

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

n° 250.099 du 15 mars 2021

A. 233.073/XIII-9206

En cause :

1. **FURIO-ANGEL** Inès,
 2. **LARCIN** Johan,
- ayant tous deux élu domicile chez
M^e Kevin POLET, avocat,
rue René Magritte 25
1300 Wavre,

contre :

1. **la commune de Jurbise**,
représentée par son collègue communal,
ayant élu domicile chez
M^{es} Matthieu GUIOT et Donation BOUILLIEZ, avocats,
chaussée de Louvain 431 F
1380 Lasne,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège,

Parties intervenantes :

1. **la société anonyme BEAUVAL**,
2. **la société privée à responsabilité limitée
QL-PARAMEDIC**,
ayant toutes deux élu domicile chez
M^{es} Anabelle VANHUFFEL, Romain VINCENT et
Guillaume De SMET, avocats,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 3 mars 2021, les parties requérantes demandent la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la décision du 21 décembre 2020 par laquelle le collège communal de Jurbise délivre à la société anonyme (SA) Beauval et à la société privée à

responsabilité limitée (SPRL) QL-Paramedic un permis d'urbanisme ayant pour objet, d'une part, la démolition d'une habitation existante et, d'autre part, la construction d'un centre médical et d'une pharmacie sur un bien sis à Erbisoeul, route d'Ath, n° 77.

II. Procédure

Par une requête introduite par la voie électronique le 1^{er} mars 2021, les mêmes parties requérantes demandent l'annulation de cette décision.

Par une requête introduite par la voie électronique le 10 mars 2021, la SA Beauval et la SPRL QL-Paramedic demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes.

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

Par une ordonnance du 4 mars 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 11 mars 2021.

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

M^e Kevin Polet, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Mathieu Guiot, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, M^e Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^{es} Romain Vincent et Guillaume De Smet, avocats, comparaissant pour 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 27 juillet 2019, la SA Beauval et la SPRL QL-Paramedic introduisent une demande de permis d'urbanisme pour un bien situé route d'Ath 77 à Jurbise et cadastré 4^{ème} division, section B, n° 258 v2.

Cette demande porte sur la démolition d'une habitation et la construction d'un centre médical (huit cabinets, outre une salle de sport et un secrétariat médical) avec une pharmacie au rez-de-chaussée, ainsi que la création d'un parking.

Le bien concerné par la demande se situe en zone d'habitat au plan de secteur de Mons-Borinage. Il figure en outre en zone d'habitat résidentiel à couvert végétal dense au schéma de développement communal de Jurbise adopté par une délibération du conseil communal du 3 septembre 2013.

2. Le 17 décembre 2019, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur le projet, compte tenu de son ampleur.

3. Par une délibération du 24 décembre 2019, le collège communal de Jurbise refuse de délivrer le permis d'urbanisme sollicité.

4. Le 19 juin 2020, les deux sociétés introduisent une nouvelle demande de permis d'urbanisme relative au même bien. Cette demande porte sur la démolition d'une habitation et la construction d'un centre médical (6 cabinets, outre une salle de rééducation et un secrétariat médical) avec une pharmacie au rez-de-chaussée, ainsi que la création d'un parking.

5. Le 9 juillet 2020, la commune établit l'accusé de réception du dossier complet.

6. Du 14 juillet au 7 septembre 2020, la demande fait l'objet d'une annonce de projet au cours de laquelle trois réclamations sont déposées.

7. Le 26 octobre 2020, le collège communal émet un avis favorable conditionnel.

8. Le 7 novembre 2020, il décide de proroger son délai d'instruction, en application de l'article D.IV.46, alinéa 3, du Code du développement territorial (CoDT).

9. Le 10 décembre 2020, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

10. Le 21 décembre 2020, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la SA Beauval et la SPRL QL-Paramedic, toutes deux bénéficiaires de l'acte attaqué, est accueillie.

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'urgence

VI.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes soutiennent que la mise en œuvre de l'acte attaqué aura un impact direct et négatif sur leur situation, entraînant une altération grave de leur cadre de vie. Elles rappellent que leur parcelle et celle visée par le projet sont mitoyennes et qu'actuellement, seuls une haie et un mur les séparent.

En premier lieu, elles soutiennent que le parking de 18 places va engendrer des nuisances sonores, en ce compris le samedi et le dimanche. À leur estime, cette situation va générer « des allées et venues incessantes » alors que, d'une part, le parking litigieux est actuellement aménagé en jardin et que, d'autre part, leur propre jardin est contigu à ce futur parking. Elles font valoir que les bruits émanant de la route d'Ath sont, pour l'heure, imperceptibles en zone de cours et jardins.

En deuxième lieu, elles mettent en avant un effet d'écrasement et une perte d'ensoleillement liés à l'exécution de l'acte attaqué. Elles rappellent que l'immeuble projeté est de forme cubique et comporte deux étages, outre que cette construction se prolonge le long du mur mitoyen. À leur estime, cette typologie particulière induira nécessairement un effet d'écrasement, d'autant que le nouvel immeuble surplombera leur terrasse. Elles soutiennent que cet effet d'écrasement se poursuivra jusqu'à l'intérieur de leur habitation en ce que « la vue existante depuis la cuisine et la salle à manger des lieux » sera « gravement atteinte ».

En troisième lieu, elles mettent en avant une perte d'intimité « dans la mesure où la [nouvelle] bâtisse offre des vues directes en zone de cours et jardins, et spécialement, vers les jardins des requérants ». Elles indiquent en outre que le projet attaqué comporte cinq baies à l'étage, « lesquelles offrent une vue directe sur [leur] jardin » et que « l'affectation même de la bâtisse aura pour effet qu'un certain nombre de professionnels et d'innombrables patients pourront voir l'activité qui s'y déroule ».

VI.2. Examen

1. 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, que l'exécution immédiate de l'acte attaqué cause au requérant un inconvénient d'une certaine gravité et, d'autre part, que le cours normal de la procédure au fond ne permette 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. Dans l'appréciation de la gravité de l'inconvénient allégué, il importe de tenir compte de toutes les circonstances de l'espèce.

2. Les deux parties requérantes semblent titulaires de droits réels sur la parcelle voisine du projet contesté. La première requérante exploite un magasin de fleurs au rez-de-chaussée de l'immeuble, tandis qu'il ressort des débats à l'audience que le second requérant, fils de la première requérante, occupe le premier étage aménagé en logement. Les parties adverses, quant à elles, contestent l'existence – à tout le moins en droit – d'un logement dans cet immeuble et prennent notamment appui sur des déclarations récentes, effectuées dans le cadre d'un projet urbanistique sur la parcelle des parties requérantes évoqué ci-après, affirmant qu'aucun logement ne figure à cet endroit.

3. Il ressort des reportages photographiques déposés par les différentes parties que l'exploitation du magasin de fleurs se réalise non seulement par l'avant, mais également par l'arrière de la parcelle des parties requérantes dès lors qu'un large chemin d'accès carrossable traverse l'ensemble de leur parcelle depuis la rue de la Verrière et que plusieurs véhicules y sont stationnés.

Partant, les nuisances sonores générées par le parking à créer sur la parcelle voisine sont à relativiser dès lors que la zone de cours et jardins de la parcelle des parties requérantes est, à tout le moins partiellement, déjà affectée elle-même en zone de parking, y compris les samedis et dimanches. S'il est indéniable que l'exploitation du projet litigieux va entraîner une augmentation de la pollution sonore, celle-ci ne paraît pas atteindre le degré de gravité requis compte tenu, d'une part, de l'affectation partielle de la parcelle voisine à cette même fin et, d'autre part, de la proximité immédiate de la route d'Ath, voirie fortement fréquentée générant déjà des nuisances sonores, comme le relève expressément l'auteur de l'acte attaqué.

Partant, dans ces circonstances spécifiques, aucun élément ne permet de conclure que la pollution sonore supplémentaire sera grave, en ce compris pour les occupants de la terrasse attenante au commerce, laquelle se trouve près d'une partie du mur mitoyen contre laquelle aucun emplacement de parking ne sera créé.

4. Compte tenu du fait que le projet litigieux se trouve au nord/nord-ouest de la parcelle des parties requérantes, la perte d'ensoleillement alléguée n'est nullement avérée; elle est même peu plausible et n'est en tout cas établie par aucun document probant.

5. De même, l'effet d'écrasement est peu probable. D'une part, le toit plat de la construction projetée ne dépasse pas le faîte de la construction voisine, tandis que, par rapport à la situation existante, l'augmentation de la profondeur de la nouvelle construction est limitée à un mètre. D'autre part, les parties requérantes ont elles-mêmes obtenu un permis d'urbanisme pour réaliser, dans leur zone de cours et

jardins, un immeuble de deux logements qui, comme le relève expressément le fonctionnaire délégué, présente une toiture plate et une architecture relativement similaire au projet attaqué.

6. Pour ces deux motifs également, la perte d'intimité ne présente pas non plus le degré de gravité requis, d'autant que, contrairement à ce qu'affirment les parties requérantes, les baies du premier étage du bâtiment projeté n'offrent pas de vues directes sur leur parcelle mais bien des vues obliques, outre la présence d'un brise-vue pour la baie la plus proche.

De plus, le mur mitoyen existant et les aménagements verts prévus le long de la limite mitoyenne diminueront encore cette perte d'intimité par rapport aux usagers du parking à construire.

Enfin, la perte d'intimité alléguée doit être d'autant plus relativisée que la limite de la parcelle des parties requérantes qui jouxte la rue de la Verrière n'est agrémentée d'aucune haie, de sorte que les vues directes qu'elles redoutent proviennent plus des usagers de cette voirie que du projet contesté.

En toute hypothèse, le préjudice de vue, vanté par les parties requérantes, depuis la cuisine et la salle à manger ne présente pas non plus le degré de gravité requis dès lors que ces lieux constituent l'arrière-boutique d'un commerce et non les pièces de vie d'une résidence, outre que les vues offertes actuellement à partir de ces lieux donnent avant tout sur la zone de parking des parties requérantes.

7. En définitive, si le projet va engendrer une certaine modification du cadre de vie des parties requérantes, cette altération ne peut être considérée comme grave, compte tenu des spécificités de l'espèce et de l'absence d'éléments probants.

En conclusion, l'urgence n'est pas établie à suffisance.

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 la SA Beauval et la SPRL QL-Paramedic est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre siégeant en référé, le 15 mars 2021 par :

Luc Donnay,	conseiller d'État, président f.f.,
Céline Morel,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Luc Donnay