CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

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

A R R Ê T

n^o^ 253.468 du 6 avril 2022

A. 235.575/XIII-9541

En cause : **ANCIAUX** Françoise,
ayant élu domicile chez
M^es^ Matthieu GUIOT et
Donatien BOUILLIEZ, avocats,
chaussée de Louvain 431-F
1380 Lasne,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e^ Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne,

Partie intervenante :

AYCHOUCH Chamiram,
ayant élu domicile chez
M^e^ Bernard FRANCIS, avocat,
Vieux Chemin du Poète 11
1301 Bierges.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite par la voie électronique le 23 mars 2022, Françoise Anciaux demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de l'arrêté du ministre de l'Aménagement du territoire du 5 novembre 2021 octroyant à Raymond Israël Collier et Chamiram Aychouch un permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation et l'extension d'une habitation sur un bien situé à Waterloo, rue de la Station, n° 158.

Par une requête introduite par la voie électronique le 28 janvier 2022, la requérante demande la suspension et l'annulation du même arrêté.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 25 février 2022, Chamiram Aychouch demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

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

Par une ordonnance du 24 mars 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 1er avril 2022.

Mme Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

Me Donatien Bouilliez, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Etienne Orban de Xivry, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Bernard Francis, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-Baptiste Levaux, 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 utiles à l'examen de la cause

3. Le 31 mars 2021, Raymond Israël Collier et Chamiram Aychouch introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation et l'extension d'une habitation sur un bien situé à Waterloo, rue de la Station, n° 158, et cadastré 2ème division, section F, n°s 269, 270 et 271.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles, adopté par arrêté royal du 1er décembre 1981.

Le 19 avril 2021, le collège communal de Waterloo accuse réception de la demande de permis d'urbanisme qu'il déclare complète.

4. Une procédure d'annonce de projet est organisée du 4 mai au 18 mai 2021. Elle donne lieu à une réclamation émanant de la famille de la requérante.

5. Le 28 juin 2021, le collège communal refuse le permis d'urbanisme sollicité.

6. Le 2 août 2021, les demandeurs de permis introduisent un recours administratif à l'encontre de cette décision auprès du Gouvernement wallon.

L'avis de la commission d'avis sur les recours (CAR) est réputé favorable, à défaut d'avoir été transmis dans les huit jours de l'audition qui a eu lieu le 21 septembre 2021.

Par un courrier du 11 octobre 2021, l'administration transmet au ministre une proposition de décision d'octroi du permis.

7. Le 5 novembre 2021, le ministre de l'Aménagement du territoire délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

8. La requête en intervention introduite par Chamiram Aychouch, l'une des bénéficiaires de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Extrême urgence et urgence

V.1. Thèse de la partie requérante

9. Quant au péril imminent justifiant le recours à la procédure d'extrême urgence, la requérante expose que le 15 mars 2022, elle a appris que les bénéficiaires de permis souhaitaient faire établir un état des lieux contradictoire, que, suite à cette information et par un courriel du même jour, son conseil a contacté le service urbanisme de la commune pour savoir s'il était informé d'un éventuel début des travaux, que, la réponse étant négative, elle a aussi, le 17 mars 2022, interrogé le conseil des bénéficiaires de permis quant au début et au planning de ceux-ci et qu'il lui a été répondu, le 18 mars 2022, qu'ils avaient « l'intention de débuter leurs travaux sans délai, sans attendre l'issue ni de la procédure en annulation ni de la procédure en suspension ordinaire ».

Elle conclut qu'il existe un risque imminent que l'annexe autorisée par l'acte attaqué soit construite très rapidement et qu'à défaut de la communication d'un planning des travaux et vu la nature ceux-ci, l'imminence du péril est telle que la procédure de référé ordinaire, introduite le 28 janvier 2022, ne permettra pas

qu'un arrêt de suspension puisse prévenir utilement les inconvénients engendrés par la construction litigieuse.

10. Elle estime par ailleurs avoir fait toute diligence pour introduire la présente demande de suspension d'extrême urgence.

Rappelant les démarches effectuées dès qu'elle a su qu'un état des lieux avec les voisins était prévu, elle indique que ce n'est qu'à la réception du courriel du 18 mars 2022 susvisé qu'elle a eu connaissance de l'intention claire des bénéficiaires du permis de le mettre en œuvre, sans attendre la fin de la procédure en suspension ordinaire. Elle précise que la requête en intervention déposée le 25 février 2022 ne présentait aucun indice de commencement des travaux.

Elle insiste sur la diligence avec laquelle elle a agi, la présente demande ayant été introduite le 23 mars 2022, soit cinq jours après avoir eu connaissance de l'intention claire des bénéficiaires de permis de débuter les travaux et huit jours après avoir eu connaissance de l'état des lieux prévu.

11. À titre d'inconvénients graves causés par la mise en œuvre du permis attaqué et que la demande de suspension tend à prévenir, elle craint un réel effet d'écrasement et un sentiment d'enfermement dus à l'extension projetée, en ce qu'elle a pour effet d'augmenter la hauteur du mur séparatif sur environ 6 mètres depuis l'arrière de son habitation et de porter la hauteur de la construction mitoyenne à ± 3,50/4 mètres par rapport au jardin, alors que, jusqu'à présent, un tel effet d'écrasement était évité ou à tout le moins limité par le fait qu'actuellement, son jardin « est séparé de la parcelle du projet par un mur de clôture d'1,50 mètre de haut », sans qu'aucun volume y soit directement attenant. Elle ajoute que cet effet sera ressenti non seulement dans son jardin mais aussi dans sa cuisine/salle-à-manger, dont les seules baies se situent à proximité de la limite entre les fonds.

Elle estime que l'effet d'écrasement sera encore renforcé par le fait que sa parcelle est très étroite, n'étant large que de 3,50 mètres environ − soit la hauteur du mur projeté − et qu'en outre, sur les deux premiers mètres de sa zone de jardin, la parcelle ne dispose que d'une largeur d'un peu plus de 2 mètres, en raison de l'existence d'une petite remise sise à gauche du bien.

12. Elle fait, par ailleurs, état d'une perte d'ensoleillement dans le jardin mais aussi d'une perte de luminosité dans une pièce de vie, telle la cuisine/salle à manger, causées par le projet, qui, vu la jurisprudence, constitue un inconvénient suffisamment grave pour justifier l'urgence. Elle explique que, compte tenu de la hauteur de l'extension et de son orientation à l'est de son jardin, la perte

d'ensoleillement et de luminosité sera particulièrement perceptible durant l'été, en début de journée, et qu'en l'espèce, l'inconvénient vanté ne peut être qualifié d'inconvénient normal de voisinage. Elle retient également une perte d'éclairage naturel et de luminosité induite par le projet au niveau de sa pièce de vie, les baies de sa cuisine/salle-à-manger étant situées à proximité du fond voisin et étant les seules ouvertures verticales permettant d'éclairer naturellement plusieurs pièces en enfilade situées dans la partie arrière de son habitation, de même qu'au niveau du salon, qui ne bénéficie que d'un éclairage indirect via les baies de la cuisine/salle-à-manger.

13. Enfin, elle fait grief au permis attaqué d'autoriser un projet qui porte une atteinte grave à son cadre de vie, compte tenu de la disposition de son habitation et de sa parcelle, ainsi que du gabarit du projet, dès lors que celui-ci a pour effet de refermer l'espace extérieur sur lequel donnent les seules baies du rez-de-chaussée de son habitation, en façade arrière.

V.2. Examen

14. Au regard de l'article 17, § 1er, 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 la partie requérante 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, elle risquerait de se trouver « dans une situation aux conséquences dommageables irréversibles » (*Doc.parl.* Sénat, session 2012-2013, n° 5-2277/1, p. 13).

L'urgence s'apprécie au regard des intérêts invoqués par la partie requérante dans la demande de suspension. 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 désormais 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.

15. Le paragraphe 4 de l'article précité vise, quant à lui, 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. Le recours à la procédure d'extrême urgence, qui réduit à un strict minimum l'exercice des droits de la défense, l'instruction de la cause et la contradiction des débats doit en effet rester exceptionnel, et ne peut être admis que lorsque cette procédure est seule en mesure de prévenir utilement le dommage craint par la partie requérante, que même le référé ordinaire ne le pourrait pas, et à la condition que la partie requérante ait fait toutes diligences pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'État dès que possible.

À partir du moment où le législateur n'exige plus qu'une demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué soit introduite en même temps que le recours en annulation, il appartient à la partie requérante de vérifier de manière proactive si et quand le permis dont elle souhaite l'annulation risque d'être mis en œuvre et, partant, d'engendrer les inconvénients graves que la demande tend à prévenir, étant entendu qu'un tel permis est en principe exécutoire dès sa délivrance.

16. En l'espèce, l'immédiateté du dommage éventuel peut être admise pour les raisons ci-avant exposées par la requérante. Il peut être admis que la procédure de référé ordinaire ne permettrait pas de prévenir la survenance du péril allégué, à le supposer établi. Pour le surplus, le délai dans lequel la requérante a agi devant le Conseil d'État ne dément pas l'extrême urgence alléguée.

17. Quant à l'urgence, dont question à l'article 17, § 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, il y a lieu de relever, en ce qui concerne l'atteinte portée par le projet au cadre de vie de la requérante, que le projet s'implante dans une zone d'habitat, « principalement » destinée à la résidence. La requérante n'a donc pas de droit au maintien en l'état de la parcelle voisine litigieuse dès lors que celle-ci a vocation à être bâtie, de sorte qu'une construction d'un bâtiment conforme à un tel zonage n'est pas, en soi, constitutive d'une urgence justifiant que la suspension de l'exécution du permis soit ordonnée.

18. En ce qui concerne l'effet d'écrasement, il y a lieu de relever qu'au vu des plans figurant au dossier, le projet litigieux a pour objet de construire chez les bénéficiaires du permis une nouvelle annexe avec étage, en remplacement du mur en plaques de béton séparant les fonds, d'une hauteur de 1,50 mètre, d'une partie de la cour existante, mais également de l'ensemble de petites constructions attenantes. La nouvelle annexe s'implantera sur une longueur de 5,87 mètres depuis la façade arrière de l'habitation de la requérante et à une hauteur d'environ 3,5 mètres par

rapport au niveau du jardin de celle-ci. Par ailleurs, l'étage de la nouvelle annexe s'élève à 6,10 mètres sur une profondeur de 5,60 mètres, mais il est distant d'1,20 mètre de la limite mitoyenne car il n'occupe pas la totalité de la largeur de la parcelle. Pour cet étage, l'annexe litigieuse est aussi en retrait par rapport à la profondeur de l'annexe de la requérante, laquelle n'a cependant pas d'étage.

De telles dimensions n'excèdent pas ce à quoi on peut s'attendre dans un quartier urbain composé de parcelles qui sont peu larges, dont la seule façon d'adapter l'habitation aux besoins actuels d'une famille est de les agrandir en profondeur et qui, toutes, comportent des annexes plus ou moins hétéroclites. Au demeurant, il y a lieu de constater, comme le fait l'acte attaqué, que la profondeur de l'extension projetée est similaire à celle d'une propriété voisine sise au n° 154 de la rue de la Station et qu'une longueur de 5,87 mètres n'est pas déraisonnable par rapport à l'importante profondeur du jardin de la requérante.

19. En réalité, l'effet d'écrasement et le problème de luminosité allégués peuvent déjà être observés en situation actuelle et résultent essentiellement de l'exiguïté de la parcelle de la requérante, de la présence de la clôture en plaques de béton et d'annexes préexistantes au sein des deux parcelles concernées. Au vu des photographies jointes à la requête, l'effet d'écrasement est encore augmenté par l'abondance de végétation dans le jardin de la requérante, grimpant au-delà de la séparation en béton.

Au vu des circonstances pré-décrites et des dimensions du projet, l'effet d'écrasement craint par la requérante en raison du projet attaqué ne modifie pas sa situation avec un degré de gravité tel qu'il justifie de l'urgence au sens des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

20. En ce qui concerne la perte d'ensoleillement, il convient d'avoir égard au fait que les jardins sont orientés nord-nord-ouest, que le projet est situé à l'est du terrain de la requérante et que, vers l'est, le soleil direct est caché par le grand bâtiment, plus profond, qui se trouve au n° 150 de la rue, ainsi que par des arbres de haute taille. L'acte attaqué fait valoir ces éléments pour conclure au caractère tout relatif de la perte d'ensoleillement alléguée. La requérante ne produit aucun élément concret permettant de conclure que, par rapport à la situation existante et au vu de l'orientation des parcelles, le projet aura pour effet de lui causer une perte d'ensoleillement significative.

21. Il résulte de ce qui précède qu'à défaut d'inconvénients graves démontrés par la requérante, l'urgence ne peut pas être considérée comme établie.

VI. Conclusions

21. 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. Les demandes de suspension d'extrême urgence et ordinaire ne peuvent en conséquence être accueillies.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par Chamiram Aychouch est accueillie.

Article 2.

Les demandes de suspension d'extrême urgence et ordinaire sont rejetées.

Article 3.

Conformément à l'article 3, § 1er, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, le présent arrêt sera notifié par télécopieur aux parties n'ayant pas choisi la procédure électronique.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre siégeant en référé, le 6 avril 2022 par :

Colette Debroux,	président de chambre,
Céline Morel,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Céline Morel Colette Debroux