

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

n° 253.079 du 23 février 2022

A. 234.104/XIII-9330

En cause : **DEHOUSSE Vincent**,
ayant élu domicile chez
M^e Fanny FOCCROULLE, avocat,
boulevard d'Avroy 280
4000 Liège,

contre :

1. **la commune de Sprimont**,
2. **la 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 GROUP IMMOVISION,
ayant élu domicile chez
M^e Jean-Marc RIGAUX, avocat,
boulevard d'Avroy 270
4000 Liège.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite par la voie électronique le 3 septembre 2021, Vincent Dehousse demande la suspension de l'exécution de la délibération du collège communal de Sprimont du 18 mai 2021 octroyant à la société à responsabilité limitée (SRL) Group ImmoVision un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un ensemble de huit appartements et l'aménagement des abords sur une parcelle localisée rue de Slasse à Louveigné.

II. Procédure

2. Par une requête introduite par la voie électronique le 14 juillet 2021, la partie requérante sollicite l'annulation de la même décision.

Par une requête introduite le 6 décembre 2021, la SRL Group ImmoVision demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Le mémoire en réponse, la note d'observations et le dossier administratif de la seconde partie adverse ont été déposés.

M^{me} Virginie Rolin, 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 27 décembre 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 3 février 2022 et le rapport a été notifié aux parties.

M^{me} Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Fanny Focroulle, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Gabriele Weisgerber, *loco* M^e Martin Orban, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e Jean-Marc Rigaux, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Virginie Rolin, auditeur, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits utiles à l'examen de la cause

3. Après avoir remanié un premier projet de construction, la SPRL Group ImmoVision introduit, le 21 février 2020, une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de Sprimont en vue de la construction d'un ensemble de huit appartements et l'aménagement des abords sur un bien sis à Louveigné, rue de Slasse, cadastré Sprimont, 2^e division, section B, parcelles 684 H et 684 L.

Le formulaire de demande de permis renseigne notamment que « le projet prévoit l'aménagement de 16 places de parking, soit deux places par logement ».

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy-Waremme adopté par un arrêté de l'Exécutif régional wallon du 20 novembre 1981.

Il est situé en zone de centre de village au schéma de développement communal (SDC), adopté par décision du conseil communal du 28 octobre 2004. Il est situé en « 1/1 sous-aire d'habitat en ordre continu et semi-continu à caractère dense » au guide communal d'urbanisme (GCU), adopté par un arrêté ministériel du 18 mai 2005. Enfin, il est en zone d'aléa d'inondation par ruissellement faible et en régime d'assainissement collectif au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique de la Vesdre.

4. Un accusé de réception de dossier incomplet est délivré le 11 mars 2020, comportant un relevé des pièces manquantes. Des documents complémentaires sont adressés à l'administration le 8 avril 2020.

Le 27 avril 2020, un accusé de réception de dossier complet de la demande est délivré à la demanderesse de permis.

5. Les avis suivants sont émis sur la demande :

- le 24 juin 2019, avis du Résa;
- le 4 mai 2020, avis de la société wallonne des eaux, lequel renvoie à un avis rendu sur une précédente demande le 2 août 2019;
- le 11 mai 2020, avis favorable conditionnel de la zone de secours Vesdre-Hoëgne & Plateau;
- le 11 mai 2020, avis défavorable de l'association intercommunale pour le démergement et l'épuration des communes de la province de Liège (AIDE);
- le 14 mai 2020, avis favorable de la cellule Giser;
- le 27 mai 2020, avis favorable conditionnel du département de la nature et des forêts (DNF);
- le 30 juin 2020, avis favorable de la commission consultative d'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM);
- le 8 juillet 2020, avis favorable conditionnel de la direction des routes de Liège;
- le 3 août 2020, avis favorable du service public Wallonie mobilité et infrastructures;
- le 4 août 2020, avis de Proximus.

Une procédure d'annonce de projet est organisée du 2 au 16 juin 2020. Elle donne lieu à 19 réclamations, dont celle du requérant.

6. En sa séance du 11 août 2020, le collège communal décide de proroger le délai de prise de décision de 30 jours. Cette décision est envoyée à la demanderesse de permis par une lettre recommandée du 12 août 2020.

En sa séance du 18 août 2020, il émet un avis favorable conditionnel sur le projet et, conformément à l'article D.IV.42 du Code du développement territorial (CoDT), donne son accord à la demanderesse pour produire des plans modificatifs, des documents complémentaires destinés à répondre à diverses remarques.

7. Le 11 septembre 2020, la société demanderesse dépose des plans modificatifs et divers documents dont une nouvelle étude d'ensoleillement et une nouvelle notice d'évaluation des incidences. Un accusé de réception de dossier complet et recevable est délivré le 17 septembre 2020.

Les avis du DNF, de la cellule GISER et de l'AIDE sont à nouveau sollicités.

La cellule GISER émet un avis favorable le 25 septembre 2020. Le DNF émet un avis favorable conditionnel le 17 novembre 2020. L'AIDE émet un avis défavorable le 23 septembre 2020.

8. De nouveaux plans modificatifs sont déposés le 3 novembre 2020 en vue de répondre aux remarques formulées par l'AIDE.

En sa séance du 10 novembre 2020, le collège communal marque son accord sur le dépôt de ces plans et les déclare recevables.

Un nouvel accusé de réception de dossier complet et recevable est délivré le 12 novembre 2020.

L'avis de l'AIDE est à nouveau sollicité. Elle émet un avis favorable sur le projet le 23 novembre 2020.

9. En sa séance du 8 décembre 2020, le collège communal émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

Le 15 décembre 2020, le dossier est transmis à la fonctionnaire déléguée dont l'avis est demandé sur la base de l'article D.IV.16 du CoDT.

10. Le 19 janvier 2021, la fonctionnaire déléguée émet un avis conforme défavorable au projet, relevant notamment qu'il déroge aux normes du guide

régional d'urbanisme (GRU), en ce qui concerne l'accessibilité et l'usage des espaces et des bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite.

11. Le 22 janvier 2021, la demanderesse de permis dépose des plans modificatifs.

En sa séance du 9 février 2021, le collège communal marque son accord sur la production de ces plans et les déclare recevables.

Un nouvel accusé de réception de dossier complet et recevable est délivré le 10 février 2021.

12. En sa séance du 23 mars 2021, le collège communal décide de proroger le délai de prise de décision de 30 jours. Cette décision est envoyée à la demanderesse de permis par une lettre recommandée du 25 mars 2021.

En sa séance du 27 avril 2021, il émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

Le 4 mai 2021, la fonctionnaire déléguée émet un avis favorable conditionnel et propose que le permis d'urbanisme soit octroyé.

13. Le 18 mai 2021, la première partie adverse octroie le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

14. La requête en intervention introduite par la SRL Group Immovision, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Recevabilité

V.1. Thèse de la partie requérante

15. Sur la recevabilité *ratione personae*, le requérant expose qu'il est un voisin direct du projet litigieux, étant propriétaire d'un bien situé dans la même rue, où il est domicilié, et qu'il dispose d'une vue directe depuis sa propriété sur la parcelle accueillant le futur projet. Il relève que celui-ci aura une incidence sur son environnement proche et son cadre de vie, en termes d'impact paysager, de nuisances sonores et de mobilité.

V.2. Thèse de la partie intervenante

16. L'intervenante soulève une exception d'irrecevabilité en ce que le requérant n'a pas intérêt au recours.

Elle fait valoir que la parcelle du requérant est séparée du projet par quatre autres parcelles dont certaines comportent des bâtiments, lesquels font écran. Elle observe que le requérant ne précise pas la distance précise entre son habitation et le projet bien qu'il s'agisse d'une donnée importante. Elle estime cette distance entre 50 et 100 mètres.

17. En ce qui concerne les nuisances visuelles alléguées ou relatives à l'ensoleillement, elle constate que toutes les parties inférieures du projet étant déjà occultées par des bâtiments existants, la construction en projet ne sera pas du tout ou quasiment pas perceptible depuis la parcelle du requérant. Elle ajoute qu'*a fortiori*, eu égard à la distance séparant le projet de son habitation, il n'est pas démontré qu'il subira une perte d'ensoleillement.

Concernant le charroi dans la rue de Slasse, elle fait valoir que la problématique de l'inadaptation de la rue est sans lien avec l'acte attaqué, que le positionnement de l'immeuble en projet ne gênera en rien les manœuvres du requérant, en raison de la distance, que celui-ci ne démontre pas que l'existence des huit logements empêchera toute mobilité dans la rue et que la CCATM n'a pas considéré que l'étroitesse de la rue empêche une construction à l'endroit visé. Par ailleurs, elle conteste que le projet puisse engendrer des nuisances sonores particulières.

Quant à la déstructuration de l'îlot intérieur, elle estime que cette problématique ne se pose pas pour le requérant eu égard à la distance qui sépare son bâtiment du projet critiqué.

Elle conclut que le requérant est un voisin lointain du projet et que celui-ci n'a aucune conséquence sur son immeuble ni sur sa situation.

V.3. Examen prima facie

18. Chacun a intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité, en principe, de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie.

La notion de « riverain » ou de « voisin » d'un projet doit s'apprécier à l'aune de différents critères, étant, notamment, la proximité, le contexte urbanistique et l'importance du projet en termes de nuisances. L'intérêt doit s'apprécier au regard de l'incidence du projet sur le cadre de vie de la partie requérante.

Lorsqu'un riverain est séparé du projet litigieux par une distance qui ne permet pas de lui conférer la qualité de voisin « immédiat », il lui incombe d'exposer en quoi le projet est susceptible d'affecter directement sa situation personnelle et, plus précisément, en quoi il est susceptible d'influencer de manière négative son environnement ou son cadre de vie.

19. En l'espèce, le requérant est un voisin proche quoique non direct du projet en cause et il demeure dans la rue desservant celui-ci, à environ 65 mètres de distance. Il ne peut être exclu *a priori* que l'immeuble en projet ait un impact sur ses environnement et cadre de vie.

Prima facie, le recours est recevable.

VI. Conditions de la suspension

20. 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.

VII. Urgence

VII.1. Thèse de la partie requérante

21. Sur l'urgence à statuer, le requérant expose que l'intervenante a expressément fait part de son intention d'exécuter les travaux dans un délai de trois à quatre mois. Il soutient que l'affaire ne sera pas en état d'être tranchée au fond dans un tel délai et qu'à défaut de suspension de l'exécution de l'acte attaqué, les travaux litigieux seront soit achevés, soit dans un état d'avancement rendant peu probable et à tout le moins aléatoire une démolition à la suite d'un arrêt d'annulation.

22. Au titre d'inconvénients graves, il fait valoir l'augmentation du charroi qu'entraînera le projet dans la rue de Slasse, dans laquelle la circulation est déjà compliquée et dangereuse en raison notamment de son étroitesse et d'un virage aveugle, et qui accroîtra les difficultés qui impactent déjà son quotidien.

Il rappelle que cette problématique a fait l'objet de remarques des autorités, instance d'avis et réclamants, tant lors de l'instruction de la première demande de permis que de la seconde, et qu'il s'agit d'ailleurs d'un des motifs prépondérants ayant justifié la première décision de refus de permis. Il considère que le fait que deux logements ont été supprimés dans la nouvelle version du projet ne résout pas la question de manière significative, d'autant que l'acte attaqué ne prévoit aucune mesure particulière afin d'assurer la sécurité dans la rue.

Jurisprudence à l'appui, il conclut que les inconvénients dénoncés, qui lui sont personnels en sa qualité de riverain, sont d'une gravité suffisante, notamment en ce que le projet est destiné à accueillir quelque trente nouveaux occupants dans un contexte non approprié, outre l'effet de rupture de la trame bâtie qu'il crée.

23. Par ailleurs, il considère que le projet litigieux porte une atteinte substantielle à son cadre de vie, dès lors qu'il déstructure la trame bâtie et est manifestement incompatible avec le voisinage.

Il expose qu'il réside dans un quartier rural au sein duquel le bâti est presque exclusivement composé d'habitations unifamiliales dotées d'espaces de cours et jardins évoluant côte à côte et qui présentent quasi exclusivement une configuration de type R+1, seuls deux ou trois immeubles, non représentatifs du cadre bâti environnant, présentant une configuration R+1+étage sous toiture. Il fait grief au bâtiment en projet d'avoir un gabarit incontestablement supérieur et disproportionné, créant ainsi une rupture significative avec le cadre bâti avoisinant, outre que son implantation en arrière zone et en cœur d'îlot est tout à fait inopportune en termes d'intimité, notamment.

Il ajoute que le projet s'inscrit en zone de cours et jardins, sur toute la profondeur de la parcelle jusqu'alors non bâtie et entièrement végétalisée et qu'il aura une vue directe sur l'immeuble critiqué qui surplombe de façon importante les jardins des quelques habitations modestes qui le séparent du projet.

24. Il conclut que le projet litigieux est manifestement disproportionné et en rupture totale par rapport au cadre bâti et non bâti avoisinant, qu'il présente une implantation en arrière-zone tout à fait inopportune et qu'il est trop ambitieux pour la superficie de la parcelle et l'étroitesse de la rue de Slasse, de sorte que l'acte attaqué autorise, à tort, un projet non conforme au bon aménagement des lieux, au mépris de la sécurité et du cadre de vie des riverains.

VII.2. Examen

25. Au regard de l'article 17, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose notamment une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation. L'urgence ne peut cependant résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendrait dans un avenir plus ou moins lointain; une certaine durée est en effet inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits des parties. Elle ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre ou l'exécution de l'acte ou du règlement attaqué présenterait des inconvénients d'une suffisante gravité, telle que, s'il fallait attendre l'issue de la procédure en annulation, il risquerait de se trouver « dans une situation aux conséquences dommageables irréversibles » (*Doc.parl.* Sénat, session 2012-2013, n° 5-2277/1, p. 13). À cet égard, seuls les éléments emportant des conséquences d'une gravité suffisante sur la situation personnelle de la partie requérante sont susceptibles d'être pris en compte.

L'urgence s'apprécie au regard des intérêts invoqués par la partie requérante dans la demande de suspension. Il résulte en effet de l'article 8, alinéa 1^{er}, 4°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 précité, qui requiert que la demande de suspension contienne « un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension », que celui-ci supporte la charge de la preuve de la gravité de l'inconvénient qu'il allègue. À cet égard, la substitution, depuis la loi du 20 janvier 2014, de la notion d'urgence à celle de risque de préjudice grave difficilement réparable ne saurait avoir pour conséquence qu'un requérant puisse se prévaloir d'une urgence purement hypothétique.

Par ailleurs, à supposer que l'acte attaqué soit vicié par les illégalités que la requête dénonce, la condition de l'urgence est indépendante de l'examen des moyens et nécessite la démonstration que leurs conséquences dommageables doivent être suspendues.

26. En l'espèce, l'immédiateté du dommage éventuel peut être admise. Il résulte en effet d'un courrier officiel du 30 août 2021 adressé au conseil du requérant que l'intervenante envisage de commencer les travaux « dans un délai de trois à quatre mois », à savoir aux environs des mois de décembre 2021 ou janvier 2022. Aucun élément de la requête en intervention ne vient contredire cette affirmation. Il est plausible qu'un éventuel arrêt d'annulation ne pourra intervenir dans un délai utile pour prévenir les inconvénients allégués, qualifiés de graves.

27. En ce qui concerne l'inconvénient grave allégué qui consiste en l'augmentation du charroi causée par le projet dans la rue de Slasse et ses conséquences, l'acte attaqué autorise la construction, en zone d'habitat à caractère rural et en zone de centre de village au SDC, d'un immeuble de huit appartements, comportant un parking de seize emplacements. L'accès motorisé au parking et à l'immeuble se fera via la rue de Slasse. Le projet est implanté à l'une des extrémités de la rue, à proximité de la place des Combattants. La rue, étroite, relie cette place à l'avenue Paola et est parallèle à une artère plus importante, la rue du Pérréon. Elle dessert une des entrées du cimetière de Louveigné ainsi qu'une dizaine d'habitations, dont celle du requérant. Tout comme la place des Combattants, attenante, la rue est réservée à la circulation locale et la vitesse y est limitée à 30 km/heure.

Le requérant fait état de difficultés de mobilité voire de dangerosité de circulation routière dans la rue de Slasse. Toutefois, celles-ci ne sont pas générées par le projet, elles lui sont préexistantes et principalement dues, à ses dires, à l'étroitesse de la voirie et au non-respect récurrent de la limitation de vitesse et la « circulation locale » y imposées.

28. À cet égard, dans sa première décision relative à un projet initial analogue mais prévoyant dix unités de logements, la première partie adverse a relevé, en novembre 2019, qu'« un projet d'une telle ampleur implique une étude plus détaillée notamment de l'impact du projet sur la circulation rue de Slasse », étude non réalisée à l'appui de la seconde demande de permis. Dans l'acte attaqué, elle n'ignore cependant pas la problématique de la mobilité dans la rue visée par le projet litigieux. La décision du 18 mai 2021 contient notamment les motifs suivants à cet égard :

« Considérant la présence de nombreux services à proximité (bus, commerces, écoles, poste, ...); que cette proximité favorise les déplacements doux et limite l'utilisation des véhicules dans les ménages;
Considérant que le projet prévoit un local pour vélos;
Considérant qu'un cheminement piéton reliant la rue de Slasse et la rue du Pérréon est prévu dans le projet, créant une connexion douce entre ces deux rues;
Considérant que la partie de voirie située entre la Place des Combattants et la fin de la rue de Slasse est définie en zone 30;
Considérant que conformément au Schéma de Développement Territorial pour lequel le Conseil communal de Sprimont a rendu un avis favorable conditionnel en date du 28/01/2019, il est nécessaire de développer des nouveaux logements pour répondre à l'augmentation démographique; que le SDT prévoit également le développement des moyens de transports en commun, de la mobilité douce (vélos, piétons, ...) et la diminution de l'utilisation de la voiture ».

De même, si la CCATM a relevé, dans son avis sur la première demande de permis, que la « rue de Slasse est très étroite », elle estime, en son avis favorable du 30 juin 2020 précité, que si « l'accessibilité pose question car la rue de Slasse,

étroite, va recevoir 16 véhicules supplémentaires », cette étroitesse permettra de réduire la vitesse « naturellement ».

Le fonctionnaire délégué aborde, quant à lui, la question de la mobilité de la manière suivante, dans son avis favorable du 4 mai 2021, annexé à l'acte attaqué :

« Considérant qu'en termes de mobilité, le projet n'est pas d'ampleur de nature à engendrer de problème de circulation supplémentaire sur le réseau de voiries existantes; qu'il prévoit en outre des emplacements de parking en suffisance, sur fond propre ».

29. Il résulte de ce qui précède que si la création en projet de huit logements « de tailles mixtes (une, deux ou trois chambres) » – visant à accueillir, selon l'acte attaqué, des « jeunes ménages, personnes âgées autonomes, familles monoparentales » – et de 16 emplacements de parking à leurs abords, implique une augmentation théorique mais plausible du nombre de véhicules susceptibles de circuler dans la rue de Slasse, le requérant n'établit pas que ce nombre sera doublé comme il le soutient, ni que, compte tenu des caractéristiques de la rue, de la limitation de vitesse y imposée, de la situation du projet à l'une de ses extrémités et des dispositions prévues dans le permis en termes de mobilité douce, la construction projetée sera de nature à entraîner un problème accru de mobilité et de dangerosité routière, à ce point aigu que les effets de l'acte attaqué doivent être suspendus.

L'inconvénient tel que décrit par le requérant n'est pas d'une gravité telle qu'il justifie la suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

30. En ce qui concerne l'atteinte portée par le projet au cadre de vie du requérant et l'incompatibilité du bâtiment prévu avec le voisinage, il convient de rappeler que la parcelle en cause est située en zone d'habitat à caractère rural et en zone de centre de village au SDC, à l'instar des parcelles jouxtant le projet qui donnent sur la place des Combattants.

Les prescriptions du SDC relatives à une telle zone disposent que celle-ci se caractérise par « une densité relativement importante du bâti (minimum 20 logements à l'hectare) ». L'habitat mitoyen y est préconisé bien que des bâtisses individuelles soient admises. Y est encouragée la construction de petits ensembles groupés de logements de dimensions réduites, adaptés aux jeunes ménages, aux personnes socio-économiquement moins favorisées et aux personnes âgées. En revanche, les parcelles situées à l'est du projet, y compris les parcelles directement limitrophes et la parcelle du requérant, sont situées en zone à caractère villageois. Ces zones présentent une densité d'occupation du sol relativement élevée mais

moindre qu'en zone de centre de village. Selon les recommandations, elles sont essentiellement affectées au logement, les habitations unifamiliales y étant encouragées.

Il résulte de ce qui précède que des recommandations différentes s'appliquent selon que le bien est situé en zone de centre de village ou en zone à caractère villageois. Le requérant ne pouvait s'attendre à ce que des projets similaires soient autorisés sur les deux types de zone, ni, partant, que seule soit autorisée une habitation unifamiliale sur la parcelle litigieuse.

31. Le projet contesté, constitué de deux volumes principaux à toiture à deux versants et de deux volumes secondaires à toiture plate, consiste en la construction d'un immeuble de 33,90 mètres de profondeur et 15,50 mètres de large, à 5,70 mètres de l'immeuble situé à front de la rue du Perréon, avec un recul d'environ 20,50 mètres par rapport à la rue de Slasse. La zone située entre l'immeuble projeté et la rue de Slasse est réservée au parking et à la construction d'un local vélo/poubelles. Le bâtiment en projet présente une hauteur maximale de 6,25 mètres sous corniche et de 9,26 mètres au faîte, s'agissant des volumes principaux. Il est de type R + 1 + T.

Au terme d'un examen *prima facie* de la cause, si le terrain sur lequel s'implante le projet litigieux a consisté en fait, jusqu'ores, en le jardin de la maison d'habitation avec dépendances sise rue du Perréon, n° 107, il n'est pas établi qu'il est juridiquement affecté en zone de cours et jardins et, partant, destiné en principe aux loisirs et à la détente, alors spécialement qu'il a une ouverture complète sur la rue de Slasse et que le projet de division du bien qui rassemblait initialement les parcelles cadastrales visées par la demande de permis et celle abritant la maison d'habitation susvisée mentionne que la destination du lot nouveau est la construction de logements. Partant, le projet contesté ne peut non plus être considéré comme prévu en arrière-zone ni en cœur d'îlot, comme le soutient le requérant.

Le bien en cause est bordé au sud par l'immeuble précité situé à front de la rue du Perréon, également de type R + 1 + T, qui culmine à 11,22 mètres, avec une hauteur sous corniche de 7,53 mètres. À l'ouest, le bien jouxte des bâtiments de type principalement R + 1, présentant des murs aveugles vers le projet. À l'est du projet, des bâtiments, de type R + 1 et R + 0, s'étendent en profondeur sur les parcelles sises entre la rue de Slasse et la rue du Perréon; ils présentent également des murs aveugles vers le projet.

L'habitation du requérant, qui est de type R + 1, est, quant à elle, distante d'une cinquantaine de mètres de la parcelle en cause, au nord-est de celle-ci,

et en est séparée par quatre autres parcelles sur une partie desquelles se dressent des immeubles.

32. Par ailleurs, à la limite est de la parcelle en cause, le projet prévoit, à hauteur du bâtiment, la plantation d'une haie de 2 mètres de haut sur une largeur de 75 centimètres ainsi que la plantation de deux cerisiers basse-tige et de deux noyers basse-tige. Le jardin du requérant est lui-même balisé par une haie en limite ouest.

33. Eu égard à son gabarit et son implantation, la construction projetée est de nature à modifier l'environnement des occupants des propriétés voisines ou, à tout le moins, la vue dont ils disposent. Toutefois, toute atteinte à une vue existante ne présente pas en soi une gravité suffisante pour pouvoir justifier la suspension de l'exécution d'un permis attaqué.

En l'espèce, une telle atteinte n'est pas substantielle dans le chef du requérant, qui est un voisin proche mais pas direct du projet autorisé par l'acte attaqué. D'une part, s'agissant du gabarit, le projet est conforme à la destination de la zone au plan de secteur dans laquelle il s'implante, en zone de « centre de village », et seule la façade est du futur bâtiment est perceptible depuis la propriété du requérant, à une certaine distance, laquelle limite tout éventuel effet d'écrasement. D'autre part, la perte d'intimité alléguée ne peut être considérée comme constituant un inconvénient grave dans son chef, dès lors que d'autres bâtiments situés entre sa parcelle et le projet litigieux disposent déjà de vues, à tout le moins en hiver, vers sa propriété et que les éventuelles vues depuis le projet vers ses jardin et terrasse sont distantes de quelque 50 mètres et sont limitées compte tenu de la végétation envisagée et de la haie bien présente sur sa parcelle en été. Enfin, le requérant ne fait pas valoir, de manière précise, une quelconque perte de luminosité ou d'ensoleillement que, malgré la distance qui sépare son bien du bâtiment en projet, celui-ci serait susceptible de causer dans son chef.

34. Il résulte de ce qui précède qu'à défaut d'inconvénients graves établis par le requérant, l'urgence ne peut pas être considérée comme établie.

VIII. Conclusions

35. 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 Group ImmoVision 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 23 février 2022 par :

Colette Debroux,
Céline Morel,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux