CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA VI^e^ CHAMBRE DES VACATIONS SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^o^ 251.381 du 20 août 2021

A. 234.326/XIII-9.366

En cause : **DE MEUE** Kristoff,
ayant élu domicile chez
M^es^ Guido Zians, Andrea Haas,
Rainer Palm, Frédéric Maraite, David Hannen
et Ines Laschet, avocats,
Aachener straße 76
4780 Saint Vith,

contre :

1. la ville de Hannut,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^es^ Éric Lemmens et Élisabeth Kiehl, avocats,
boulevard de la Sauvenière 68/2
4000 Liège,

2. la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e^ Pierre Moërynck, avocat,
avenue de Tervuren 34/27
1040 Bruxelles.

Partie requérante en intervention
DUBOIS Anne,
ayant élu domicile chez
M^e^ Jacques Sambon, avocat,
boulevard Reyers 110
1030 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 16 août 2021, Kristoff De Meue demande, d'une part, la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du « permis d'urbanisme délivré le 10 juin 2021 par le collège communal de la ville de Hannut (…) à M^me^ Anne Dubois (…) pour la

construction d'une habitation unifamiliale à Hannut, rue du Marais, cadastré 6ème division, section A, parcelle 443D » et d'autre part, l'annulation de ce permis.

II. Procédure

Par une ordonnance du 17 août 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 20 août 2021.

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

Par un courrier du 19 août 2021, Anne Dubois a demandé à intervenir à la cause et a déposé, par la voie électronique, une requête en intervention.

Mme Pascale Vandernacht, président de chambre, a exposé son rapport.

Me Guido Zians, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Élisabeth Kiehl, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me Pierre Moërynck, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me Jacques Sambon, avocat, comparaissant pour la partie requérante en intervention, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves Delval, premier 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. Le requérant est propriétaire, depuis 2007, d'un immeuble de 1875, situé rue du Marais 6, à Hannut. Il a acheté ce bien à Anne Dubois comme une maison isolée de 4 façades. Sa parcelle jouxte une parcelle qui appartient également à Anne Dubois.

2. Le 16 décembre 2020, Anne Dubois introduit, auprès de l'administration communale de la ville de Hannut, première partie adverse, une demande de permis d'urbanisme dont l'objet est de construire une habitation unifamiliale sur trois niveaux avec un carport pour une voiture.

La parcelle concernée est située rue du Marais, cadastrée 6ème division, section A, 443D. Elle est reprise en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy Waremme, approuvé par l'arrêté royal du 21 novembre 1981. Elle est également située en zone d'habitat «densité faible+ » au Schéma de développement communal. Le bien est aussi localisé, à la carte des aires différenciées, en aire de bâti villageois de type 2, GCU A.6., approuvé par l'arrêté ministériel du 17 juillet 2014.

3. Cette demande de permis est soumise à une annonce de projet qui a lieu du 10 au 25 février 2021 et deux réclamations sont introduites à cette occasion dont celle du requérant et de son épouse qui est formulée comme suit :

« Chère Madame,
Cher Monsieur,

Nous avons pris connaissance du projet de construction par Mme Dubois, d'une habitation sur la parcelle 443D, située rue du Marais 6 à Abolens et tenons à formuler les réclamations/remarques suivantes.

Recul latéral :
Les prescriptions d'urbanisme prévoient qu'une construction doit respecter un recul latéral par rapport à la parcelle voisine. La rue du Marais se trouve en effet en zone rurale et cette mesure a pour but de protéger l'aspect rural des constructions et du quartier dans son ensemble. Un des objectifs du RCU est notamment de préserver les ouvertures paysagères.

Notre maison a été construite en 1875 et de telles prescriptions n'étaient pas en vigueur à l'époque de sa construction. Toutefois, quand nous l'avons achetée à Madame Dubois, en 2007, nous l'avons acquise comme une 4 façades (et c'est également ainsi qu'elle était affichée par Mme Dubois elle-même, comme le montre l'annonce *Immoweb* de l'époque dont nous disposons toujours). Nous avions la conviction que les normes urbanistiques en vigueur empêcheraient le futur acquéreur du terrain voisin, de venir se coller à notre maison (et à notre parcelle), ce qui la dévaloriserait. Lorsque l'on prend la décision de s'installer dans un quartier, il est primordial de pouvoir compter sur les règles urbanistiques pour protéger la valeur du bien que l'on achète et le caractère du quartier dans lequel celui-ci se trouve. Nous tenons à ce que le recul latéral soit respecté entre la construction de Mme Dubois et notre parcelle.

Veuillez noter également que le fait d'avoir une construction accolée dévaloriserait notre maison et d'autant plus au vu du caractère contemporain de la construction proposée alors que notre maison est de style classique. Lorsque nous avons demandé un permis de transformation de la toiture de notre maison, en 2019, nous avons dû adapter notre projet pour rencontrer les attentes de la Région Wallonne qui souhaitait préserver le caractère classique de notre bâtiment. Nous avons donc opté pour une transformation beaucoup plus classique que ce que nous envisagions à l'époque. Nous ne voudrions pas que nos efforts soient finalement vains.

Recul avant :
Le fait que la construction soit en retrait par rapport à la route aura deux conséquences directes pour nous. Premièrement le bâtiment dépassant le nôtre à l'arrière, empêchera la lumière de passer sur notre terrasse et d'autre part, deux fenêtres, dont celle de la pièce de vie, donneront directement sur notre terrasse.

Enfin nous souhaitons rappeler que le terrain en question, tout comme le nôtre est situé en zone humide. Concrètement, il arrive fréquemment qu'un petit cour d'eau traverse notre parcelle au niveau de la future terrasse de Madame Fornoville. Le fait que la construction proposée implique de bétonner une grande superficie et ce, à hauteur de la zone la plus humide risque d'avoir un impact non seulement pour la parcelle concernée mais également pour les parcelles voisines et la rue en général. L'eau a en effet beaucoup de mal à y être absorbée, comme c'était notamment le cas la semaine passée (grande plaque de verglas sur la chaussée juste en face de la parcelle concernée). Nous avons été informés qu'un système de drainage a été prévu et nous espérons que celui-ci n'aura pas d'impact négatif sur la zone en question ni sur l'équilibre de la nappe phréatique.

Nous vous remercions d'avance pour l'attention que vous voudrez bien apporter aux points relevés ci-dessus ».

4. Le collège communal de la ville de Hannut sollicite divers avis au sujet du projet. L'avis de la commission consultative de l'aménagement et du territoire et de la mobilité qui est réputé favorable par défaut, l'avis de la zone de secours du 5 février 2021 qui est favorable, l'avis de l'association intercommunale pour le démergement et l'épuration des communes de la Province de Liège du 15 février 2021 qui est favorable, l'avis du service public Wallonie DG03 (cellule GISER) du 2 mars 2021 qui est favorable sous conditions et l'avis du service technique provincial du 4 mars 2021 qui est également favorable sous conditions.

5. Des plans modificatifs sont introduits par le demandeur de permis dont il est accusé réception le 15 avril 2021.

6. Le 28 avril 2021, le collège communal de la ville de Hannut émet un rapport favorable conditionnel et sollicite l'avis du fonctionnaire délégué sur les plans modificatifs.

7. Le 28 mai 2021, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable, sous conditions.

8. En sa séance du 10 juin 2021, le collège communal de la ville de Hannut accorde à Anne Dubois un permis d'urbanisme moyennant le respect de certaines conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué, qui est notamment rédigé comme suit :

« (…)

Considérant que la demande porte sur la construction d'une habitation et d'un volume car-port en limite mitoyenne;

Considérant que la nouvelle implantation à 4,50 mètres répond aux remarques émises par le voisin direct durant l'annonce de projet; qu'il est identique au recul avant moyen de l'habitation de droite à laquelle le projet s'accole;

Considérant que les 2 emplacements de parcage prévus pour la clientèle sont dorénavant situés en façade latérale gauche, soit toujours à proximité du cabinet et de son entrée;

Considérant que le guide communal d'urbanisme demande à s'accoler obligatoirement à la mitoyenneté si elle existe; que le présent projet implante donc en mitoyenneté un car-port au volume secondaire voisin;

Considérant qu'en ordre semi-continu, la limite parcellaire doit être comprise entre 2 et 4 mètres au maximum; que le présent projet dépasse légèrement ce recul latéral avec 5 mètres en limite gauche;

Considérant toutefois que le guide communal d'urbanisme recommande de préserver les ouvertures paysagères dans le village d'Abolens;

Considérant que l'habitation s'implante parallèlement à la voirie et présente deux versants symétriques identiques au cadre bâti;

Considérant que le traitement des façades diffère par l'utilisation de 2 matériaux de parement, la brique rouge en façade avant et l'ardoise noire en façade arrière; que ce choix permet de souligner une optique architecturale moderne tout en restant conforme aux prescriptions du guide communal d'urbanisme et donc, du contexte bâti;

Considérant que l'utilisation d'une toiture plate pour le car-port permet de réduire son impact visuel ; que cette volumétrie est fréquemment utilisée pour ce type de volume afin de l'alléger le plus possible;

Considérant que l'ensemble des aménagements extérieurs sera réalisé en matériau perméable;

Considérant que la haie existante latérale et à rue est préservée;

Considérant qu'un fossé parabolique devra être réalisé conformément à l'avis de la cellule GISER;

Considérant que le réseau d'égouttage étant complet et la station d'épuration d'Abolens en fonction, la fosse septique n'est pas requise;

Considérant que le projet proposé est compatible avec le voisinage et ne compromet pas la destination générale de la zone, ni son caractère architectural, ni l'option urbanistique visée par les dispositions du guide communal d'urbanisme et du Schéma de développement communal;

Considérant que les modalités d'égouttage, établies par le Service Infrastructure Communal et reprises à l'article 5 du présent permis, seront de stricte application;

Considérant, au vu de cette analyse, que les pièces et documents fournis dans le cadre de cette demande de permis d'urbanisme semblent suffisants compte tenu de l'objet de la demande pour que l'autorité compétente, le Collège communal, puisse se prononcer en pleine connaissance de cause;

Considérant que les autorisations administratives en matière d'urbanisme ne préjudicient pas aux droits des tiers, lesquels peuvent recourir aux juridictions civiles ordinaires; que cette règle doit être rappelée au maître d'ouvrage;

Pour les motifs précités,
À l'unanimité;
DÉCIDE

Article 1er - Le permis d'urbanisme sollicité par Madame Anne Dubois est octroyé moyennant le respect des plans annexés et des conditions reprises ci-après :

- Respecter les conditions émises par la cellule GISER : réaliser un aménagement de type fossé parabolique (environ 4 m de largeur pour une profondeur maximale de 20 cm) afin de guider le flux depuis son point d'entrée sur la parcelle vers son exutoire naturel;
- La fosse septique n'est pas requise car la station d'épuration d'Abolens est fonctionnelle;
- L'évacuation des terres de déblais excédentaires sera réalisée conformément aux dispositions légales;
- La législation relative à la performance énergétique des bâtiments;
- Le règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires;
- Le numéro de Police de l'habitation est le 6A.

Article 2 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel du droit de recours. Le demandeur ne peut passer à l'exécution des travaux tant que le délai de recours du Fonctionnaire délégué n'est pas écoulé.

Article 3 - Le titulaire du permis acquiert ce dernier en connaissance de l'état de la voirie, des voies d'accès et du réseau d'égouttage existant. Tous les frais de modification, extensions de réseaux et de raccordements aux concessionnaires de la voirie sont à la charge exclusive du maître de l'ouvrage.

Article 4 - Les travaux et actes permis doivent être terminés dans les cinq ans de la présente décision.

Article 5 - Au PASH, le bien est situé en zone d'assainissement collectif. Les eaux usées seront évacuées à l'égout sans aucun prétraitement.
Lors du raccordement, le maître d'ouvrage introduira dès le début des travaux auprès du Service des Infrastructures communales la demande de raccordement au réseau d'égouttage.
Conformément aux dispositions du Code de l'Eau, les eaux pluviales sont évacuées dans le sol par infiltration.

Article 6 - Avant le début des travaux :
Le demandeur fournira un plan d'implantation, dressé à l'échelle 1/200, côté reprenant ses coordonnées, les références complètes du permis, le levé topographique reprenant :

- o des repères visibles qui seront implantés aux angles de la parcelle et qui seront maintenus jusqu'à l'achèvement du chantier;
- o des chaises délimitant la future construction;
- o des points de référence fixes (minimum 2) situés en bordure du terrain et susceptibles de permettre un contrôle *a posteriori*;
- o des points de repère de nivellement;
- o des points de repère par rapport à la voirie et aux limites parcellaires.

Le plan d'implantation sera dressé et signé par un géomètre, et contresigné par le demandeur, le maître d'œuvre et l'entreprise qui exécute les travaux.
Le plan d'implantation sera transmis en 2 exemplaires à l'administration communale au minimum 3 semaines avant le début des travaux afin de permettre à l'administration d'établir le procès-verbal d'indication de l'implantation.
Les travaux de construction ne peuvent débuter qu'après réception du procès-verbal d'implantation dressé par le Collège communal.
Les repères visibles implantés aux angles de la parcelle seront maintenus jusqu'à l'achèvement du chantier, de manière à permettre un contrôle aisé.

Article 7 - Le choix des plantations pour les arbres à haute tige, les arbustes et les haies se fera sur base de la liste des espèces reprises à l'arrêté du Gouvernement

wallon du 20 décembre 2007; les plantations respecteront strictement les règles établies par le Code rural.

Article 8 - Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué (Montagne Sainte Walburge 2- 4000 Liège) du commencement des travaux ou des actes permis, au moins 15 jours avant d'entamer ces actes ou travaux.

Article 9 - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment en matière de permis d'environnement et Code civil ».

9. Le permis attaqué est communiqué par la ville de Hannut au requérant, par un courrier du 14 juin, réceptionné le 16 juin 2021, dans lequel il est fait mention de la possibilité d'un recours auprès du Conseil d'État.

10. Le requérant indique que, le 12 août 2021, la bénéficiaire du permis a fait placer les chaises indiquant l'implantation de la construction litigieuse et que le permis obtenu n'a pas été affiché sur le bien concerné.

IV. Intervention

Par un courrier du 19 août 2021, Anne Dubois demande à intervenir faisant valoir qu'elle est propriétaire de la parcelle concernée par le projet litigieux et bénéficiaire du permis attaqué. Elle a ainsi bien intérêt à agir.

V. 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.

VI. Extrême urgence et urgence

VI.1. Thèse de la partie requérante

Selon le requérant, l'urgence résulte du fait que le gros œuvre litigieux pourrait être érigé en quelques semaines et qu'il ne faut pas s'attendre à ce que la procédure en annulation puisse être terminée avant le début de la construction. Il

considère que, même dans le cadre d'une procédure de suspension « normale », une décision n'est généralement pas possible avant une période d'environ 4 à 6 mois, de sorte que la seule possibilité pour parvenir à un résultat utile, est le recours à la procédure d'extrême urgence et cite trois arrêts du Conseil d'État qui, selon lui, confortent sa thèse.

Il affirme avoir fait diligence dès lors que, le 16 août 2021, il a introduit le présent recours et que des actes préparatoires au chantier de la construction ont été réalisés le 12 août dernier.

Quant à la portée de son préjudice, il fait valoir que si la construction litigieuse devait être réalisée, ce dommage existerait durant la procédure devant le Conseil d'État et durant toute la période nécessaire pour obtenir l'enlèvement de la construction (en cas d'annulation définitive) et qu'il est bien connu que de telles procédures prennent beaucoup de temps, entrainent des frais importants et sont incertaines quant à leur issue.

Il prétend que les lois sur le Conseil d'État « n'exigent pas l'irréversibilité de l'atteinte, mais permettent que la suspension évite de sérieuses difficultés de rétablissement de la situation antérieure au cas où l'autorisation serait annulée après la construction de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci (v. Conseil d'État, 22.11.2020, n° 246.799, (…); Conseil d'État, 26.9.2019, n° 243.240, (…); Conseil d'État, 13.12.2013, n° 243.968, (…)) ».

Il qualifie son préjudice d'esthétique et de financier.

Il soutient que le style architectural de la construction litigieuse accolée à son bâtiment « historique » (année de construction 1875), n'est manifestement pas compatible avec celui-ci. Il souligne que dans l'acte attaqué, il est fait état du style « moderne » de la construction envisagée et qu'il est manifeste que son immeuble n'est pas du même style et que l'accolement d'une construction moderne à ce bâtiment est constitutif d'un dommage esthétique important.

Par ailleurs, il insiste sur le caractère rural de l'environnement, sur l'accolement inutile de cette construction à son bien ce qui constitue, selon lui, une dévalorisation esthétique et financière de celui-ci. Il est d'avis que cette dévaluation financière résulte de l'aspect esthétique de l'ensemble et qu'il est manifeste qu'un immeuble isolé (4 façades), sans « annexe », a plus de valeur. Il ajoute que c'est pour cette raison qu'il a acheté son immeuble.

VI.2. Appréciation

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 en principe exécutoire dès sa délivrance sous réserve des cas de suspension prévus dans le 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 du référé ordinaire, quitte, si les travaux commencent avant qu'un arrêt soit rendu sur cette demande de suspension, à introduire alors 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 d'exécution 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, le requérant sait, depuis le 16 juin 2021, que la propriétaire de la parcelle voisine de son bien a obtenu un permis d'urbanisme pour la construction d'une maison unifamiliale avec un carport. Depuis cette date, il a eu connaissance du contenu de ce permis et a obtenu de la première partie adverse, les plans modificatifs dès le 28 juin suivant.

Il ne ressort pas des pièces communiquées au Conseil d'État que le requérant s'est montré particulièrement proactif pour obtenir des renseignements auprès de la bénéficiaire du permis ou de la commune quant à la date à laquelle les travaux de cette construction devraient débuter. Ce n'est que le 12 août 2021, qu'il constate que des actes préparatoires au chantier sont posés et décide d'introduire le présent recours le 16 août suivant, sans toujours avoir la moindre information concrète sur le déroulement des travaux, s'abstenant une nouvelle fois de prendre contact avec la bénéficiaire du permis ainsi qu'avec la ville de Hannut. Or, il justifie l'extrême urgence à agir par la circonstance que le gros œuvre pourrait être érigé en quelques semaines avant même qu'un arrêt en suspension ordinaire puisse intervenir. D'une part, le requérant n'a pas entrepris une procédure de référé ordinaire alors qu'il était en mesure de le faire étant en possession du permis et des

plans depuis le mois de juin 2021 et, d'autre part, il ignore toujours du fait de son manque de réactivité, à quel moment le chantier doit débuter et quels sont les travaux qui seront rapidement réalisés. Enfin, il a attendu le dernier jour utile pour l'introduction d'un recours en annulation.

Ces différents éléments démontrent que le requérant n'a pas agi avec une diligence suffisante, restant passif pendant plusieurs semaines.

Quant aux inconvénients allégués par le requérant au titre de l'urgence, ils appellent les observations suivantes.

Sur le plan esthétique, le requérant fait principalement valoir que le style moderne de la construction projetée n'est pas compatible avec le style « classique » de sa maison et que dès lors qu'elle sera accolée à son bien, celui-ci subira un dommage esthétique important, tout en insistant sur le caractère rural de l'environnement.

S'il est exact que la rue du Marais comporte des bâtiments relevant d'une architecture de type rurale, d'autres bâtiments sont, en revanche, plus modernes dans leur conception car plus récents, dont le bien qui se situe du côté gauche de la parcelle concernée par le projet litigieux, au n°6b de la rue du Marais. Par ailleurs, il ressort des plans que, seul le carport de la construction autorisée sera implanté le long de la limite mitoyenne, près du volume secondaire de la maison du requérant et que la toiture plate de ce carport permet de réduire son impact visuel. Quant aux volumes principaux des deux immeubles, ils sont largement écartés l'un de l'autre. Sur ce point, le fonctionnaire délégué a indiqué ce qui suit dans son avis :

« Considérant que la construction voisine présente un volume secondaire en appentis le long de la mitoyenneté; que la proposition d'un volume secondaire d'un niveau à toiture plate répond à l'obligation de construction semi-mitoyenne et diminue l'impact visuel du volume secondaire; que ce volume secondaire bas crée une transition et éloigne le volume principal de la mitoyenneté; que ce volume, semi-ouvert, intègre un carport et un abri de jardin réduisant les interventions et la multiplication de volumes non intégrés sur la parcelle;

Considérant que le volume principal est éloigné de 6 m de la limite latérale droite; que cette situation est similaire à une construction isolée et n'apporte pas de nuisances supérieures à une maison 4 façades;

Considérant que le volume avant du volume principal reprend la brique brune caractéristique du contexte bâti et que la partie arrière, moins perceptible du domaine public, sera en ardoises noires; que cette volumétrie intègre la construction dans une parcelle oblique; que le volume principal est orienté parallèlement à la voirie et présente deux versants symétriques identiques au cadre bâti, que les volumes sont simples et sobres ».

Ces considérations démontrent que les autorités en charge de cette demande de permis ont bien examiné l'aspect esthétique du projet et son intégration dans le cadre environnant et plus particulièrement par rapport à l'habitation du requérant.

Il ressort également des plans déposés que l'habitation projetée relève d'une architecture assez sobre, sans caractéristiques qui pourraient être qualifiées d'extravagantes.

Le requérant ne démontre également pas en quoi son habitation présenterait une valeur architecturale telle qu'elle devrait être protégée de sorte que le préjudice esthétique allégué n'est pas établi concrètement mais repose davantage sur une appréciation du requérant qui n'est pas celle de l'autorité ayant délivré le permis. Il n'appartient pas au Conseil d'État de se faire l'arbitre de ces appréciations mais d'assurer un contrôle de légalité de l'acte administratif mis en cause. Par ailleurs, le projet litigieux s'implante sur une parcelle constructible et ce, même si au moment d'acheter son bien, le requérant a cru que sa maison resterait isolée.

Il ressort de l'ensemble de ces éléments que le préjudice esthétique dont se prévaut le requérant n'est pas un préjudice suffisamment grave qui serait de nature à justifier l'urgence.

Quant au préjudice financier qui résulterait de la dévalorisation du bien du requérant en raison de la construction de l'immeuble litigieux, il n'est également pas établi concrètement. Le requérant ne fournit aucune expertise à l'appui de cette allégation et ne détermine pas l'ampleur de cette dévalorisation. Par ailleurs, il convient de rappeler que, de manière générale, une atteinte aux intérêts financiers d'un requérant est, en principe, réparable dès lors qu'elle peut être compensée par l'octroi de dommages et intérêts au civil ou d'une indemnité réparatrice. Il n'en va autrement que si ce requérant établit concrètement que cette atteinte est elle-même à l'origine de conséquences irréversibles ou difficilement réversibles sur sa santé financière, voire sa viabilité.

Au vu de ce qui précède, ce préjudice financier n'est également pas suffisant pour justifier l'urgence.

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 d'extrême urgence doit ainsi être rejetée.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par Anne Dubois est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VIe chambre des vacations siégeant en référé, le 20 août 2021, par :

Pascale Vandernacht,	président de chambre,
Gregory Delannay,	greffier en chef.

Le Greffier en chef, Le Président,

Gregory Delannay Pascale Vandernacht