

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

n° 245.868 du 23 octobre 2019

A. 227.026/XIII-8539

En cause : **HANOT Élodie**,
ayant élu domicile chez
M^{es} France GUERENNE et
Gentsy GEORGE, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,

contre :

la Commune de La Louvière,
ayant élu domicile chez
M^e Bernard PAQUES, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent.

Parties intervenantes :

1. **DELSANNE Marc**,
 2. **DELSANNE Hervé**,
- ayant tous deux élu domicile chez
M^e David FESLER, avocat,
rue de France 8
6000 Charleroi.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 27 juin 2019, Élodie HANOT demande la suspension de l'exécution de la décision du collège communal de La Louvière du 25 juin 2018, octroyant un permis d'urbanisme à Marc et Hervé DELSANNE pour la construction d'un immeuble de deux appartements sur un bien sis rue Jules Destrée, entre les n^{os} 71 et 105 à La Louvière et cadastré section A, n° 465g3.

II. Procédure

Par une requête introduite le 20 décembre 2018, Élodie HANOT demande l'annulation du même acte.

Par une requête introduite le 18 février 2019, Marc DELSANNE et Hervé DELSANNE demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 12 mars 2019.

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

Les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverse et intervenantes ont été déposés.

M^{me} Valérie MICHIELS, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 11 septembre 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 16 octobre 2019 à 10 heures.

M^{me} Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Axel GENIESSE, *loco* M^{es} France GUERENNE et Gentsy GEORGE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Guillaume DE SMET, *loco* M^e Bernard PAQUES, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Émilie LEBEAU, *loco* M^e David FESLER, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Valérie MICHIELS, premier 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. Depuis le 14 novembre 2016, la partie requérante est copropriétaire d'une maison d'habitation située rue Jules Destrée 105 à La Louvière.

Ce bien se situe sur le terrain jouxtant celui appartenant à Marc et Hervé DELSANNE, parties intervenantes.

2. Les terrains précités se situent en zone d'habitat au plan de secteur de La Louvière - Soignies, adopté par arrêté du Gouvernement wallon du 9 juillet 1987, ainsi que dans le périmètre d'un permis de lotir du 20 mars 1964.

Ils sont également situés en unité urbaine de bâtisse en ordre continu au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de la ville de La Louvière, approuvé le 22 mars 1990 et modifié le 6 janvier 1995.

3. Le 26 novembre 2015, les parties intervenantes sollicitent l'octroi d'un permis d'urbanisme en vue de construire un immeuble de deux appartements. Une première demande, visant la construction de trois appartements, a été refusée le 28 juillet 2014.

4. Aucune dérogation au permis de lotir et au R.C.U. n'étant sollicitée, ni détectée par la partie adverse pour cette nouvelle demande, aucune enquête publique n'est réalisée et l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas sollicité. En revanche, les avis suivants sont donnés :

- service Environnement Économie d'Énergie : avis favorable (5 janvier 2016);
- service Salubrité : avis favorable (19 janvier 2016);
- zone de secours : avis favorable conditionnel (24 juin 2016);
- direction des risques industriels, géologiques et miniers : avis favorable (9 juin 2016).

5. Par une décision du 25 juillet 2016, la partie adverse octroie le permis d'urbanisme sollicité.

6. Le 1^{er} juin 2017, la requérante introduit un recours en annulation à l'encontre de cette décision (A. 222.318/ XIII- 8025).

7. Le 12 janvier 2018, la requérante introduit ensuite une demande de suspension de l'exécution de ce permis. Par un arrêt n° 241.471 du 15 mai 2018, le Conseil d'État fait droit à sa demande et suspend l'exécution de ce permis.

8. Par une délibération du 25 juin 2018, le collège communal décide de retirer le permis accordé le 25 juillet 2016.

9. En séance du 25 juin 2018, le collège communal octroie à nouveau le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué en l'espèce, transmis à la requérante par le conseil des bénéficiaires du permis le 25 octobre 2018. Il est motivé comme suit :

« Considérant que la demande de permis d'urbanisme a été déposée à l'administration communale de la Ville de La Louvière contre récépissé du 26 novembre 2015; qu'elle demeure soumise aux règles prévues par le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (ci-après CWATUPE);

Considérant que la demande a fait l'objet d'un accusé de réception daté du 20 janvier 2016 attestant de son caractère recevable et complet;

Considérant que, conformément à l'article D.65 du Livre I^{er} du Code de l'environnement, la demande de permis d'urbanisme comporte une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que l'objet de la demande vise la construction d'un immeuble de deux appartements; que ce projet ne figure pas à l'annexe de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées; qu'au vu de son caractère modeste en termes de volumétrie au sein d'un quartier urbain bâti, des considérations qui suivent et de la notice ainsi que sur la base des critères de sélection pertinents de l'article D.66, § 2, du Livre I^{er} du Code précité, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; qu'aucune étude d'incidences n'est ainsi requise;

Considérant qu'en date du 5 janvier 2016, le Service Environnement Économie Énergie a formulé un avis favorable sur la demande;

Considérant qu'en date du 19 janvier 2016, le Service Salubrité a rendu un avis favorable, libellé comme suit :

" L'immeuble est en ordre au point de vue de salubrité :

Logt n° 1 : 80,13 m² (3 chambres);
Logt n° 2 : 63, 26 m² (2 chambres)".

Considérant qu'en date du 24 juin 2016, la Zone de Secours a formulé un avis favorable sous réserve de respecter le rapport technique repris en annexe à la présente délibération;

Considérant qu'en date du 09 mai 2016, la Direction des Risques Industriels, Géologiques et Miniers a acté, dans un courrier officiel, qu'elle n'avait pas, dans l'état actuel des connaissances, ni d'informations, ni d'avis, ni de recommandations particulières à remettre ou formuler dans le cadre de la présente demande; que cependant, s'il arrivait au titulaire de la présente demande, de découvrir de manière fortuite d'anciens ouvrages miniers, il serait tenu d'en avertir sans délai l'Administration (la D.R.I.G.M.);

Considérant que le bien faisant l'objet de la demande est sis en zone d'habitat au plan de secteur de La Louvière-Soignies, adopté le 9 juillet 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que l'article 26, alinéa 1^{er}, du CWATUP dispose que "la zone d'habitat est principalement destinée à la résidence"; que le projet visé par la demande porte sur la construction d'un immeuble de deux appartements; que ce projet est dès lors conforme à la zone d'habitat au plan de secteur; que, cependant, selon la jurisprudence constante du Conseil d'État, "l'article 26, alinéa 1^{er}, du

CWATUP ne permet pas de construire des logements sans référence au bon aménagement du territoire et au cadre de vie (article 1^{er})" (C.E., n° 160.013, 13 juin 2006, JEANMART et consorts; C.E., n° 152.517, 9 décembre 2005, VENDERBECKEN et FAYT); qu'il convient donc de s'assurer que le projet est conforme au bon aménagement des lieux et au cadre de vie tels qu'ils résultent du cadre bâti et non bâti existant ainsi que d'autres instruments d'aménagement du territoire;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitat à caractère urbain au schéma de structure communal, adopté par le Conseil communal en sa séance du 18 octobre 2004;

Considérant que le bien se situe en unité urbaine de bâtisse en ordre continu au Règlement communal d'urbanisme de la Ville de La Louvière, adopté par le Conseil communal en sa séance du 18 décembre 1989 et modifié le 24 octobre 1994;

Considérant que le bien est repris dans les limites du lotissement référencé 10.221/000+41L, daté du 20 mars 1964; qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve le bien, de Plan communal d'aménagement;

Considérant que la demande porte sur la création d'un immeuble de deux appartements; que le projet est conforme aux prescriptions du lotissement tant au point de vue de son implantation, de son gabarit, que de ses matériaux;

Considérant que l'immeuble à construire sera établi de mitoyen à mitoyen; qu'il en résultera une diminution de la consommation d'énergie nécessaire au chauffage des logements; qu'il présentera un gabarit R+2+combles non aménagés; qu'il comportera deux appartements dont un sera aménagé en duplex; que les plans font apparaître que les logements disposeront d'un séjour, d'une cuisine, d'une salle de bain et d'un minimum de deux chambres profitant de larges vues vers l'extérieur; que chaque unité de logement bénéficiera ainsi d'un niveau complet éclairé naturellement par des baies verticales; que le matériau de parement sera de teinte rouge uniforme et non nuancée, et sera pourvu d'un joint; que le projet prévoit également la construction d'un garage privatif ainsi que deux places de stationnement à l'avant du bien;

Considérant que la largeur de façade à front de voirie est limitée par celles des parcelles bâties voisines; que les logements à créer seront traversant et bénéficieront d'une bonne prise de lumière; que les plans montrent également que les logements seront composés d'espaces ouverts, compacts et rationnels; que la superficie des logements sera judicieusement exploitée;

Considérant que la création de deux nouvelles unités de logement élève la densité à 58 logements par hectare pour la parcelle dont question; que le projet est ainsi admissible dès lors que le schéma de structure communal autorise une densité de 60 logements par hectare en zone d'habitat à caractère urbain;

Considérant que les plans démontrent que le projet s'alignera sur le gabarit et la profondeur (14 mètres) de l'immeuble de gauche, situé rue Jules Destrée, n° 71; que le projet surplombera de plus d'un mètre l'immeuble de droite, dont la profondeur est également plus réduite (10 mètres);

Considérant que les immeubles existants dans le quartier considéré par le projet présentent globalement un gabarit de R+2 ou R+2+combles; qu'ils présentent également une hauteur en rapport avec celle du projet;

Considérant, en outre, qu'au vu de la situation de fait, de l'orientation, du gabarit et de la profondeur du projet, celui-ci impactera de manière acceptable les immeubles du voisinage immédiat;

Considérant, en effet, que le projet s'aligne sur la profondeur de l'immeuble de gauche et n'emportera, à ce propos, aucun préjudice d'ensoleillement pour celui-ci;

Considérant que l'immeuble de droite, dont la profondeur est plus réduite (10 mètres), subira, à l'arrière, une réduction d'ensoleillement et de luminosité;

Considérant que la façade arrière de cet immeuble ainsi que son jardin sont principalement orientés Ouest; qu'au regard de son orientation, et selon une étude d'ombrage produite par les voisins devant le Conseil d'État, ces éléments arrière sont susceptibles de perdre quotidiennement, au cours des mois de mars à octobre - incluant les solstices de printemps à l'automne -, de 2h15 à 2h51 d'ensoleillement, celui-ci variant, au cours de la même période et en situation existante, de 3h à 7h; que cet impact doit être considéré comme significatif en ce qui concerne l'immeuble voisin de droite;

Considérant que seule une limitation de la profondeur du projet à hauteur de la façade de l'immeuble de droite serait susceptible de supprimer cet impact significatif;

Considérant néanmoins que le potentiel de superficie habitable du projet, tenant compte de la largeur de façade utile, de la hauteur prévue du projet et de la profondeur autorisée par le permis de lotir dont question ci-dessus, n'excède pas 150 m²;

Considérant que la résolution de la problématique d'ensoleillement de l'immeuble de droite aurait pour conséquence, en fait, de sacrifier la diversité du projet, en termes de typologie d'appartements, voire même d'y substituer une maison unifamiliale d'une superficie habitable de maximum 130 m²;

Considérant que suivant l'article 1^{er} du CWATUP, le Collège communal de la Ville de La Louvière est garant de l'aménagement de son territoire, ce qui implique une utilisation parcimonieuse du sol au profit de la collectivité;

Considérant que dans le cas d'espèce, la suppression des appartements prévus au projet, ou même leur réduction au-delà de leurs superficies envisagées (80,13 m² - 3 chambres, et 63,26 m² - 2 chambres), alors même que le permis de lotir en vigueur octroie au propriétaire du site envisagé des droits d'utilisation en profondeur de son terrain, ne pourrait être qualifiée d'utilisation parcimonieuse du sol au profit de la collectivité, mais bien de limitation déraisonnable d'un projet au profit des intérêts particuliers du propriétaire de la maison de type unifamilial voisine;

Considérant que le projet est ainsi considéré comme conforme au bon aménagement et s'intègre harmonieusement dans le contexte urbanistique existant; que, dès lors, il y a lieu de formuler un avis favorable sur le projet tel que proposé;

DÉCIDE :

Article 1^{er} :

De délivrer le permis d'urbanisme sollicité par [Messieurs] Marc [et] Hervé DELSANNE ayant pour objet la construction d'un immeuble de deux appartements sur un bien sis rue Jules Destrée entre les n^{os} 71 et 105 à La Louvière et cadastré section A, n^o 465 g 3 moyennant le respect des conditions suivantes :

- le matériau de parement sera de teinte rouge uniforme et non nuancée ainsi que pourvu d'un joint gris moyen à foncé ou ton sur ton;
- la fiche technique des matériaux sera présentée au Service Urbanisme pour contrôle avant mise en œuvre;
- respecter les recommandations formulées par la Zone de Secours, reprises en annexe à la présente décision;
- respecter les recommandations formulées par la Direction des Risques Industriels, Géologiques et Miniers, à savoir : en cas de découverte fortuite d'ouvrages miniers anciens, le détenteur du permis avertit sans délai l'administration (la D.R.I.G.M.) de sa découverte ».

10. Dans un arrêt n° 244.574 du 22 mai 2019, le Conseil d'État prend acte du retrait du permis octroyé le 25 juillet 2016, et rejette le recours en annulation introduit à son encontre.

IV. Conditions de la suspension

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.

V. Moyen unique

V.1. Thèses des parties

A. La requérante

Le moyen, divisé en trois branches, est pris de la violation des prescriptions du permis de lotir du 20 mars 1964 et référencé 10.221/000/41L, et, plus particulièrement, des articles 4, 5 et 7 dudit permis, des articles 113, 114 et 330, 11°, du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration dont, notamment, le devoir de minutie, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur et de l'insuffisance dans les motifs de l'acte.

Dans une première branche, la requérante fait valoir que le projet litigieux déroge à l'article 4 du permis de lotir du 20 mars 1964, en ce que le projet envisagé présente un gabarit de « R+2+combles non aménagés », soit un total de trois étages, alors que selon la prescription du permis de lotir en cause, les

constructions peuvent être d'un ou de deux étages au maximum. Elle affirme que la prescription précitée impose en outre que le second étage éventuel soit mansardé et ait une largeur égale à celle de la façade, réduite de deux fois 1 mètre de part et d'autre des limites latérales de la propriété.

Elle ajoute que, même s'il fallait considérer que les combles ne constituent pas un étage, *quod non*, le deuxième étage n'est, d'une part, pas mansardé et, d'autre part, présente une largeur égale à celle de la façade sans aucune réduction, en dérogation aux prescriptions du permis de lotir.

Elle précise que cette dérogation n'a pas été identifiée, ni *a fortiori* accordée alors qu'une telle dérogation aurait également dû susciter l'organisation d'une enquête publique et être soumise à l'avis préalable du fonctionnaire délégué, ce qui n'a pas été fait.

Dans une deuxième branche, elle affirme que le projet litigieux déroge à l'article 5 du permis de lotir précité, relatif aux matériaux autorisés, dès lors qu'outre la brique de terre cuite de ton rouge, il est prévu d'utiliser de l'aluminium de ton gris moyen pour les menuiseries extérieures ainsi qu'un bardage en panneaux de matériaux et tons identiques aux menuiseries extérieures (gris moyen) et un bardage en ardoises artificielles de ton sombre.

Elle estime que l'autorité a pu être induite en erreur par la notice d'évaluation des incidences, laquelle précise erronément que le projet utilise des « matériaux traditionnels modernes conformes aux prescriptions du lotissement ».

Elle précise à nouveau que cette dérogation n'a pas été identifiée, ni *a fortiori* accordée alors qu'une telle dérogation aurait également dû susciter l'organisation d'une enquête publique et être soumise à l'avis préalable du fonctionnaire délégué, ce qui n'a pas été fait.

Dans une troisième branche, elle rappelle le prescrit de l'article 7 du permis de lotir précité, relatif aux clôtures, et fait valoir que ni la motivation de l'acte attaqué, ni le dossier administratif ne permettent de s'assurer de la conformité du projet litigieux à cette prescription. Elle vise, plus particulièrement, les clôtures aménagées à l'avant du projet : l'une est implantée en mitoyenneté avec sa propriété et l'autre sépare les emplacements de parking. Elle en déduit que l'autorité n'a pas été en mesure de statuer en parfaite connaissance de cause et que, dans le doute, il appartenait à la partie adverse d'imposer une condition à cet égard en application de l'article 123 du CWATUP ou de considérer que ces clôtures étaient dérogatoires

avec les conséquences procédurales (enquête publique, avis du fonctionnaire délégué) et de motivation qui en découlent (articles 113 et 114 du CWATUP).

B. La partie adverse

Sur la première branche

La partie adverse rappelle que l'article 4 du permis de lotir précité prévoit que « le nombre d'étages est fixé à 1 ou 2 ». Elle estime que l'acte attaqué est conforme à cette prescription dès lors qu'il autorise deux étages. Elle ajoute que « les combles non aménagés » autorisés par l'acte attaqué ne remettent pas en cause ce constat.

Elle se réfère à un arrêt n° 142.161 du 15 mars 2005, dans lequel il a été considéré que « Par étage, il y a lieu d'entendre un espace habitable compris entre deux planchers successifs d'un édifice, à l'exclusion du rez-de-chaussée ». Elle ajoute que l'article 4 du permis de lotir précité prescrit également qu'« un second étage mansardé peut être toléré, pour les bâtiments à un étage » mais qu'il ne découle pas de cette tolérance une obligation de construire un deuxième étage mansardé.

Enfin, elle précise qu'en l'espèce, l'existence des combles découle de la forme de la toiture de l'immeuble autorisé, en l'occurrence une toiture à double versant, laquelle est conforme avec l'article 4 du permis de lotir précité qui stipule que « les toitures seront inclinées au minimum à 35° » et que « la toiture terrasse est proscrite ».

Sur la deuxième branche

Elle rappelle le prescrit de l'article 5 du permis de lotir, et estime qu'il n'aborde pas la question du bardage ou des menuiseries extérieures, qu'il faut considérer distinctement des matériaux de parements et de toiture.

Après avoir rappelé la définition du dictionnaire quant aux notions de bardage et de menuiseries extérieures, elle indique que la distinction entre parement et bardage réside dans le fait que le parement constitue directement la surface des murs extérieurs alors que le bardage est un revêtement protecteur des murs extérieurs ou, en d'autres termes, du parement. Quant aux menuiseries extérieures, elle expose qu'elles sont étrangères à ces notions.

Elle précise que seuls les aspects du projet concernés par des matériaux définis à l'article 5 du permis de lotir peuvent être confrontés aux prescriptions de cette disposition, ce qui n'est pas le cas des éléments de bardage et des menuiseries extérieures.

Sur la troisième branche

Elle expose qu'elle ne peut proposer aucune contre-argumentation au grief dénoncé à l'appui de cette branche du moyen, laquelle ne repose que sur une hypothèse et est irrecevable.

À titre surabondant, elle affirme que l'acte attaqué n'autorise pas spécifiquement de clôtures à l'avant du projet et que celles-ci ne sont sollicitées ni dans les plans (lesquels mentionnent en coupe des clôtures existantes), ni dans les remarques, ni dans la notice d'évaluation des incidences.

C. Les parties intervenantes

Sur la première branche

Les parties intervenantes estiment que les combles ne peuvent pas être assimilés à un troisième étage, dès lors qu'ils ne seront pas aménagés. Elles ajoutent que la présence de combles est inévitable dans la mesure où les toitures doivent être inclinées au minimum à 35°. Elles précisent encore que, par une délibération du 14 octobre 1991, le collège des bourgmestre et échevins de la Ville de La Louvière a accordé la modification du permis de lotir « consistant à permettre la réunion de deux lots ainsi que la construction d'un étage dans la toiture ». Elles en déduisent que, même à supposer que les combles non aménagés constituent un étage, la construction autorisée par l'acte attaqué est conforme aux prescriptions du permis de lotir modifié le 14 octobre 1991.

Sur la deuxième branche

Elles sont d'avis que ni les caractéristiques des matériaux de bardage des façades ni celles des menuiseries extérieures ne sont visées par l'article 5 du permis de lotir précité. Elles soutiennent qu'en outre, le bardage en ardoises artificielles de ton sombre, situé sur le pignon, ne sera pas visible de la voie publique et qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué que la bonne intégration du projet dans le contexte environnant a été correctement appréciée.

Sur la troisième branche

Elles estiment que la requérante se contente de faire état d'un doute quant à la conformité du projet litigieux à la prescription n° 7 du permis de lotir précitée. Elles qualifient dès lors cette branche du moyen de purement hypothétique et concluent à son irrecevabilité.

À titre surabondant, elles affirment que le projet litigieux ne modifie pas la situation existante sur ce point et qu'il ressort de la comparaison des situations existante et projetée, reprises dans les plans déposés à l'appui de la demande de permis, que les clôtures illustrées sont celles déjà présentes, placées par les propriétaires des parcelles situées de part et d'autre du terrain litigieux.

V.2. Examen prima facie

Quant à la première branche

L'article 4 du permis de lotir du 20 mars 1964, applicable en l'espèce, est rédigé comme suit :

« Le nombre d'étage est fixé à 1 ou 2.
La hauteur entre parquets et plafonds des pièces d'habitation est fixée au minimum à :
pour le rez de chaussée : 2,80 m
pour les étages : 2,60 m
La hauteur du plafond des corniches en façade des bâtiments à partir du niveau du trottoir sera comprise entre 8,00 m et 8,70 m.
Un second étage mansardé peut être toléré, pour les bâtiments à 1 étage.
Cet étage aura une longueur égale à celle de la façade moins deux fois 1 mètre abandonné de part et d'autre des limites latérales de la propriété.
Les toitures seront inclinées au minimum à 35°.
La toiture terrasse est proscrite.
Les annexes ne pourront pas avoir d'étage.
Elles seront obligatoirement couvertes en plate-forme.
Leur hauteur, par rapport au niveau du rez de chaussée ne pourra pas dépasser 3,50 m ».

En l'espèce, le projet autorisé présente un gabarit « R + 2 + combles non aménagés ». Il ressort du plan d'implantation (profil en coupe A3) que l'espace prévu dans les combles est accessible par une trappe et est majoritairement surplombé par le toit en pente. Par ailleurs, son « sol » est constitué d'une plaque de plâtre, d'un lattage, d'une isolation souple, d'un feutre acoustique et d'un panneau OSB, alors que ceux des deux étages francs sont constitués d'un hourdis en béton, d'une chape de compression, d'une isolation et d'une seconde chape avant le revêtement final. En outre, les deux seuls châssis prévus sont situés en hauteur dans la toiture. Compte tenu de ces différents éléments, le caractère habitable de cet

espace n'est pas établi. Partant, il y a lieu de conclure que le projet attaqué comporte deux étages, comme autorisé par l'article 4 du permis de lotir précité.

Enfin, la circonstance que cette prescription tolère que le second étage soit mansardé (avec une longueur moindre que celle de la façade) ne signifie pas pour autant que ce second étage doit obligatoirement être mansardé. Ainsi, d'une part, le second étage doit, en règle, présenter une hauteur de 2 m 60 et, d'autre part, la hauteur du bâtiment, du trottoir aux corniches, peut atteindre 8 m, ce qui implique la possibilité d'un second étage non mansardé.

La première branche du moyen n'est pas sérieuse.

Quant à la deuxième branche

L'article 5 du permis de lotir précité est rédigé comme suit :

« Matériaux :

Les parements extérieurs seront en briques naturelles cuites avec soubassements en matériaux pierreux de 0,40 cm de hauteur minimum.

La couverture des bâtiments principaux sera en tuiles, ardoises naturelles ou ardoises artificielles imitant les ardoises naturelles.

Les annexes auront la paroi extérieure en briques de four.

Dans le cas où une façade latérale est vue de la voie publique il est indispensable que celle-ci soit conçue en matériaux de même texture et tonalité que ceux de la façade principale.

Les constructions seront édifiées avec un souci esthétique de façon à présenter une unité avec les bâtiments déjà construits. Les crépis pourront être admis sur les éléments constructifs en béton armé ».

S'il faut constater que les menuiseries extérieures sont étrangères à la notion de parement, il n'en va pas nécessairement de même de celle de bardage.

En effet, le dictionnaire Larousse définit le parement comme étant « la surface apparente d'un ouvrage de maçonnerie, de pierres de taille, de béton, ... ». La notion de bardage est, quant à elle, définie comme étant « un revêtement protecteur mince, à dilatation libre, de l'ossature ou des murs extérieurs d'un bâtiment ». La seconde définition n'exclut cependant pas la première. Ainsi un matériau peut à la fois être qualifié de bardage au sens de la définition précitée, mais constituer également un parement du mur lorsqu'il en modifie l'apparence.

Or, il ressort de l'article 5 précité que l'impact visuel des matériaux de façade détermine son contenu. Des travaux qui consistent à poser une couverture d'ardoises ou un panneau en aluminium sur un mur de briques existant entrent dans la définition de "parements intérieurs" au sens de cette disposition, dès lors que la surface apparente existante, en briques, est dissimulée par une nouvelle dont l'aspect

visuel est différent. De plus, il ressort du plan d'implantation (façade avant – planche A3) que les bardages prévus en panneaux d'aluminium se situent de part et d'autre des baies (en vertical) mais également du côté gauche de la porte d'entrée, en vis-à-vis du garage, de sorte qu'ils peuvent être qualifiés de parement.

Enfin, le bardage en ardoises artificielles de ton sombre, prévu sur le pignon droit, surplombe le pignon mitoyen de droite, de sorte qu'il n'est pas exclu qu'il soit visible de la voie publique. Or, dans une telle hypothèse, l'article 5 précité prévoit que cette façade latérale, vue de la voie publique, doit être « conçue en matériaux de même texture et tonalité que ceux de la façade principale », ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Par conséquent, le projet prévoit des matériaux non conformes à la prescription précitée et aurait dû faire l'objet d'une demande de dérogation sur ce point.

La deuxième branche du moyen est sérieuse.

Quant à la troisième branche

L'article 7 du permis de lotir précité est rédigé comme suit :

« Les clôtures à rue seront constituées d'un mur en matériaux pierreux naturels d'une hauteur ne dépassant pas 0,60 m et auquel pourraient être accolés des pilastres ou une haie vive de moins de 1 m de hauteur.
Les portillons d'entrée avec pilastres de support d'une hauteur de 1,00 m pourraient être établis en bois ou en fer forgé. Les clôtures latérales en jardinets à rue, là où les constructions sont en zone fermées, seront établies également en matériaux pierreux naturels ou en parements de briques assorties à la façade. Les autres clôtures latérales et arrières seront établies à cheval sur la mitoyenneté et pourront être constituées par une haie vive (de 1m de hauteur minimum). Les clôtures à claire-voie seront également tolérées. Dans ce cas, elles sont constituées par des piquets et une dalle en béton de 0,40 m de haut servant d'assise, la partie supérieure étant constituée par un treillis métallique ».

Il ressort du plan d'implantation que le projet litigieux ne prévoit pas de clôture à rue et que les haies latérales sont existantes. Le moyen manque en fait.

La troisième branche du moyen n'est pas sérieuse.

Le moyen unique est sérieux uniquement en sa deuxième branche.

VI. L'urgence

VI.1. Thèses des parties

A. La demande de suspension

Quant à l'existence d'inconvénients sérieux, la requérante fait valoir essentiellement une perte d'ensoleillement. Elle précise qu'au regard du gabarit du projet autorisé, de sa profondeur et de sa localisation, l'exécution de l'acte attaqué lui causera inévitablement une perte de luminosité et d'ensoleillement et engendrera, par ailleurs, un sentiment d'enfermement indéniable.

Quant à l'imminence du péril, elle explique que le 14 juin 2019, elle a constaté la présence d'un des copropriétaires accompagné d'ouvriers sur la parcelle litigieuse. Constatant le placement de chaises, elle a, le même jour, et ensuite le 17 juin 2019, interrogé le conseil des bénéficiaires du permis ainsi que celui de la commune quant à un éventuel début des travaux programmé. Elle explique n'avoir reçu aucune réponse des parties intervenantes au jour d'introduction de sa demande de suspension et ajoute que la commune lui a fait savoir qu'elle n'avait pas reçu d'avertissement préalable au commencement des travaux, conformément à l'article D.IV.71, du Code du développement territorial (Cdt). Elle estime que, bien que la procédure en annulation soit au stade du rapport de l'auditorat, l'on ne peut raisonnablement s'attendre à ce qu'un arrêt en annulation soit rendu avant l'exécution des travaux, dont le placement de chaises suffit à établir qu'ils vont débuter dans un futur proche. Elle conclut qu'au regard des éléments factuels qui précèdent et aux incertitudes quant à la date exacte de début effectif des travaux, le référé ordinaire est en mesure de prévenir utilement le dommage qu'elle craint.

B. La note d'observations de la partie adverse

Quant à l'imminence du péril, la partie adverse avance que le seul placement de chaises ne permet pas de justifier l'existence d'une urgence incompatible avec le traitement du dossier en annulation et observe que la partie requérante elle-même constate que le placement des chaises n'est pas « accompagné de l'exécution effective desdits travaux ».

Elle relève que le conseil des parties intervenantes a indiqué par un courriel du 14 juin 2019 ne pas avoir connaissance d'un commencement des travaux programmé prochainement. Elle rappelle avoir elle-même répondu n'avoir reçu aucun avertissement de début des travaux, conformément à l'article D.IV.71 du CoDT. Enfin, elle affirme que le permis n'a fait l'objet d'aucun affichage qui

annoncerait le début imminent du chantier. Elle en déduit qu'il n'existe pas d'immédiateté suffisante prouvant l'urgence à agir.

Enfin, elle constate que le dossier en annulation est en état et en attente du rapport de l'auditorat, de sorte que la partie requérante ne démontre pas les conditions de l'urgence justifiant l'introduction d'une demande de suspension quant à l'incompatibilité avec le traitement de l'affaire en annulation.

C. La note d'observations des parties intervenantes

Les parties intervenantes ne développent aucun argument quant à l'urgence.

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° 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.

[...]

§ 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.

En l'espèce, en ce qui concerne la condition d'immédiateté suffisante, le permis d'urbanisme attaqué est exécutoire depuis sa délivrance le 25 juin 2018, des chaises ont été placées et les parties intervenantes ne donnent aucune garantie à la requérante quant au fait qu'elles ne mettront pas en œuvre le permis le temps qu'il soit statué sur le recours en annulation, et ce alors qu'elles ont été interrogées à ce sujet. Au vu de ces différents éléments, il convient de considérer que la condition précitée est suffisamment établie.

En ce qui concerne la gravité des inconvénients concrètement allégués relatifs à la perte d'ensoleillement de la propriété de la requérante, ceux-ci sont qualifiés par la partie adverse elle-même, dans l'acte attaqué, de significatifs, dans les termes suivants :

« Considérant que l'immeuble de droite, dont la profondeur est plus réduite (10 mètres), subira, à l'arrière, une réduction d'ensoleillement et de luminosité; Considérant que la façade arrière de cet immeuble ainsi que son jardin sont principalement orientés Ouest; qu'au regard de son orientation, et selon une étude d'ombrage produite par les voisins devant le Conseil d'État, ces éléments arrières sont susceptibles de perdre quotidiennement, au cours des mois de mars à octobre - incluant les solstices de printemps à l'automne -, de 2h15 à 2h51 d'ensoleillement, celui-ci variant, au cours de la même période et en situation existante, de 3h à 7h; que cet impact doit être considéré comme significatif en ce qui concerne l'immeuble voisin de droite ».

Par ailleurs, cette perte d'ensoleillement est étayée par l'étude d'ombrage produite. Il y a lieu de considérer que la mise en œuvre de l'acte attaqué présente bien des inconvénients, en termes de perte de luminosité pour le bien de la requérante, qui sont d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse pas les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

Il découle de ce qui précède que l'urgence est établie.

VII. Conclusions

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 ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, sont réunies.

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

Article 1^{er}.

Est ordonnée la suspension de l'exécution de la décision du collège communal de La Louvière du 25 juin 2018, octroyant un permis d'urbanisme à Marc et Hervé DELSANNE pour la construction d'un immeuble de deux appartements sur un bien sis rue Jules Destrée, entre les n^{os} 71 et 105 à La Louvière et cadastré section A, n° 465g3.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

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

Anne-Françoise BOLLY,
Céline MOREL,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL

Anne-Françoise BOLLY