

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

n° 250.337 du 19 avril 2021

A. 233.284/XIII-9229

En cause : **GANTOIS** Nadine,
ayant élu domicile chez
M^e Grégory WINAND, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent,

contre :

la commune d'Estinnes,
ayant élu domicile chez
M^e Olivier JADIN, avocat,
rue Jules Destrée 72
6001 Marcinelle,

Parties intervenantes :

1. **CALLARI** Gabriel,
2. **CALLARI** Carmelo,
ayant tous les deux élu domicile chez
M^{es} Benoit HAVET et Romain VINCENT, avocats,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 2 avril 2021, Nadine Gantois demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la décision du 4 novembre 2020 par laquelle le collège communal d'Estinnes octroie un permis d'urbanisme aux consorts Callari et Cappalonga ayant pour objet la construction de deux appartements et six garages sur un bien sis rue du Moulin à Estinnes et cadastré 1^{ère} division, section B, n° 326m.

Préalablement, par une requête introduite le 24 mars 2021, Nadine Gantois a également demandé, d'une part, la suspension de l'exécution selon la procédure ordinaire et, d'autre part, l'annulation du même permis d'urbanisme.

II. Procédure

Par une requête introduite le 14 avril 2021 par la voie électronique, Gabriel Callari et Carmelo Callari ont demandé à être reçus en qualité de parties intervenantes.

Le dossier administratif a été déposé.

Par une ordonnance du 6 avril 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 15 avril 2021.

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

M^{es} Caroline Marchal et Grégory Winand, avocats, comparaissant pour la partie requérante, M^e Olivier Jadin, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Romain Vincent, avocat, 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.

En application de l'article 27 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, il y a lieu de décider que, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice et de l'ordonnancement des procédures, la demande de suspension en extrême urgence et la demande de suspension ordinaire sont traitées concomitamment.

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 31 juillet 2020, les consorts Callari et Cappalonga introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de deux appartements (comprenant chacun un garage) et six garages sur un bien sis rue du Moulin à Estinnes et cadastré l^{ère} division, section B, n° 326m.

Le bien concerné par la demande se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de La Louvière - Soignies.

2. Le 5 août 2020, la commune d’Estinnes délivre l’accusé de réception de cette demande et considère que le dossier y afférent est complet.

3. Le 17 août 2020, Hainaut ingénierie technique de la province du Hainaut émet un avis favorable conditionnel.

4. Du 17 août au 7 septembre 2020, la demande fait l’objet d’une annonce de projet au cours de laquelle aucune réclamation n’est déposée.

5. En sa séance du 16 septembre 2020, le collège communal d’Estinnes émet un avis favorable conditionnel.

6. Le 20 octobre 2020, le fonctionnaire délégué donne un avis défavorable sur le projet.

7. Par une délibération du 4 novembre 2020, le collège communal délivre le permis d’urbanisme sollicité. Il s’agit de l’acte attaqué.

8. Le 2 avril 2021, les travaux de mise en œuvre du permis débutent.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par Gabriel et Carmelo Callari, bénéficiaires du permis 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 de la partie requérante

La partie requérante indique qu'elle habite dans l'immeuble situé en face du projet litigieux. Les travaux de construction ayant débuté le 2 avril 2021, elle en déduit que l'imminence du péril est telle que ni la procédure en annulation ni le référé ordinaire ne permettront d'éviter les désagréments redoutés.

Au titre d'inconvénients graves, elle fait valoir que son habitation et le projet en cause ne sont séparés que par la rue du Moulin, voirie très étroite, de sorte qu'elle « se situera à moins d'une dizaine de mètres de l'immeuble à appartements comprenant deux garages et à une vingtaine de mètres de la batterie de garages ».

En premier lieu, elle considère que le projet, qui présente une hauteur de plus de dix mètres, va créer des vues plongeantes et directes depuis les fenêtres de l'immeuble projeté, depuis les jardins et les garages litigieux, directement dans les pièces de vie – la cuisine et le salon – et dans les chambres de son habitation, ainsi que dans son jardin et sur sa terrasse à l'arrière de son annexe.

En deuxième lieu, elle fait état d'une perte d'ensoleillement importante dans ces mêmes pièces de vie pour des motifs identiques.

En troisième lieu, elle soutient que les huit garages (un pour chaque appartement, outre la rangée de six garages) vont générer un « charroi plus important au niveau de la rue du Moulin », alors que, selon elle, cette problématique n'a pas été appréhendée par l'auteur de l'acte attaqué.

En quatrième lieu, elle estime que ce projet est « en rupture totale avec le contexte bâti environnant » dès lors qu'une construction de taille imposante va supprimer une parcelle verdurisée, nuisant de ce fait à la qualité paysagère dont elle bénéficie actuellement.

Selon elle, ces pertes d'intimité et d'ensoleillement, l'impact paysager négatif et les nuisances en termes de mobilité générées par le projet vont altérer son cadre de vie de manière substantielle.

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, justifie 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 pertinentes.

En l'espèce, il y a lieu de relever à titre liminaire que le projet, qui ne présente aucune dérogation ni écart, s'implante en zone d'habitat à caractère rural, de sorte que la parcelle concernée a vocation à être bâtie, la partie requérante n'ayant aucun droit au maintien de la végétation qui y est présente. Partant, outre que la parcelle en cause n'offre actuellement aucune vue dégagée à la partie requérante, la construction d'une habitation de l'autre côté de la voirie n'emporte pas en soi une détérioration sensible de son cadre de vie.

S'agissant de la perte d'intimité alléguée, laquelle ne concerne pas la construction des six garages, il y a lieu de relever que l'habitation de la partie requérante ne se situe que partiellement en vis-à-vis de la construction projetée, une habitation étant déjà présente à côté de celle-ci. S'il est exact que la voirie est étroite,

il reste que, dans une zone urbanisable, le fait de devoir subir la présence d'une construction de l'autre côté de la voirie est une gêne tout à fait commune, qui n'emporte pas, en principe, de détérioration sensible du cadre de vie. Par ailleurs, du fait que les étages de la construction projetée ne se situent pas au même niveau que les étages de l'habitation de la partie requérante, les vues ne seront pas droites.

S'agissant de la perte d'ensoleillement alléguée, celle-ci n'est nullement étayée alors que, compte tenu de l'orientation respective des parcelles, il est manifeste que cette perte sera de faible ampleur et donc acceptable pour une telle zone, outre que le gabarit de la construction projetée n'est pas anormal.

S'agissant des nuisances en termes de mobilité, il importe de relever que la rangée de six garages sera située sur un autre côté de la parcelle, soit celui qui borde la rue du Moulin après son virage à 60°. Outre que les nuisances liées à l'exploitation de huit garages individuels (un garage par appartement plus la rangée des six garages) paraissent limitées, la configuration étroite de la voirie et les différents reportages photographiques produits permettent de penser que les nuisances actuelles seront au contraire moins nombreuses grâce à ces nouvelles constructions, dès lors que le nombre de voitures stationnées sur le trottoir sera vraisemblablement moins important.

S'agissant de la rupture alléguée du cadre environnant bâti, il y a lieu de constater que celle-ci n'est nullement avérée et de renvoyer, pour le surplus, aux considérations émises à titre liminaire.

En conclusion, aucun de ces éléments ne permet de déceler une détérioration sensible du cadre de vie de la partie requérante du fait des constructions projetées.

Partant, 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 Gabriel et Carmelo Callari est accueillie.

Article 2.

Les demandes de suspension, introduites respectivement selon la procédure ordinaire et selon la procédure en extrême urgence, sont rejetées.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre siégeant en référé, le 19 avril 2021 par :

Luc Donnay,
Vanessa Wiame,

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

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa Wiame

Luc Donnay