CoDT) et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, en particulier son article 3.

En ce qui peut être qualifié de seconde branche, elle reproche à l'auteur de l'acte attaqué d'avoir admis plusieurs écarts au permis de lotir alors que, contrairement au prescrit de la disposition précitée du CoDT, il n'établit pas que le projet ne compromet pas les objectifs du permis de lotir ni qu'il contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Elle fait valoir à cet égard que le projet litigieux s'écarte de trois prescriptions du permis de lotir en ce que la construction autorisée est un immeuble à appartements (et non une habitation unifamiliale), en ce qu'elle déborde en zone de sous-sol et en ce que le recul latéral est inférieur aux 3 mètres recommandés.

B. La note d'observations de la première partie adverse

Sur la seconde branche du moyen, la première partie adverse rappelle la genèse de l'article D.IV.5 du CoDT et se réfère à un commentaire doctrinal qui suggère d'interpréter le terme "compromettre" visé à cette disposition dans le sens de "mettre en situation critique, en péril".

Elle insiste sur le fait que le permis de lotir en question ne jouit que d'une valeur indicative.

Elle reproduit plusieurs passages de la décision attaquée et en déduit que son auteur a suffisamment identifié les lignes de force du paysage et a justifié adéquatement l'intégration de l'immeuble par rapport au bâti existant.

Selon elle, la lecture des prescriptions du permis de lotir ne permet de déceler aucun objectif particulier "hormis l'objectif commun d'assurer une bonne intégration du lotissement dans son environnement, suivant la conception qui primait lors de son adoption en 1962". Elle estime que la détermination de cet objectif transparait à suffisance de la motivation du permis attaqué, en ce compris des conditions qu'il édicte.

Elle soutient enfin que la motivation circonstanciée de l'écart au S.D.C. quant à la densité du projet "est également de nature à justifier l'écart au permis d'urbanisation".

C. Le mémoire en réponse de la seconde partie adverse

La seconde partie adverse souligne qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'est alléguée par la partie requérante.

Elle considère également que l'auteur de l'acte attaqué a clairement identifié les écarts par rapport au permis de lotir et les motifs de s'écarter de ces dispositions à valeur indicative.

Elle en conclut que la motivation est adéquate et "correspond dès lors parfaitement aux normes habituelles et actuelles" de la jurisprudence.

VIII.2. Examen prima facie de la seconde branche du moyen

Le bien litigieux figure dans le périmètre du permis de lotir "Leclerc", n° 10.030-3/015 du 4 décembre 1962.

Ainsi que cela ressort de l'exposé des faits, le collège communal a, par une délibération du 16 août 2016, constaté que la valeur réglementaire des dispositions du permis de lotir étaient abrogées et que celles-ci avaient valeur de rapport urbanistique et environnemental, en application de l'article 109, alinéa 3, du décret du 30 avril 2009 modifiant le Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques.

Par l'effet combiné des articles D.II.60 et D.II.16 du CoDT, les dispositions du permis de lotir ont donc valeur indicative, à l'instar d'un schéma d'orientation local (SOL).

L'article D.IV.5 du CoDT est libellé comme suit :

- " Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :
- 1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation;
 - 2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis".

Le permis de lotir Leclerc contient la prescription liminaire suivante, intitulée "Principe de base : En imposant les conditions qui suivent, le vendeur a pour but de former un ensemble largement aéré dans un cadre harmonieux tout en conservant le caractère traditionnel de la région".

La première "condition urbanistique" de ce permis de lotir dispose comme suit : "Le lotissement sera réservé à la construction de maisons isolées ou jumelées type Villa Bungalow".

Par ailleurs, l'auteur de l'acte attaqué identifie encore d'autres écarts aux prescriptions de ce permis de lotir :

- "
- de recul latéral : distance entre le bâtiment et les limites de propriété (2,30 m) inférieure à 3,00 m,
 - zone *non aedificandi* à rue et latérale non aménagée en jardin ou pelouse fleurie,
 - nombre de niveaux (rez + 2),
 - matériaux de parement (briques de ton gris, bardage en bois ajouré, bardage en zinc gris moyen),
 - toiture plate et matériaux de couverture,
 - garage en sous-sol et rampes d'accès vers le sous-sol et au terrain sis à l'arrière".

Suivant l'article D.IV.5 du CoDT, précité, les écarts aux prescriptions indicatives d'un ancien permis de lotir ne sont admis que si l'autorité démontre que le projet, d'une part, ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans cet instrument et, d'autre part, contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Si l'acte attaqué contient des développements substantiels sur la densité du projet litigieux en lien avec la mutation en cours du tissu urbanisé de Beaufays, il ne comporte aucun élément permettant d'affirmer que son auteur s'est réellement assuré que le projet litigieux n'allait pas compromettre l'objectif premier du permis

de lotir, à savoir, s'agissant des parcelles figurant dans le périmètre du lotissement, "former un ensemble largement aéré dans un cadre harmonieux tout en conservant le caractère traditionnel de la région".

Un tel examen effectif s'imposait d'autant plus que le lotissement ne prévoit pas la construction d'immeuble à appartements, que la profondeur de l'immeuble projeté n'est pas négligeable et que la zone de recul latéral recommandée dans le permis de lotir n'est pas respectée.

Partant, l'une des conditions édictée à l'article D.IV.5 du CoDT n'est pas respectée, de sorte que la seconde branche du moyen est sérieuse.

En conclusion, les 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, sont réunies.

IX. Remboursements

Outre le remboursement évoqué au point IV, il apparaît à la consultation du compte ouvert auprès du service désigné au sein du SPF des Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État que la partie requérante, outre les droits dus pour l'introduction de la requête en annulation, a payé deux fois le 24 juin 2019 les droits dus pour l'introduction de la demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence.

Il convient donc de lui rembourser les 220 euros indûment payés.

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

Article 1^{er}.

Est suspendue l'exécution de la décision du collège communal de Chaudfontaine du 25 septembre 2018 qui délivre à la S.P.R.L. IMMO DU HÊTRE POURPRE un permis d'urbanisme autorisant la démolition d'une habitation et la construction d'un immeuble de 9 appartements sur un bien sis rue de Louveigné 40, à Beaufays (Chaudfontaine).

Article 2.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

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 aux parties n'ayant pas choisi la procédure électronique.

Article 4.

La somme de 150 euros sera remboursée à la S.P.R.L. IMMO DU HÊTRE POURPRE par le service désigné au sein du SPF des Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État.

La somme de 220 euros sera remboursée à la partie requérante par le service désigné au sein du SPF des Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État.

Article 5.

Les dépens sont réservés.

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

Luc DONNAY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
Vanessa WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME

Luc DONNAY