

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

n° 252.970 du 14 février 2022

A. 233.895/XIII-9306

En cause : **la commune de Courcelles,**
 ayant élu domicile chez
 M^e Olivier JADIN, avocat,
 rue Jules Destrée 72
 6001 Marcinelle,

 contre :

le Région wallonne,
 représentée par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 M^e Martin ORBAN, avocat,
 Kaperberg 50
 4700 Eupen,

Partie intervenante :

la société à responsabilité limitée
 MAISONS BAIJOT,
 ayant élu domicile chez
 M^e Grégory WINAND, avocat,
 chaussée de Marche 458
 5101 Namur.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 30 juillet 2021, la commune de Courcelles demande la suspension de l'exécution de la décision du 31 mars 2021 du ministre chargé de l'Aménagement du territoire qui accorde à la société à responsabilité limitée (SRL) Maisons Baijot un permis d'urbanisme ayant pour la construction d'un immeuble de neuf appartements sur une parcelle sise rue des Bouleaux à Courcelles.

II. Procédure

Par une requête introduite le 14 juin 2021, la commune de Courcelles demande également l'annulation de l'acte attaqué.

Par une requête introduite le 18 août 2021, la SRL Maisons Baijot demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure au fond. Par une requête introduite le 27 août 2021, la SRL Maisons Baijot demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en suspension.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

M^{me} Vinciane Franck, 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.

Par une ordonnance du 16 décembre 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 20 janvier 2022 et le rapport a été notifié aux parties.

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

M^e Marie Bazier *loco* M^e Olivier Jadin, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Gabriele Weisgerber *loco* M^e Martin Orban, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Sébastien Dupont *loco* M^e Grégory Winand, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-Baptiste Levaux, auditeur, 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. En 2013, la société Maisons Baijot introduit auprès de la commune de Courcelles une première demande de permis d'urbanisme pour construire un immeuble de 14 appartements sur le terrain sis rue des Bouleaux et cadastré section A, n° 185n3.

Ce terrain se situe en zone d'aménagement communal concerté (ZACC) au plan de secteur de Charleroi et est composé des parcelles 36 et 37 du périmètre du lotissement dénommé « Clos du Pèlerin » autorisé par un permis de lotir du 30 juin 2004.

Les prescriptions de ce permis d'urbanisation, et plus particulièrement l'addendum du 15 mai 2003, précisent que ces deux lots peuvent accueillir des villas à appartements composées d'un rez-de-chaussée + deux étages habitables+ combles.

La commune de Courcelles invite la demanderesse de permis à revoir le nombre d'appartements de son projet à la baisse.

Celle-ci modifie son projet et réduit le nombre d'appartements prévus dans l'immeuble à dix. Le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sur ce projet à condition d'avancer le bâtiment de 2 mètres.

Le 13 mai 2015, la commune de Courcelles délivre le permis sollicité.

À la suite d'un recours introduit par un riverain, ce permis est annulé par un arrêt n° 237.363 du 14 février 2017, au motif qu'il implique une modification du relief du sol alors qu'aucune dérogation au permis d'urbanisation n'a été sollicitée ni obtenue sur ce point.

2. Le 9 mars 2018, la société Maisons Baijot introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme pour un projet de construction comportant neuf appartements et dix places de parking.

3. Le collège communal de Courcelles refuse le permis, notamment parce que « le projet tel que proposé ne respecte pas les visions urbanistique et architecturales prônées par la Commune ». Ce refus est confirmé sur recours par la partie adverse.

4. Le 25 février 2019, une troisième demande de permis est introduite pour la construction d'un immeuble comportant toujours neuf appartements et dix places de parking.

5. La commune refuse à nouveau le permis et ce refus est confirmé par la partie adverse le 20 décembre 2019.

6. Le 8 juin 2020, la société Maisons Baijot introduit une quatrième demande de permis d'urbanisme qui porte sur un projet modifié et comportant un appartement traversant au rez-de-chaussée, quatre appartements dont un traversant au 1^{er} étage et quatre appartements dont un traversant au second étage. Les modifications portent sur l'implantation de l'abri de jardin avec la création d'un accès pour tous les logements, les balcons et l'escalier à l'arrière, la suppression de

baies latérales, une réorganisation des logements pour créer des logements traversants à chaque étage.

7. Une annonce de projet est réalisée du 6 juillet au 24 août 2020. Elle donne lieu au dépôt de vingt-deux réclamations.

8. Le 27 novembre 2020, le collège communal de Courcelles refuse le permis sollicité.

9. Le 11 janvier 2021, la demanderesse de permis introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon.

10. Le 25 février 2021, une audition a lieu devant la commission d'avis sur les recours, à la suite de laquelle cette commission émet un avis défavorable le 5 mars 2021.

11. Par une décision du 31 mars 2021 notifiée le 12 avril 2021, le ministre accorde le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la SPRL Maisons Baijot, bénéficiaire du permis attaqué, est accueillie.

V. 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.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèses des parties

A. La demande de suspension

Un premier moyen est pris de la violation des articles D.I.1 et D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 2 et 3 de la loi du 29

juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, du principe de minutie et de l'erreur manifeste d'appréciation.

La partie requérante développe, après un examen des plans déposés en 2020, les griefs suivants qu'elle soutient reprendre des critiques émises par la partie adverse à l'égard du projet dans ses décisions du 21 décembre 2018 et 20 décembre 2019 et par la commission d'avis sur les recours dans son avis défavorable du 5 mars 2021 :

- rupture avec le cadre bâti et non bâti : le projet conserve le même gabarit, la même volumétrie et le même programme disproportionné, que lors des trois premières demandes. La commission d'avis sur les recours estime que le gabarit et le volume proposés ne sont pas adaptés au contexte du projet et que son intégration est brutale. Le fait que le permis de lotir permet la réalisation d'un immeuble rez+2 ne justifie pas que le permis soit délivré d'office, la partie adverse devant examiner l'intégration du projet dans son environnement et en quoi il est acceptable par rapport au bon aménagement des lieux, ce qu'elle n'a pas fait;
- aménagement du rez-de-chaussée majoritairement destiné aux accès et au stationnement : le rez-de-chaussée demeure identique, si ce n'est que son aménagement interne est désormais présenté en miroir par rapport à la version précédente. Cette modification ne suffit pas à lever la critique émise un an plus tôt;
- le projet ne tire pas avantage de l'orientation du bien : il reste orienté de la même manière et sur les 9 logements prévus seuls 2 sont traversants. La commission d'avis sur les recours regrette d'ailleurs le manque de mixité, les espaces peu généreux, le manque d'espaces de rangement privé, le fait que les WC ne sont pas séparés des espaces de vies et que les accès au jardin ne sont pas directs;
- le programme manque de diversité : le projet présente exactement le même programme qu'en 2018 et 2019;
- les logements ne sont pas de qualité et le confort des futurs occupants est faible : dans l'acte attaqué, la partie adverse estime que l'organisation interne est quelque peu plus qualitative, sans toutefois expliquer en quoi cette légère amélioration rend le projet acceptable et elle ne répond pas aux critiques exprimées par la commission d'avis sur les recours à cet égard;

- le traitement des abords et des espaces extérieurs est insatisfaisant : quant aux abords, le seul changement par rapport au projet précédent est la modification de l'emplacement du local vélo. La partie adverse ne répond pas aux critiques émises par la commission d'avis sur les recours, laquelle a estimé que « les stationnements ne sont pas satisfaisants (certains emplacements de parking mesurent moins de 4,90 m de profondeur ou 2,20 m de large), qu'aucun local compteur n'est prévu et que l'emplacement du local vélo, au milieu du jardin, est inapproprié ».

Sur tous ces points, elle affirme qu'il est impossible de comprendre le revirement de la partie adverse.

B. La note d'observations

La partie adverse estime avoir expliqué en droit et en fait les raisons pour lesquelles elle estime que le permis litigieux peut être accordé. Elle relève avoir rappelé la chronologie et le passé du projet et considère avoir tenu compte de l'arrêt d'annulation du 14 février 2017. Elle constate que dans l'acte attaqué, elle énumère également les différentes améliorations qui ont été données par rapport au projet précédent et rappelle que le projet ne présente pas d'écarts mettant en péril les objectifs du permis d'urbanisation.

Elle considère qu'elle a procédé à un examen précis et complet des circonstances de la cause, et notamment le gabarit, les dimensions, et le projet dans son ensemble, pour conclure qu'il est conforme au bon aménagement des lieux.

Elle constate que la partie requérante ne prend pas de moyen d'une erreur manifeste d'appréciation.

Elle rappelle les améliorations apportées au projet par rapport aux demandes précédentes, ainsi que le fait qu'il ne présente pas d'écart mettant en péril les objectifs du permis d'urbanisation.

Se référant aux motifs de sa décision, elle conclut que celle-ci est adéquatement motivée « même si elle ne plaît pas sur le plan conceptuel à la partie requérante ».

C. La requête en intervention

La partie intervenante soutient tout d'abord que le moyen est irrecevable en ce qu'il est pris de la violation de l'article D.I.1^{er} du CoDT, car il n'indique pas

en quoi cette disposition a été méconnue; en ce qu'il est pris de la violation du principe de minutie, car il ne s'agit pas d'une règle de droit positif; en ce qu'il invoque la violation du principe de bonne administration, qui ne constitue pas un principe général de droit administratif; en ce qu'il allègue un revirement d'attitude à propos de l'utilisation de l'escalier de secours extérieur, car il ne le développe pas; de manière générale, en ce qu'il est libellé et développé de manière particulièrement floue et évasive, se contentant d'affirmer que le projet est resté identique.

Elle considère ensuite qu'un revirement d'attitude ne peut être reproché en l'espèce étant donné que tant l'acte attaqué que l'avis de la commission d'avis sur les recours mentionnent les améliorations du projet par rapport au projet précédent.

Elle soutient encore que l'acte attaqué est motivé de manière adéquate et suffisante sur les points suivants :

- à propos de l'utilisation de l'escalier de secours extérieur, il précise que sa disposition a été modifiée (parallèle et non plus perpendiculaire à la façade), réduisant son impact, et que le claustra en bois a diminué son impact visuel;
- à propos de l'aménagement du rez-de-chaussée, le fait qu'il est présenté en miroir n'est pas la seule modification apportée au projet; l'acte attaqué évoque en effet le fait que le hall de l'appartement dispose désormais d'une aire de rotation suffisante et que le projet est conforme aux normes dites « PMR » du guide régional d'urbanisme;
- à propos de l'avantage tiré de l'orientation du bien, l'acte attaqué comporte une motivation relative à l'aménagement des appartements (baies, façades, vues sur les jardins voisins); la partie adverse ne devait pas donner les motifs de ses motifs;
- à propos du programme, il n'est pas identique à celui des projets de 2018 et 2019 puisque, comme le précise l'acte attaqué, les plans des différents étages ont été modifiés, un appartement traversant est prévu par étage et « l'organisation interne est quelque peu plus qualitative »;
- à propos de la qualité et du confort des futurs occupants, la décision attaquée comprend plusieurs motifs qui montrent que la partie adverse les a appréciés et a répondu aux critiques de la commission d'avis sur les recours;
- à propos du traitement des abords et des espaces extérieurs, la modification de l'emplacement du local vélos n'est pas le seul changement, car, comme l'indique

l'acte attaqué, ce local sera desservi par un passage latéral en gravier; de plus, un aménagement paysager des abords est prévu car il y a une modification de la configuration des balcons et de l'escalier à l'arrière, parallèle et non plus perpendiculaire à la façade, et pourvu d'un claustra en bois.

Elle conclut que toutes ces améliorations impliquent qu'il n'y a pas de revirement d'attitude dans le chef de la partie adverse, qui a examiné l'intégration de projet litigieux tel qu'il a évolué.

Quant au gabarit du projet, elle constate que la partie adverse l'avait déjà validé dans sa décision du 20 décembre 2019.

VI.2. Examen prima facie

Sur la recevabilité

L'exception *obscuri libelli* soulevée par la partie intervenante n'est pas accueillie dès lors que le moyen est formulé et développé de manière suffisamment précise pour permettre tant à la partie adverse qu'à la partie intervenante d'en comprendre le sens. Elles ont d'ailleurs répondu, toutes les deux, aux différentes critiques émises à propos de la motivation de la décision de recours au regard des décisions antérieures et l'avis de la commission d'avis sur les recours.

Sur le fond

1. L'autorité administrative saisie d'un recours en réformation doit, en raison du caractère dévolutif de celui-ci, statuer à nouveau en exerçant un pouvoir d'appréciation propre et autonome en vue de substituer sa décision à celle qui fait l'objet du recours. Elle n'est pas liée par l'appréciation portée par l'autorité qui s'est prononcée en première instance, ni n'est tenue de réfuter, point par point, les motifs à la base de la décision prise par cette autorité ou les griefs formulés par l'auteur du recours en réformation. Il faut mais il suffit que les destinataires de sa décision puissent comprendre les raisons pour lesquelles les positions de l'autorité de première instance ou de l'auteur du recours n'ont pas été retenues. L'autorité de recours peut ainsi accueillir ou rejeter le recours pour des motifs différents de ceux qui sont exposés dans la décision prise en première instance.

De la même manière, quand bien même les instances consultées auraient émis un avis défavorable, l'autorité délivrante, qui n'est pas liée par ces opinions, peut s'en écarter pour autant qu'elle adopte une motivation adéquate en droit et en fait. L'obligation varie selon la qualité et la nature de la motivation des avis

exprimés et l'autorité compétente n'a pas l'obligation de réfuter toutes les réclamations et tous les avis recueillis lorsque la lecture de l'acte concerné permet de savoir pourquoi ces réclamations et ces avis n'ont pas été retenus.

Quant à l'exercice du pouvoir d'appréciation de l'autorité, le Conseil d'État ne peut sanctionner que l'erreur manifeste, à savoir celle qui 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 placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

Enfin, quant au revirement d'attitude, une autorité demeure libre de changer de point de vue à condition d'exposer spécifiquement les raisons de ce changement. Les exigences particulières de motivation d'un revirement d'attitude opéré par l'autorité supposent qu'un tel revirement puisse être constaté. À cette fin, il convient d'établir que l'autorité a adopté deux attitudes apparemment contradictoires pour une affaire déterminée, attitudes se succédant dans un délai rapproché, dans un même contexte et alors que les circonstances de l'affaire n'ont pas évolué de manière significative et que n'apparaît aucun élément nouveau expliquant la contradiction.

2. En l'espèce, le moyen comporte deux critiques, d'une part un revirement non justifié de l'autorité de recours sur plusieurs aspects du dossier, d'autre part une réponse inadéquate ou insuffisante aux considérations négatives émises par la commission d'avis sur les recours.

3. En ce qui concerne la volumétrie, le programme et le gabarit du projet et son intégration dans le cadre bâti et non bâti, l'autorité de recours n'a pas motivé son refus sur ces aspects, dans son arrêté du 20 décembre 2019.

Dans son avis du 5 mars 2021 émis à propos du projet autorisé par l'acte attaqué, la commission d'avis sur les recours (CAR) estime que « le gabarit n'est pas adapté à son contexte », que « sans remettre en cause le programme » « le volume qui en découle n'est pas intégré à son contexte (par exemple, passer d'un niveau de corniche d'environ 5 mètres pour le voisinage à un niveau de corniche de 7,5 mètres pour le projet) » « que l'impact visuel est disproportionné et que l'intégration est brutale ».

Dans la décision attaquée, l'autorité de recours considère ce qui suit :

« Considérant que le projet propose la construction d'un immeuble de 9 appartements sur un bien de 1236 m²; qu'il en résulte une densité nette de 72 log/ha; que le bien visé se situe en périphérie du centre urbain; que, néanmoins, sa localisation permet d'atteindre de nombreuses activités polarisatrices (administration, école, commerce) ainsi que des points d'accès aux réseaux de transport en commun via des modes actifs de déplacement tel que le vélo; que le projet prévoit un rangement pour vélo à l'arrière de la parcelle avec un accès graviers;

[...]

Considérant que le projet s'implante dans un quartier résidentiel où l'ensemble des habitations présentent un gabarit rez+combles ou rez+1+combles; que le contexte bâti de l'ensemble du lotissement ne présente pas de bâtiment d'un gabarit tel que celui du projet; que, néanmoins, le permis d'urbanisation prévoit, pour les parcelles concernées, la construction de villas à appartements; que le gabarit du projet correspond aux prescriptions du permis d'urbanisation».

Ainsi, en ce qui concerne le volume et le gabarit, l'auteur de l'acte attaqué rappelle que le projet est conforme aux prescriptions du permis d'urbanisation, lequel permet, pour les deux parcelles concernées, la construction de villas à appartements pouvant comporter un rez + deux étages habitables + combles, soit une hauteur sous corniche nécessairement plus élevée que celle des habitations unifamiliales voisines, de gabarit rez+combles ou rez +1+combles. Ce motif ne permet cependant pas de constater que l'autorité de recours a examiné concrètement l'intégration du projet dans son contexte bâti environnant et ne permet pas de comprendre en quoi, au-delà de sa conformité au permis d'urbanisation, il est acceptable au regard du bon aménagement des lieux, notamment quant à son impact visuel, alors que ce point a été soulevé par la commission d'avis sur les recours dans son avis précité.

Ce grief est sérieux.

4. En ce qui concerne l'aménagement du rez-de-chaussée, la critique qu'il serait majoritairement destiné aux accès et au stationnement ne figure pas comme tel dans les motifs du refus du 20 décembre 2019, ni dans l'avis défavorable de la commission d'avis sur les recours.

Par ailleurs, ce niveau est modifié par rapport aux projets précédents dans la mesure où il se présente désormais en miroir, est pourvu d'un appartement traversant et est conforme aux normes relatives aux personnes à mobilité réduite.

Ce grief n'est pas sérieux.

5. En ce qui concerne le grief que le projet ne tire pas avantage de l'orientation du bien, la partie requérante reproche le fait que « le projet reste orienté de la même manière » et que seuls deux appartements sont traversants. Or, à

nouveau, ce point ne figure pas parmi les motifs de la décision de refus du 20 décembre 2019.

Au demeurant, un appartement par niveau est désormais traversant, comme indiqué dans l'acte attaqué. Enfin, l'avis défavorable de la commission d'avis sur les recours ne critique pas l'orientation du bien. Si cette commission regrette que « trop peu d'appartements sont traversants », l'imprécision de cette dernière appréciation n'appelait pas une réponse spécifique de la part de l'autorité de recours.

Ce grief n'est pas sérieux.

6. En ce qui concerne le grief selon lequel le programme manque de diversité, il s'agit effectivement d'un des motifs de la décision de refus du 20 décembre 2019 de l'autorité de recours, laquelle déplorait que le projet ne prévoit que des appartements de deux chambres. Or, le projet n'a pas été modifié à cet égard et la CAR déplore à nouveau ce « manque de mixité ». L'acte attaqué ne contient aucun motif permettant de comprendre les raisons pour lesquelles son auteur change son appréciation et ne répond pas aux préoccupations de la commission d'avis sur ce point.

Par conséquent, ce grief est sérieux.

7. En ce qui concerne la faiblesse de la qualité et du confort des logements prévus, il s'agit effectivement d'un des motifs de la décision de refus du 20 décembre 2019 dans laquelle l'autorité de recours a estimé l'aménagement intérieur étriqué, les buanderies anecdotiques, l'organisation des appartements peu qualitative et offrant un piètre cadre de vie.

Par ailleurs la commission d'avis sur les recours a estimé dans son avis défavorable sur le projet modifié que les espaces sont toujours « peu généreux », « que les cuisines sont trop petites bien qu'ouvertes », que les appartements « manquent d'espaces de rangement privé (pas de cave privée, pas de débarras en dehors d'une buanderie par appartement), que les WC ne sont pas séparés des espaces de vie (sas) et que les accès au jardin ne sont pas directs ».

L'autorité de recours considère pour sa part ce qui suit dans l'acte attaqué :

« Considérant que cet Arrêté [de 2019] soulignait également l'aménagement des appartements et la position des baies latérales; que les plans des différents étages ont été modifiés; qu'il existe un appartement traversant par étage; que chaque appartement bénéficie d'un balcon sur lequel une petite table et quelques chaises peuvent être disposées; que l'organisation interne est quelque peu plus qualitative que la situation précédente ».

Si l'auteur de l'acte attaqué constate une modification des plans et une amélioration de la qualité de l'organisation interne des appartements prévus, ce qui suffit pour écarter la critique d'un revirement d'attitude dans son chef, il n'indique en revanche pas en quoi cette modification est suffisante pour passer outre aux critiques précitées de la CAR, alors que celles-ci sont précises et circonstanciées.

Dans cette mesure, le grief est sérieux.

8. En ce qui concerne le grief relatif à l'insuffisance du traitement des abords et des espaces extérieurs, il s'agit également d'un des motifs de la décision de refus du 20 décembre 2019 dans laquelle l'autorité de recours a estimé que les aménagements extérieurs arrière doivent être revus et que les abords ne font l'objet d'aucun aménagement paysager qualitatif.

À cet égard, le projet a été modifié sur deux points, d'une part, le déplacement du local vélos et d'autre part, la création d'un accès par un passage latéral en graviers. En revanche, aucun aménagement paysager des abords n'est apporté.

Par ailleurs, dans son avis défavorable, la CAR estime « que l'emplacement du local vélo, au milieu du jardin, est inapproprié ».

Aucun motif de la décision attaquée ne répond à cette critique ni ne porte sur le traitement des abords et des espaces extérieurs.

Partant, le grief est sérieux.

Prima facie, le premier moyen est partiellement sérieux dans la mesure de l'examen qui précède.

VII. L'urgence

VII.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante expose que l'immeuble autorisé présente un risque de mettre gravement en péril le bon aménagement des lieux dont elle est la garante en vertu de l'article D.I.1^{er} du CoDT. Elle estime plus précisément qu'il est totalement disproportionné, qu'il surexploite la parcelle sur laquelle il s'implante et détonne complètement dans le bâti local dont il va rompre l'équilibre.

Elle affirme encore que les aménagements des abords prévus sont de piètre qualité et ne permettent pas non plus d'intégrer l'immeuble dans son environnement.

Elle est d'avis que l'emplacement du local réservé aux vélos des habitants de l'immeuble situé en arrière-zone dans le jardin, induira inévitablement des nuisances pour les habitants des maisons voisines dont la paisible jouissance de leurs jardins sera troublée par le passage des vélos et de leurs propriétaires.

Par ailleurs, elle constate que les travaux de creusement des fondations ont commencé, de sorte que le cours normal de la procédure en annulation n'est pas de nature à entraver la réalisation de l'atteinte au bon aménagement des lieux causé par la construction du projet.

VII.2. Examen

L'urgence visée à l'article 17 des lois coordonnées précitées requiert, d'une part, que l'exécution immédiate de l'acte attaqué cause à la partie requérante 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 à la partie requérante.

En l'espèce, la partie requérante reste en défaut de démontrer concrètement en quoi le gabarit et le programme de la construction projetée, laquelle ne comportera qu'un étage de plus que certaines habitations existantes du lotissement dans lequel elle prend place, est de nature à engendrer un effet de rupture tel, par rapport aux caractéristiques urbanistiques typiques de la commune de Courcelles, que sa ligne de conduite en matière de bon aménagement du territoire s'en trouvera gravement compromise et qu'il faudrait dès lors suspendre l'exécution du permis sans attendre l'issue de la procédure au fond. Par ailleurs, elle ne conteste pas que le projet est conforme au zonage et que son gabarit rez + 2 respecte les prescriptions du permis d'urbanisation, lequel prévoit la possibilité de construire des villas à appartements sur les parcelles visées.

En ce qui concerne les nuisances invoquées en lien avec la construction de l'abri à vélo en arrière-zone, elles ne sont pas personnelles à la commune.

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

VIII. Conclusions

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 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 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la SRL Maisons Baijot est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre siégeant en référé, le 14 février 2022 par :

Anne-Françoise Bolly,
Vanessa Wiame,

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

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa Wiame

Anne-Françoise Bolly