CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

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

A R R Ê T

n^o^ 254.125 du 27 juin 2022

A. 234.580/XIII-9417

En cause : 1. **VAN PRAET** Éric,
2. **DANZIN** Ariane,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e^ Jérôme DENAYER, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent,

contre :

la ville de Namur,
ayant élu domicile chez
M^e^ Julien BOUILLARD, avocat,
rue Jean-Baptiste Brabant 56
5000 Namur,

Partie intervenante :

la société à responsabilité limitée BG DEVELOPEMENT,
ayant élu domicile chez
M^e^ Sylviane LEPRINCE, avocat,
rue du Lombard 67
5000 Namur.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 14 septembre 2021, Éric Van Praet et Ariane Danzin demandent, d'une part, la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme octroyé par le collège communal de Namur le 29 juin 2021, à la société à responsabilité limitée (SRL) BG Development et à la société IM Management, pour la transformation d'une maison en quatre logements et la construction d'un immeuble de quatre logements sur un bien sis à Namur, avenue de Tabora, 3 et avenue Léopold II, 6 et, d'autre part, l'annulation du même acte.

II. Procédure

2. Par une requête introduite par la voie électronique le 26 octobre 2021, la SRL BG Developement demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

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

M^me^ Gaëlle Werquin, 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 5 mai 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 9 juin 2022 et le rapport a été notifié aux parties.

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

M^es^ Jérôme Denayer et Schanaëlle Poreye, avocats, comparaissant pour les parties requérantes, M^e^ Florence Cornez, *loco* M^e^ Julien Bouillard, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e^ Sylviane Leprince, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Isabelle Leysen, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, 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. Le 26 mai 2020, les sociétés BG Development et IM Management déposent auprès de la ville de Namur une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'une habitation unifamiliale en quatre appartements et la construction d'un immeuble à quatre appartements sur deux biens, jointifs par les fonds de terrain, sis à Namur, avenue de Tabora, 3 et avenue Léopold II, 6, cadastrés 2^ème^ division, section G, n° 195T11 et n° 195S111.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Namur et au sein du périmètre de classe A au schéma de développement communal (SDC) de la ville de Namur.

Le 5 juin 2020, la ville de Namur accuse réception de la demande de permis d'urbanisme et atteste de son caractère complet.

4. La demande de permis d'urbanisme fait l'objet d'une annonce de projet organisée du 18 juin au 2 juillet 2020. Elle donne lieu à trois réclamations.

Les avis suivants sont émis à propos de la demande :

- le 9 juin 2020, avis favorable du SPW-DGO1 – direction des voies hydrauliques de Namur;
- le 22 juin 2020, avis favorable conditionnel de la zone de secours NAGE;
- le 3 juillet 2020, avis favorable conditionnel du département des voies publiques de l'administration communale de Namur;
- le 31 août 2020, avis défavorable du département de l'aménagement urbain de la ville de Namur;
- le 14 septembre 2020, nouvel avis négatif du département de l'aménagement urbain de la ville de Namur.

5. Le 14 juillet 2020, le collège communal de la ville de Namur décide de proroger de trente jours le délai de l'envoi de la décision, ce dont les demanderesses de permis sont informées le 17 juillet 2020.

Le 15 septembre 2020, le permis d'urbanisme sollicité est octroyé.

Cette décision fait l'objet de deux recours en annulation actuellement pendants sous les numéros de rôle A. 232.460/XIII-9149 et A. 232.293/XIII-9131.

6. Le 21 mai 2021, le SPW-DGO1 – direction des routes et autoroutes de Namur, à nouveau consulté sur le projet, décide d'autoriser le raccordement de celui-ci à l'égout public.

7. Le 29 juin 2021, le collège communal procède au retrait du permis d'urbanisme accordé le 15 septembre 2020 et délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

8. La requête en intervention introduite par la SRL BG Development, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Conditions de la suspension

9. 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.

VI. Urgence

VI.1. Thèse des parties requérantes

10. Sur l'urgence à statuer, les requérants exposent que l'acte attaqué est actuellement exécutoire et qu'il y a dès lors lieu de craindre qu'il soit mis en œuvre dans une mesure telle qu'au jour de l'arrêt d'annulation, les inconvénients graves évoqués seront devenus difficilement réparables.

11. Au titre d'inconvénients occasionnés par l'exécution immédiate de l'acte attaqué, ils observent qu'habitant à proximité immédiate des constructions projetées, leur cadre de vie sera modifié de manière substantielle, eu égard à l'ampleur du projet litigieux et aux nuisances qu'il engendrera, notamment en termes de bon aménagement du territoire, d'ensoleillement et de mobilité.

12. En ce qui concerne la perte d'ensoleillement, s'agissant particulièrement de la construction projetée du côté de l'avenue Léopold II, ils considèrent que la vue depuis leurs cuisine et salon sera obstruée par l'aménagement d'un nouveau bâtiment au gabarit important. Ils précisent que l'immeuble en projet est supérieur de 4,61 mètres par rapport aux immeubles voisins, qu'il va inévitablement les priver de l'ouverture vers l'extérieur dont ils disposent actuellement, en plus d'augmenter les vues vers leur terrain, et qu'ils vont se voir priver d'une luminosité, liée à la perte d'ensoleillement durant une grosse partie de l'année, comme cela résulte d'une nouvelle analyse réalisée à leur demande le 8 septembre 2021 et qui établit notamment que la construction aura pour conséquence de rendre l'intérieur du quartier plus sombre. Ils y ajoutent « la diminution de la zone ensoleillée sur les murs voisins et donc, la diminution de l'effet de réflecteur sur leur bâtiment ».

Ils reproduisent les conclusions suivantes de l'analyse précitée :

« Les différentes séquences analysées démontrent que le bâtiment de M et M^me^ Van Praet-Danzin est sérieusement impacté par la masse du projet de construction.

En période hivernale les rayons précieux de fin de journée deviennent inexistants, en mi-saison les pièces de vie ne profitent plus d'ensoleillement en soirée et en été les pièces de vie voient leur durée d'ensoleillement très réduit, tandis que le jardin voit son ensoleillement très rapidement réduit à néant ».

13. Quant à la question de la mobilité, ils font valoir que la pression sur le stationnement, déjà actuelle, deviendra excessive avec la création de sept logements dans un quartier déjà largement saturé, compte tenu de sa proximité avec le centre urbain ou de la présence d'un hall omnisport drainant continuellement de nombreuses personnes. Photographies à l'appui, ils observent que, certes, des emplacements de parking sont présents le long de la Sambre mais que, d'une part, les futurs locataires des logements projetés à l'avenue de Tabora doivent pouvoir se garer à proximité de leur logement, *quod non* en l'espèce, dès lors qu'aucun chemin d'accès n'est prévu entre les deux bâtiments en projet, ce qui implique que la mutualisation des emplacements de parking situés avenue Léopold II ne sera pas possible, et que, d'autre part, les emplacements situés en bord de Sambre sont constamment occupés.

Ils ajoutent que les sept logements consistant en habitations de standing, la situation sera encore aggravée par le fait que cela implique plusieurs véhicules par logement, comme le révèle un sondage « porte à porte » qu'ils ont réalisé auprès des habitants de l'avenue de Tabora, alors que la partie adverse ne prend en considération qu'un ratio de 0,8 véhicule par habitation.

VI.2. Examen

14. 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 interviendra 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 présente des inconvénients d'une suffisante gravité, telle que, s'il faut attendre l'issue de la procédure en annulation, il risque de se trouver « dans une situation aux conséquences dommageables irréversibles » (*Doc.parl*. Sénat, session 2012-2013, n° 5-2277/1, p. 13).

L'article 8, alinéa 1er, 4°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État dispose que la demande de suspension contient un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension demandée. La charge de la preuve de l'urgence pèse donc sur le requérant. À cet égard, il est constant que pour être susceptible de voir son exécution suspendue dans le cadre du référé administratif, l'acte attaqué doit engendrer des conséquences dommageables irréversibles au détriment direct et personnel du seul requérant et que, sous peine d'admettre l'action populaire, celui-ci n'est pas recevable à invoquer l'urgence qui existerait dans le chef de tiers.

La condition de l'urgence présente deux aspects : une immédiateté suffisante et une gravité suffisante. La loi n'exige pas l'irréversibilité de l'atteinte, mais permet que la suspension évite de sérieuses difficultés de rétablissement de la situation antérieure au cas où l'autorisation est annulée après la construction de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci.

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. En l'espèce, à propos de l'immédiateté suffisante du dommage allégué, les requérants se bornent à faire état du caractère exécutoire de l'acte attaqué, sans aucune précision quant à l'effectivité de sa mise en œuvre et au moment de celle-ci, se limitant donc à une évidence de principe.

16. Par ailleurs, il convient de relever qu'en l'espèce, le projet s'implante dans une zone d'habitat au plan de secteur, « principalement » destinée à la résidence. Les riverains n'ont donc pas de droit au maintien en l'état de parcelles voisines de leur propriété, ni au maintien d'une absence de vis-à-vis dans ces parcelles. Ainsi, toute atteinte à l'environnement existant ne présente pas nécessairement, pour les voisins directs d'un projet d'urbanisme, un degré de gravité suffisante pour pouvoir justifier la suspension de l'exécution du permis attaqué.

17. Si les requérants font valoir un impact du projet sur le plan visuel, ils n'en démontrent pas l'importance ni la gravité éventuelle, à défaut de tout développement concret. Certes, ils font état de la hauteur du bâtiment projeté à l'avenue Léopold II, « supérieur[e] » de 4,61 mètres par rapport « aux immeubles voisins », ce qui « inévitablement » les prive de « l'ouverture vers l'extérieur dont ils disposent actuellement » mais cet argument est tronqué et, partant, non pertinent, dès lors que, comme le relève l'acte attaqué, sans être contredit, cette différence de

hauteur n'est constatée que par rapport à la maison voisine, sise au numéro 4 de l'avenue, qui est elle-même « tout à fait atypique et en décalage et non représentative de l'ensemble du bâti de cette avenue ». Par ailleurs, il ressort des photographies produites par les requérants que leur bien donne sur une zone déjà urbanisée de sorte que la vue depuis leur habitation, bien que modifiée par le projet, n'en restera pas moins conforme à ce que l'on peut attendre dans une telle zone, d'autant que l'immeuble en projet a un gabarit comparable à celui des immeubles alentour. En outre, les photos précitées permettent de constater que les vues actuelles depuis les cuisine et salon de l'habitation sont déjà majoritairement couvertes par la présence de végétation et d'un mur de séparation ou donnent déjà sur un immeuble, plus proche que le projet. La gravité de l'inconvénient visuel dénoncé n'est pas établie.

18. Toute perte d'ensoleillement ne constitue pas d'office une atteinte suffisamment grave pour justifier une suspension de l'exécution d'un permis d'urbanisme.

En l'espèce, la perte d'ensoleillement critiquée par les requérants n'a pas été ignorée par la partie adverse. Celle-ci a disposé d'une étude d'ensoleillement complémentaire transmise à l'administration le 11 septembre 2020. L'acte attaqué relève qu'il résulte de cette étude que le projet impactera le bien des requérants de manière raisonnable, « en avant et arrière saisons (soleil plus bas en mars et septembre) des annexes arrières au bâtiment, et aucune perte d'ensoleillement aux autres périodes ».

Sans que ses considérations soient concrètement remises en cause par les requérants, l'acte attaqué résume les résultats de l'étude comme il suit :

« Cette perte d'ensoleillement sur l'habitation et à l'intérieur de celle-ci peut être en effet objectivée à partir de mi-février jusqu'à la mi-mars entre 15 h et 17 h (après 17 h, la situation redevient identique). Cet effet s'estompe au cours de la seconde partie de mars pour arriver à une situation quasi identique sur l'habitation fin mars. Pour les mois suivants, le projet n'a aucune influence sur l'ensoleillement de l'habitation. Début septembre, la luminosité sur celle-ci est toujours identique. C'est au cours du mois de septembre (mi-septembre pour les premiers impacts en pieds de façade à partir de 15 h) que l'impact réapparaît à l'instar de la situation du mois de mars; le projet impactant progressivement la situation pour le créneau horaire 15 h 00-17 h 30 sur octobre et novembre. Durant la période hivernale, la situation actuelle engendre déjà une ombre portée sur le rez-de-chaussée de l'habitation de Monsieur et Madame Van Praet-Danzin. En outre, les périodes d'ensoleillement sont beaucoup plus relatives. En plein hiver, cette situation est quasi neutre; situation accentuée par l'heure avancée du coucher du soleil;

Notons qu'entre mars et septembre, le projet a un impact négligeable voire inexistant sur l'ensoleillement et la lumière alléguée sur le jardin des réclamants ».

Si une certaine perte d'ensoleillement est ainsi objectivée par l'étude précitée, de même que par celles produites par les requérants, ceux-ci n'établissent pas, de manière suffisante, la gravité de l'inconvénient allégué, spécialement en présence d'un projet de construction mitoyenne situé en zone constructible et, comme le relève l'acte attaqué, d'une situation « inhérente aux gabarits des maisons représentant le front bâti actuel et à la présence d'annexes arrières construites en intérieur d'îlot ».

19. En ce qui concerne les conséquences dommageables risquant de découler de l'exécution de l'acte attaqué en matière de stationnement des véhicules dans le quartier, les requérants font valoir notamment que « les futurs locataires des logements situés avenue de Tabora doivent pouvoir se garer à proximité de leur logement », *quod non*. Le risque qu'ils mettent ainsi en avant constitue un préjudice éventuel qui affecte des tiers, qui ne leur est pas personnel ni ne les touche directement. Cet argument ne peut être pris en considération pour justifier l'urgence requise.

Par ailleurs, quant à la saturation déjà importante des emplacements de parking dans les environs, seuls les inconvénients graves liés à l'exécution du permis litigieux lui-même peuvent être pris en considération. Les inconvénients résultant d'une situation préexistante ne peuvent pas être pris en considération pour l'établissement de la condition d'urgence, sauf dans la mesure où l'exécution du permis litigieux viendrait les aggraver de manière suffisamment grave. En l'espèce, aux termes de l'acte attaqué, six places de parking vont être créées en site propre, pour sept nouveaux logements − un logement déjà existant ne devant pas être pris en considération −, sans suppression d'emplacement sur la voie publique pour permettre ce nouvel accès en domaine privé et, partant, sans impact sur les parkings sis en voirie publique. L'acte attaqué relève aussi que « l'avenue de Tabora est bien desservie en emplacements de parking le long de la Sambre » et qu'« il en va de même pour l'avenue Léopold II ainsi que par le parking public se trouvant à 200 m du projet place André Ryckmans ».

Les requérants ne démontrent pas que, ce décidant, la partie adverse n'a pas correctement estimé la capacité d'absorption du besoin en stationnement que les constructions en projet généreront. Ils n'établissent pas, de manière suffisante, la gravité de l'inconvénient allégué dans leur propre chef, singulièrement eu égard à la dernière pièce jointe à la requête en intervention qui indique que les requérants sont, à tout le moins, personnellement locataires d'un garage privatif au numéro 4 de l'avenue Léopold II.

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

VII. Conclusion

20. 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 ne peut en conséquence être accueillie.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la SRL BG Developement 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 XIIIe chambre siégeant en référé, le 27 juin 2022 par :

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

Le Greffier, Le Président,

Céline Morel Colette Debroux