CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^o^ 250.218 du 24 mars 2021

A. 233.019/XIII-9196

En cause : **RACIOPPI** Giuseppe,
ayant élu domicile chez
M^es^ Alessandro MARINELLI et
Sébastien GRACEFFA, avocats,
rue Auguste Palm 30
6030 Goutroux,

contre :

1. **la commune de Manage**,
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. **SEBAIHI** Madjid**,**
2. **HAMACHE** Sekina**,**

ayant tous deux élu domicile chez
M^e^ Nathalie DELHAISE, avocat,
rue de l'Aurore 44
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 12 mars 2021, Giuseppe Racioppi demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la décision du collège communal de Manage du 7 décembre 2020 par laquelle il octroie sous conditions un permis d'urbanisme aux consorts Sebaihi-Hamache pour construire une habitation unifamiliale sur un bien sis rue des Victimes de la Guerre, cadastré 3^e^ division, section B, n° 488s4, à Fayt-lez-Manage.

II. Procédure

Par une requête introduite le 19 février 2021, le requérant demande également, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision précitée et, d'autre part, son annulation.

Par une requête introduite le 22 mars 2021 Madjid Sebaihi et Sekina Hamache demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes.

Les parties adverses ont toutes deux déposé une note d'observations et un dossier administratif.

Par une ordonnance du 15 mars 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 23 mars 2021.

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

M^e^ Alessandro Marinelli, avocat, comparaissant avec la partie requérante, M^me^ Mélanie Gruwier, fonctionnaire, comparaissant pour la première partie adverse, M^e^ Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e^ Nathalie Delhaise, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel Renders, auditeur au Conseil d'État, a été entendu 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. M. et M^me^ Sebaihi-Hamache introduisent, le 10 juin 2020, une demande de permis d'urbanisme en vue de la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien sis rue des Victimes de la Guerre à Fayt-lez-Manage, cadastré 3^e^ division, section B, n° 488s4.

Un relevé de pièces manquantes leur est adressé le 26 juin 2020. Ces pièces relatives à la modification des prescriptions du permis de lotir dans lequel prend place le bien, sont transmises le 30 juin 2020.

Un accusé de réception d'un dossier complet est délivré le 17 juillet 2020.

Le bien est la parcelle directement voisine de celle où se trouve l'habitation du requérant.

Elle est située en zone d'habitat au plan de secteur et en zone d'habitat urbain à moyenne densité au schéma de développement communal (S.D.C.) de 2010.

Par ailleurs, le bien se trouve également dans le périmètre d'un permis d'urbanisation de 1965, modifié en 1997.

2. Le projet prévoit la construction d'une habitation unifamiliale présentant les caractéristiques suivantes :

A. Volume secondaire à usage de garage :
- en recul de 8 mètres de la voirie et de 3 mètres de la limite latérale gauche de propriété;
- emprise au sol de 31,85 m^2 (6,37 mètres x 5 mètres) et hauteurs sous corniche de 2,50 mètres et sous faîte de 5,31 mètres – toiture à 2 versants avec faîte perpendiculaire à la voirie;

B. Volume principal à usage d'habitation :
- en recul de 13 mètres de la voirie et de 3 mètres des limites latérales de propriété;
- emprise au sol de 115 m^2 (10 mètres x 11,50 mètres) et hauteurs sous corniche de 4,70 mètres et sous faîte de 9,04 mètres – toiture à 2 versants avec faîte perpendiculaire à la voirie.

3. Un avis est demandé à la division communale des travaux. Cet avis du 22 juillet 2020 est favorable conditionnel.

4. Une annonce de projet est organisée du 3 au 31 août 2020, la construction « s'écartant du permis d'urbanisation (lotissement) en vigueur en ce qui concerne l'aménagement du garage sous forme de volume secondaire ».

5. Une réclamation conjointe du requérant et du voisin de droite de la parcelle litigieuse est introduite.

6. À la suite à cette réclamation, l'autorité communale sollicite de l'auteur de projet une étude des ombres portées. Cette étude est transmise le 7 octobre 2020.

7. Le délai d'instruction du permis est prorogé par une décision du 19 octobre 2020.

8. Le même jour, le collège communal émet un avis favorable conditionnel et transmet la demande pour avis au fonctionnaire délégué le 22 octobre 2020.

9. Le 24 novembre 2020, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable conditionnel sur la demande.

10. Le 14 décembre 2020, la partie adverse délivre sous conditions le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

11. À la demande du conseil du requérant, une copie du permis accordé est transmise au requérant le 21 décembre 2020.

12. Le requérant affirme, sans être contredit que le 10 mars 2021, les bénéficiaires du permis installent les chaises sur la parcelle. La demande de vérification d'implantation est transmise à la commune le 15 mars 2021. Les bénéficiaires du permis informent celle-ci qu'ils commenceront les travaux le 15 avril 2021.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par les bénéficiaires du permis attaqué est accueillie.

V. Recevabilité

V.1. Thèse de la première partie adverse

Dans sa note d'observations, la première partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité *ratione temporis* de la requête, constatant que celle-ci a été réceptionnée par le Conseil d'État le 23 février 2021 alors qu'une copie du permis a été transmise au requérant le 21 décembre 2020.

V.2. Examen prima facie

Lorsqu'un permis d'urbanisme ne doit pas être notifié, le délai de recours au Conseil d'État ne commence à courir qu'à partir du moment où le voisin, tiers à la procédure de délivrance du permis, peut, en étant normalement diligent et prudent, acquérir du permis une connaissance effective.

En l'espèce, dès le 16 décembre 2020, le conseil du requérant a pris contact avec l'administration communale pour s'informer de la délivrance du permis d'urbanisme litigieux. Une copie de celui-ci lui a été transmise le 21 décembre 2020. La requête unique a été introduite le 19 février 2021, soit dans le délai de soixante jours requis.

L'exception d'irrecevabilité n'est pas accueillie.

VI. Conditions de la suspension d'extrême urgence

Conformément à l'article 17, § 1er, 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 1er.

VII. L'extrême urgence

VII.1. Thèses des parties

1. Le requérant expose les éléments suivants quant à l'extrême urgence :

- l'acte attaqué a été notifié le 21 décembre 2020, reçu au plus tôt le 22 décembre 2020;
- le 5 janvier 2021, son conseil écrit à la première partie adverse afin de connaître une éventuelle date de début des travaux;
- le jour même, celle-ci répond que le bénéficiaire de l'acte attaqué n'a communiqué aucune date de début des travaux;
- il introduit le 19 février 2021 une requête en annulation et une demande de suspension de l'exécution du permis auprès du Conseil d'État;

- il introduit la présente demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence dès qu'il a connaissance de la pose des chaises sur la parcelle concernée, ce qui laissait « augurer d'un commencement rapide des travaux contestés »;
- le temps qu'un arrêt du Conseil d'État sur la demande de suspension ordinaire soit prononcé, en comptant une moyenne de 6 mois, le projet sera probablement entièrement réalisé ou, à tout le moins, significativement avancé.

2. La première partie adverse expose ce qui suit :

« […]

La requête en extrême urgence a seulement été déposée le 15 mars 2021 sur seule base du placement des chaises sur le terrain.

Le placement des chaises ne rend cependant pas le permis plus contraignant pour les requérants que lors de la prise de connaissance du permis en décembre 2020. Le requérant était, en effet, informé du contenu exact du permis d'urbanisme depuis fin 2020 et donc de sa mise en œuvre dans un futur plus ou moins proche.

De manière générale, l'administration communale regrette d'avoir été contrainte de travailler dans l'urgence sans que cette urgence ne soit réellement justifiée. En effet, la date de début des travaux étant seulement prévue pour le 15 avril 2021 ».

3. Les parties intervenantes soutiennent tout d'abord que le requérant n'a pas agi avec diligence. Elles écrivent que « attendre le 58e jour pour adresser le recours en annulation et la demande de suspension ainsi qu'attendre l'écoulement de près de trois mois depuis la connaissance de l'acte querellé n'est à l'évidence pas l'attitude qu'adopterait une personne estimant être préjudiciée par un acte administratif dont elle demande l'annulation et la suspension (ordinaire) et dont elle veut par la suite obtenir la suspension en extrême urgence ». Elle est d'avis que le requérant devait s'attendre à ce que le permis soit mis à exécution dès le 22 décembre 2020 et dès lors introduire sa demande de suspension de l'exécution dès cette date.

Elle reproche également au requérant de ne pas faire la démonstration d'un quelconque péril imminent.

VII.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 :

« § 1er. 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,

§§ 1er 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 1er, 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 1er ».

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 d'une suspension que déciderait le

fonctionnaire délégué sur la base de l'article D.IV.62 du Code du développement territorial (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, il n'est pas contestable que les travaux projetés pourraient être menés rapidement ou à tout le moins très avancés, dans un délai inférieur à l'aboutissement d'une demande de suspension ordinaire. Ainsi, les chaises ont été placées sur le site le 10 mars 2021, ce qui permet effectivement au requérant de penser que le chantier entre dans une phase exécutoire et que les atteintes à ses intérêts risquent d'intervenir dans un délai incompatible avec le traitement de sa demande en suspension ordinaire. Par ailleurs, la première partie adverse a confirmé au conseil du requérant, par un courriel du 12 mars 2021, que les bénéficiaires de l'acte attaqué l'ont « informé[e] de la volonté de commencer les travaux entre le 5 et le 10 avril 2021 ». Cette information ne dément pas que la procédure d'extrême urgence soit la seule à même de sauvegarder les intérêts allégués du requérant.

Celui-ci a introduit sa demande selon la procédure d'extrême urgence le 12 mars 2021, soit dans un délai très bref après la pose des chaises sur la parcelle litigieuse.

Il s'ensuit que les conditions de la diligence à agir et du péril imminent sont rencontrées.

Le recours à la procédure d'extrême urgence est admissible.

VIII. Moyen unique

VIII.1. Thèse du requérant

Le moyen unique est pris de la violation de l'article D.IV.5 du Code du développement territorial (CoDT), de l'article D.IV.53, alinéas 1er et 3 du même Code, de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Le requérant fait griefs à l'auteur de l'acte attaqué d'avoir :

« - octroyé le permis d'urbanisme sollicité en portant atteinte aux objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire et d'urbanisme contenus dans le permis d'urbanisation référencé 52043/LTS/92 du 22 mars 1965, violant ainsi les conditions de l'article D.IV.5 du CoDT;
- octroyé le permis d'urbanisme sollicité en ne tenant pas compte des circonstances urbanistiques locales présentes au sein du lotissement;
- octroyé le permis d'urbanisme sollicité en faisant fi de l'impact du projet sur le cadre de vie du requérant, de telle manière que l'acte attaqué est entaché d'erreurs manifestes d'appréciation ».

1. Se référant à deux dispositions du permis d'urbanisation, il en déduit que, concrètement, celui-ci a pour « objectif d'assurer la construction de villa ou bungalow à usage d'habitation, avec un garage en sous-sol ou en fond de parcelle, mais pas en volume secondaire, et dont le volume principal est exposé en façade avant ».

Il considère dès lors qu'en prévoyant le garage en volume secondaire devant le volume principal, le projet ne respecte pas les objectifs précités du permis d'urbanisation.

Il soutient que, contrairement à ce qu'indique l'acte attaqué, les prescriptions du permis d'urbanisation relatives à l'implantation du garage font partie de ses objectifs dont il n'est pas possible de s'écarter. Il en veut pour preuve que ces prescriptions concernent un style architectural bien particulier, à savoir une habitation dont le volume principal est clairement exposé à rue et exempté de garage en volume secondaire devant le volume principal.

Il constate que cet objectif a été scrupuleusement respecté lors de la construction des deux habitations immédiatement voisines de part et d'autre du projet, dont la sienne qui comporte un volume secondaire, lequel est situé à l'arrière et contient des pièces d'habitation.

Il critique encore la motivation de l'acte attaqué consistant à dire que la vision de l'aménagement du territoire a évolué depuis 1965, laquelle ne peut, selon lui, être retenue pour justifier l'écart aux prescriptions du permis d'urbanisation. Il est d'avis que, si tel est le cas, il y a lieu de modifier ses prescriptions afin de les remettre au goût du jour mais en aucun cas de s'en écarter dans une mesure incompatible avec ses objectifs.

2. Il affirme ensuite que le projet autorisé par l'acte attaqué est totalement étranger aux circonstances urbanistiques locales du lotissement. Il constate que les deux autres habitations de ce lotissement, soit la sienne et celle du voisin de droite, sont de type villa en ordre ouvert de gabarit rez+combles dont la hauteur sous corniche ne dépasse pas 3,20 mètres, avec un garage en sous-sol, implantée à +/- 8 mètres de l'alignement et sans volume secondaire à l'avant du volume principal. Il soutient que le seul fait de prévoir dans le projet un garage en volume secondaire à l'avant du volume principal, rompt totalement l'homogénéité manifeste qui est présente dans la rue des Victimes de la Guerre, dès lors qu'aucune habitation de la rue ne comporte un tel volume devant les volumes principaux.

Il ajoute qu'alors que les volumes principaux des habitations immédiatement voisines présentent un recul compris entre +/- 7 et 9 mètres par rapport au trottoir, le projet prévoit lui un recul de 13 mètres soit plus important de +/- 60 pourcents.

En ce qui concerne le gabarit de la construction projetée, il estime qu'il est également en complète opposition aux circonstances urbanistiques locales présentes dans le lotissement dès lors qu'il est de « rez+1+combles », avec hauteur sous corniche de 4,70 mètres, alors que les autres habitations existantes du lotissement, ont un gabarit « rez+combles », avec des hauteurs sous corniche ne dépassant pas 3,20 mètres.

Il est d'avis que, même si la première partie adverse considère que des gabarits similaires existent dans la rue des Victimes de la Guerre, le projet reste en complète opposition avec les gabarits des deux autres habitations immédiatement voisines qui forment, avec lui, un lotissement.

Il affirme que la logique même du lotissement est de garantir une certaine homogénéité entre plusieurs habitations qui partageront les mêmes caractéristiques principales.

VIII.2. Examen prima facie

1. L'article D.IV.5 du CoDT dispose 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 ».

La démonstration que les objectifs du document à valeur indicative ne sont pas compromis, implique qu'au préalable, l'autorité détermine ces objectifs. Si ces objectifs ne sont pas expressément identifiés dans le document, ils peuvent toutefois découler de l'ensemble de ses prescriptions.

L'article D.IV.53, alinéas 1er et 3, du CoDT dispose comme suit :

« Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code.
[…]
Outre la compatibilité avec le contenu du plan de secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols, des schémas, permis d'urbanisation et guides, le permis ou le refus de permis est fondé sur les circonstances urbanistiques locales et peut être fondé notamment sur les motifs et conditions mentionnés dans la présente section ».

Par ailleurs, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Enfin, le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, en effet, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la

partie requérante quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité diligente et prudente placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

2. L'acte attaqué comporte notamment la motivation suivante :

« […]

Considérant que, comme susmentionné, un garage deux voitures sera prévu; que ce dernier sera aménagé dans le volume secondaire formant le front de bâtisse de l'habitation; que, cependant, le lotissement précise ce qui suit :

" Les garages pourront être établis soi[t] en sous-sol (l'accès de l'habitation se fera dans ce cas au niveau du garage) soit au fond de la parcelle ou tout au moins à 30 mètres de l'alignement. Les garages en ce cas seront érigés en briques de four et auront une profondeur minimum de 6m50 entre murs. Les garages en annexe ne sont pas admis".

Considérant, dés lors, que le projet s'écarte des prescriptions en vigueur en ce qui concerne l'aménagement d'un garage dans un volume secondaire; que, néanmoins, en application de l'article D.IV.5, un permis peut s'écarter d'un permis d'urbanisation (anciennement lotissement) 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;

Considérant que l'écart se justifie, dans ce cas-ci, par l'évolution de la vision d'aménagement du territoire et des techniques de constructions; qu'un garage en sous-sol induirait la présente d'une pente importante qui n'est plus représentative d'un ban aménagement des lieux en 2020; que, par ailleurs, les constructions de garages, en fond de parcelle, dons les zones de cours et jardins ne sont plus encouragées tant par les autorités communales que régionales;

Considérant, également, que l'interdiction de garage sous forme d'annexe n'est pas une donnée essentielle du lotissement et que le volume secondaire à usage de garage visé par la demande est implanté dans la zone capable de bâtisse prévue au plan de destination des lots;

[…]

Considérant que la mise en œuvre du garage sous forme de volume secondaire n'est pas une donnée essentielle du lotissement; que le garage érigé sous forme de volume secondaire est situé dans la zone capable de bâtisse et ne remet, dès lors, pas en cause l'option urbanistique du lotissement;

[…] ».

L'écart litigieux aux prescriptions du permis d'urbanisation ne vise pas l'implantation d'un volume secondaire, mais bien son affectation en tant que garage. Par conséquent, les griefs que formule le requérant quant à l'existence d'un volume secondaire et son style architectural en écart du permis d'urbanisation partent d'une prémisse inexacte en droit.

S'agissant de l'affectation de garage de ce volume secondaire, l'autorité communale estime d'une part que l'interdiction d'un garage sous forme d'annexe n'est pas une donnée essentielle du lotissement et, d'autre part, que le volume secondaire à usage de garage qui est prévu est implanté dans la zone capable de bâtisse prévue au plan de destination des lots.

Le requérant reprend la prescription du permis d'urbanisation relative à l'implantation d'un garage et estime qu'il s'agit d'un objectif de ce document dont il n'est pas possible de s'écarter. Ce faisant, il opère une confusion. D'une part, la prescription litigieuse, citée dans l'acte attaqué, n'apparaît pas être en elle-même un des objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme de ce permis d'urbanisation. D'autre part, considérer que toute prescription définit un objectif revient à rendre impossible tout écart au permis d'urbanisation alors que le législateur régional wallon n'accorde plus à ce document qu'une valeur indicative en vertu de l'article D.IV.114 du CoDT.

Dans l'acte attaqué, son auteur a constaté ce qui suit :

« […]
Considérant que l'habitation visée par la demande sera érigée, en recul de 8 m par rapport au domaine public, en ordre ouvert, avec la présence de dégagement latéraux de 3 m tant en limite de propriété latérale gauche qu'en limite de propriété latérale droite; que cette implantation respecte la zone *aedificandi* définie au plan de destination du lotissement.
[…]
[…] que le volume secondaire à usage de garage visé par la demande est implanté dans la zone capable de bâtisse prévue au plan de destination des lots.
[…]
[…] que le garage érigé sous forme de volume secondaire est situé dans la zone capable de bâtisse et ne remet, dès lors, pas en cause l'option urbanistique générale du lotissement;
[…] ».

Il résulte des motifs qui précèdent que l'autorité communale a estimé que l'objectif du permis d'urbanisation applicable était de préserver un habitat en ordre ouvert sur le lotissement par l'organisation de zones de recul et de dégagements

latéraux concrétisés par la zone *aedificandi* définie au plan de destination. Le requérant ne démontre pas qu'un tel raisonnement est entaché d'erreur. Constatant que cet objectif était respecté par le projet, l'auteur de l'acte attaqué a pu considérer, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, que l'interdiction de garage sous forme d'annexe n'est pas une donnée essentielle du lotissement et que l'écart est admissible.

Par ailleurs, pour les mêmes raisons, il a pu considérer que l'aménagement d'un garage en fond de parcelle dans la zone de cours et jardins n'est plus préconisé et que la pente importante nécessaire à l'accès à un garage situé en sous-sol n'est plus représentative d'un bon aménagement des lieux en 2020.

3. Quant aux critiques relatives à un défaut d'intégration du projet aux circonstances urbanistiques locales, elles tendent à remettre en cause l'appréciation en opportunité retenue par l'auteur de l'acte attaqué quant à l'admissibilité du projet litigieux, sans toutefois démontrer l'existence d'une erreur manifeste.

En effet, la motivation de l'acte attaqué fait apparaitre à suffisance les circonstances en fait et en droit qui ont amené son auteur à considérer que le projet est conforme au bon aménagement des lieux et à l'autoriser. Ainsi, il a pu constater que le gabarit reste conforme aux prescriptions du permis d'urbanisation en indiquant que « le lotissement ne proscrit pas la construction d'un étage et les hauteurs du corps de bâtisse principal proposées s'inscriront dans les hauteurs imposées par le prescrit du lotissement ». Par ailleurs, l'autorité communale a pris la précaution de réclamer aux demandeurs de permis une étude d'ombres portées laquelle lui permet de constater que « les ombres portées du projet sur l'habitation voisine de gauche au niveau des baies du rez-de-chaussée ne sont pas bien plus importantes que celles occasionnées par l'habitation voisine de droite sur le projet » et qu' « un gabarit "rez + combles" aurait également occasionné des ombres portées sur les fenêtres situées en façade latérale droite de l'habitation voisine de gauche ». Elle insiste par ailleurs également sur la profondeur limitée du projet.

Enfin, l'auteur de l'acte attaqué a pu considérer sans commettre d'erreur que le projet litigieux s'intègre dans le contexte bâti de la rue. Les photographies produites par les différentes parties permettent en effet de constater que celui-ci se caractérise par des options architecturales et des typologiques diverses.

Il résulte de ce qui précède que le moyen unique n'est, *prima facie*, pas sérieux.

IX. Conclusions

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1er, 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 fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par Madjid Sebaihi et Sekina Hamache est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension introduite selon la procédure d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 4.

Conformément à l'article 3, § 1er, 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 5.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{e} chambre siégeant en référé, le 24 mars 2021 par :

Anne-Françoise Bolly,	conseiller d'État, président f.f.,
Vanessa Wiame,	greffier.

Le Greffier,	Le Président,
Vanessa Wiame	Anne-Françoise Bolly