CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

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

A R R Ê T

n^o^ 254.836 du 21 octobre 2022

A. 236.441/XIII-9.660

En cause : **DE FABRIZIO** Ménotti,
ayant élu domicile chez
M^es^ Matthieu GUIOT et
Kyann GOOSSENS, avocats,
chaussée de Louvain 431-F
1380 Lasne,

contre :

la ville de Fleurus,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^es^ Marc UYTTENDAELE et
Eva LIPPENS, avocats,
rue de la Source 68
1060 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 23 mai 2022, Ménotti De Fabrizio demande, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 16 mars 2022 par laquelle le collège communal de Fleurus octroie à la société à responsabilité limitée (SRL) CSP Invest un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de six logements sur un bien sis rue Emile Hautem à Lambusart (Fleurus) et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

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 22 septembre 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 20 octobre 2022 et le rapport a été notifié aux parties.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e^ Kyann Goossens, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e^ Eva Lippens, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Gaëlle Werquin, 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

1. Le 25 août 2021, la société CSP Invest introduit auprès de la ville de Fleurus une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de six logements sur un bien sis rue Emile Hautem à Lambusart, cadastré 4^ème^ division, section A, n° 283G.

Le bien sur lequel porte cette demande de permis figure en zone d'habitat au plan de secteur.

2. Le 14 septembre 2021, la ville de Fleurus informe la demanderesse de permis du caractère incomplet de sa demande.

3. Le 13 octobre 2021, la demanderesse de permis dépose des pièces complémentaires.

4. Le 28 octobre 2021, la ville de Fleurus accuse réception de la demande de permis d'urbanisme et atteste de son caractère complet.

5. Le 16 novembre 2021, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) donne un avis favorable.

6. Le 18 novembre 2021, la zone de secours Hainaut-Est transmet un rapport favorable conditionnel.

7. Une annonce de projet est organisée du 22 novembre au 6 décembre 2021. Elle suscite le dépôt de deux réclamations, dont celle du requérant, et d'une pétition.

8. Le 25 novembre 2021, le service « mobilité » de la ville de Fleurus émet un avis favorable conditionnel, confirmé le 8 décembre 2021.

9. Le même jour, le département « Bureau d'étude » de la ville de Fleurus formule un avis relatif aux charges d'urbanisme à imposer.

10. Le 13 décembre 2021, ORES indique à la ville de Fleurus qu'il est envisageable d'intégrer au projet le déplacement de la cabine à haute tension située à l'avant de celui-ci.

11. Le 15 décembre 2021, le collège communal de Fleurus décide de proroger de 30 jours le délai d'instruction de la demande de permis d'urbanisme, ce dont est informée la demanderesse de permis le 17 juillet 2020.

12. Le 12 janvier 2022, le collège communal émet un avis « défavorable révisable ».

13. Le 24 février 2022, le fonctionnaire délégué donne un avis « défavorable révisable ».

14. Le 1er mars 2022, et en réponse à un courriel qui lui adressé par l'architecte du projet, le fonctionnaire délégué indique à ce dernier que le bourgmestre de Fleurus et lui-même, « pourr[aient] être ok sur le projet aux conditions suivantes en maintenant programme et implantation perpendiculaire : 1. Intégrer la cabine dans le volume ; 2. Traiter le pignon à rue (p ex fentes verticales ds buanderie et/ou sdb); 3. Parking : 1 emplacement supplémentaire au bout ».

15. Le 15 mars 2022, la demanderesse de permis dépose des plans modifiés, datés pour certains du 2 mars 2022 et pour d'autres du 14 mars 2022.

16. Le 16 mars 2022, le collège communal de la ville de Fleurus délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Conditions de la suspension

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.

V. Quatrième moyen

V.1. Thèses des parties

A. La partie requérante

Le requérant prend un quatrième moyen de la violation de l'effet utile de l'annonce de projet, de l'article D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT) et des articles 2 et 3 la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'absence, l'insuffisance et l'inexactitude des motifs, de l'erreur de fait, de l'erreur de droit et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Il soutient que l'auteur de l'acte attaqué n'a répondu ni aux avis défavorables émis par le service technique de la commune de Fleurus et par le fonctionnaire délégué, ni aux objections formulées par les réclamants dans le cadre de l'annonce de projet.

Plus particulièrement, quant à la mobilité, il rappelle que les réclamants avaient mis en avant l'insuffisance actuelle d'emplacements de parking sur le domaine public et les difficultés en résultant tant pour les riverains du projet que pour les fermiers des environs, ainsi que la nécessité de prévoir deux emplacements de parking par logement projeté, d'autant plus que le projet engendre la suppression d'un emplacement en voirie. Il estime que l'acte attaqué ne comporte aucune motivation précise concernant la problématique du stationnement malgré les éléments concrets et chiffrés avancés par les réclamants. Il met également en exergue le fait que le service technique de la ville de Fleurus a, dans son dernier avis, dénoncé les lacunes du projet en termes de stationnement, et que le collège communal de Fleurus a, dans son avis du 12 janvier 2022, demandé qu'une réflexion sur le stationnement soit menée par la demanderesse de permis. Il considère que l'acte attaqué ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre les craintes des riverains, partagées par le service technique de la ville de Fleurus et la CCATM.

Quant à l'implantation du parking projeté, il souligne qu'il a exprimé, dans sa réclamation, sa crainte de nuisances sonores causées par la circulation des voitures dans celui-ci. Il relève que tant le fonctionnaire délégué, dans son avis du 24 février 2022, que le service technique de la ville de Fleurus, dans ses deux avis, se sont montrés défavorables à la création d'emplacements de stationnement sur une importante profondeur le long de la limite mitoyenne latérale. Il soutient qu'en affirmant que le projet n'est pas de nature à engendrer des nuisances sonores, la

notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe à la demande de permis est erronée compte tenu de l'implantation de ce parking et de son revêtement en dolomie. Il considère que l'acte attaqué ne contient aucune motivation précise concernant ce point et que son auteur n'a, par conséquent, pas indiqué les motifs précis et adéquats lui permettant de s'écarter de la position suivant laquelle il y a lieu de sauvegarder la quiétude de la zone de cours et jardin, et n'a pas non plus répondu de manière adéquate à sa réclamation et à la pétition qu'il a signée.

Quant aux vues et à l'ensoleillement, il évoque le grief contenu dans sa réclamation relatif à l'impact des vues dans son jardin et sur sa terrasse, ainsi qu'une perte d'intimité et d'ensoleillement. Il ajoute que depuis sa maison, sa terrasse et son jardin, il aura une vue importante sur le projet en raison de son implantation perpendiculaire à la voirie et à dix mètres de la limite mitoyenne, de son gabarit, de sa profondeur et du niveau auquel est projeté le parking qui lui est accolé. Il affirme qu'il subira une importante perte d'intimité liée au parking en raison de sa situation le long de la limite mitoyenne, du niveau auquel il est projeté et de son développement sur quasi toute la profondeur de sa propriété. Il souligne que le projet s'implante au sud-ouest de sa propriété et argue qu'il entraînera une perte non négligeable d'ensoleillement. Il soutient que l'acte attaqué n'apporte aucune réponse à ces griefs et ne répond donc pas de manière suffisante et adéquate à sa réclamation.

Quant à l'intégration du projet dans son environnement, il avance que les avis défavorables émis par le fonctionnaire délégué et le service technique de la ville de Fleurus font apparaître l'inadéquation entre le projet et le contexte existant en raison d'un gabarit excessif et d'une implantation perpendiculaire à la voirie. Il reprend le dernier avis émis par le service technique de la ville de Fleurus à ce propos. Il estime que la motivation de l'acte attaqué en réponse à ce grief s'apparente à une clause de style et est insuffisante en ce qu'elle se limite à énoncer que son auteur passe outre l'avis précité sans en développer les motifs. Il considère que l'acte attaqué ne fait aucune référence à l'avis émis par le fonctionnaire délégué qui soulevait les mêmes griefs. Il en déduit que l'auteur de l'acte attaqué ne répond pas de manière adéquate aux avis défavorables liés à l'intégration du projet.

B. La partie adverse

La partie adverse affirme que l'auteur de l'acte attaqué s'est fondé sur les différents avis émis dans le cadre de l'instruction de la demande de permis, lesquels répondent à son estime aux réclamations introduites par le requérant et les autres riverains. Elle relève que le contenu des réclamations est résumé en page 17 de l'acte attaqué.

En ce qui concerne la mobilité, elle avance qu'elle partage l'opinion émise par la CCATM et par son service mobilité. Elle se fonde ainsi sur l'avis de la CCATM au terme duquel « vu la situation, le report sur l'espace public semble possible » et sur l'avis favorable conditionnel émis par son service technique. Elle ajoute que la demanderesse de permis a tenu compte des réclamations et avis en modifiant son projet afin qu'il offre une place de stationnement supplémentaire. Elle considère qu'en décidant de se rallier à ces avis, elle a exercé sa compétence d'apprécier s'il convient ou non de délivrer le permis sollicité.

En ce qui concerne les nuisances sonores que l'implantation de la zone de parking engendrerait, elle soutient qu'elles ne sont pas démontrées par les réclamants. Elle ajoute qu'il ressort de l'acte attaqué qu'elle les a pris en compte dans son appréciation de l'intégration du projet au cadre environnant.

En ce qui concerne la perte d'intimité et d'ensoleillement, elle indique qu'elle n'a pas estimé qu'il convenait d'en tenir compte en ce que, durant les discussions préalables à la délivrance du permis, la demanderesse de permis a revu son projet afin de limiter l'impact négatif pour le voisinage et d'intégrer des échappées visuelles vers la campagne. Elle relève que le futur bâtiment se situe à 32 mètres de la limite du fond du jardin du requérant et constate que cette distance respecte les dispositions du Code civil en matière de vues droites et obliques.

En ce qui concerne le gabarit et l'implantation du projet, elle fait valoir que son service technique, dont l'avis est reproduit dans l'acte attaqué, a constaté que le gabarit des maisons du voisinage est inférieur à celui du projet mais a considéré que l'implantation du projet en recul de l'alignement est cohérente par rapport au contexte bâti et permet une continuité correcte du front bâti, et que la densité de la parcelle reste en harmonie avec la superficie de celle-ci et le cadre bâti.

Elle en déduit que si elle n'a pas expressément répondu à chacune des remarques formulées lors de l'annonce de projet, la motivation de l'acte attaqué est suffisante pour permettre au requérant de comprendre les raisons pour lesquelles le permis d'urbanisme attaqué a été délivré.

V.2. Examen prima facie

1. De façon générale, un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son adoption. Il suffit que sa décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels l'autorité se fonde et que le réclamant y

trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation. De la même manière, quand bien même l'autorité communale a émis un avis défavorable, l'autorité délivrante, qui n'est pas liée par cet avis, 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.

Par ailleurs, les choix opérés par l'autorité relèvent de son pouvoir d'appréciation. Le Conseil d'État, qui est le juge de la légalité, ne peut, à cet égard, sanctionner que l'erreur manifeste d'appréciation, à savoir celle qui est incompréhensible pour tout observateur averti, et non substituer son appréciation en opportunité à celle de l'autorité administrative. 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.

2. Quant au grief relatif au nombre d'emplacements de stationnement, la motivation de l'acte attaqué fait apparaître que le projet prévoyait initialement la création de 8 places de parking destinées à desservir les 6 logements projetés. Il en ressort également qu'en cours de procédure et pour répondre aux réclamations et aux avis défavorables du collège communal et de son service technique, la demanderesse de permis a modifié son projet en ajoutant un emplacement de stationnement supplémentaire, portant le nombre total à 9 pour les 6 logements projetés, soit un *ratio* de 1,5 emplacement/logement.

Le collège communal considère, aux termes de l'acte attaqué, que cette modification – figurant sur les plans annexés à celui-ci pour en faire partie intégrante – répond à l'objection qu'il avait formulée dans son avis du 12 janvier 2022 à propos du stationnement et, partant, que le projet est admissible quant à cet aspect.

Il ressort ainsi de la motivation de l'acte attaqué que son auteur a examiné les impacts du projet en termes de stationnement et a pris en considération, notamment, les réclamations émises lors de l'annonce de projet sur ce point. En effet, la modification du projet au cours de son instruction afin de remédier au risque de report de stationnement sur la voie publique ou à tout le moins de le contenir dans une mesure jugée acceptable, constitue une réponse aux craintes exprimées par les riverains à cet égard.

Le requérant ne démontre pas que l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation.

Par ailleurs, dans son dernier avis défavorable, reproduit dans l'acte attaqué, le service technique de la ville de Fleurus mentionne que « la première place de parking, implantée à côté de l'abri à vélos, semble peu exploitable ; en effet, les profilés de la structure légère semblent obstruer la bonne manœuvre des véhicules, ce qui porte le nombre de places exploitables à 8 emplacements pour 6 logements ». Ce grief n'appelait toutefois pas de réponse spécifique de la part de l'autorité communale dans la mesure où, compte tenu, d'une part, de ses caractéristiques en termes de largeur et de profondeur et, d'autre part, de l'espace prévu à l'avant de celui-ci pour effectuer les manœuvres nécessaires en vue d'y entrer ou d'en sortir – éléments qui figurent sur les plans annexés au permis attaqué –, l'emplacement de parking en question ne peut pas être considéré comme non accessible.

Prima facie, ce grief n'est pas sérieux.

3. Quant à la problématique des nuisances résultant de l'implantation du parking, l'acte attaqué n'est pas spécifiquement motivé au regard du respect du bon aménagement des lieux. Il ressort des plans annexés à l'acte attaqué que le parking du projet prend place le long de la limite mitoyenne sur quasiment toute la profondeur de la parcelle du requérant. Partant, il se développe, à tout le moins en partie, en arrière-zone, généralement dédiée aux cours et jardins, ce qui, compte tenu de la configuration actuelle des lieux, est de nature à modifier sensiblement l'environnement des voisins et plus particulièrement celui du requérant. Cette modification est susceptible d'être d'autant plus sensible que le parking du projet est destiné à s'implanter, sur une partie de sa profondeur, à un niveau supérieur à celui de la parcelle de ce dernier, surplombant celle-ci.

Au vu de cette situation, mise en évidence tant par le requérant dans sa réclamation que par le service technique de l'autorité communale et, dans un premier temps, par le fonctionnaire délégué dans son avis du 24 février 2022, celle-ci devait examiner le risque d'impact du projet en ce qu'il prévoit l'implantation d'un parking en limite mitoyenne sur une profondeur correspondant approximativement à celle de la parcelle du requérant, notamment en termes de nuisances sonores, de perte d'intimité et de vues, sur les biens voisins pour pouvoir apprécier son intégration dans le voisinage. Les motifs de l'acte attaqué ne révèlent pas que l'autorité a effectivement procédé à pareil examen. La motivation de l'acte attaqué n'est pas suffisante à cet égard. Les éléments de réponse figurant dans la note d'observations ne peuvent pallier ce défaut de motivation formelle dont est entaché l'acte attaqué.

Prima facie, le grief est sérieux.

4. Quant au grief relatif au gabarit et à l'implantation de l'immeuble de logements, le service technique de la ville de Fleurus et le fonctionnaire délégué ont remis des avis défavorables sur le projet litigieux. Ces avis portaient notamment sur le manque d'intégration du projet dans le cadre bâti environnant en raison de son implantation perpendiculaire à la voirie et de son gabarit excessif. Il ressort de l'acte attaqué et du dossier administratif que, par un courriel du 2 mars 2022, le fonctionnaire délégué a estimé, sans néanmoins exprimer les motifs de ce revirement d'attitude, pouvoir marquer son accord sur ces aspects du projet pour autant que trois conditions (liées à la cabine haute tension, au pignon à rue et au nombre d'emplacements de parking) soient remplies.

Par ailleurs, lors de l'annonce de projet, le requérant et d'autres riverains ont déposé plusieurs réclamations critiquant le projet litigieux, dénonçant ses dimensions importantes, son implantation au sud-ouest de la propriété du requérant et en partie au niveau de la zone de cours et jardins de ce dernier, ainsi que les impacts en termes de vues, de perte d'intimité et d'ensoleillement en résultant pour le voisinage.

Il n'est pas possible, à la lecture de l'acte attaqué, de comprendre les raisons pour lesquelles son auteur a estimé que le projet s'intégrait adéquatement dans l'environnement dont les caractéristiques urbanistiques ont été mises en évidence par son service technique et par le fonctionnaire délégué.

Les considérations figurant dans le premier avis émis par le service technique de la ville de Fleurus dont se prévaut la partie adverse dans sa note d'observations, outre que l'auteur de l'acte attaqué n'indique pas expressément les faire siennes, sont étrangères à la problématique de l'implantation perpendiculaire à la voirie du projet et à son gabarit, de sorte qu'elles ne s'avèrent pas pertinentes dans le cadre de l'examen du grief.

Prima facie, ce grief est sérieux.

5. En conclusion, le quatrième moyen est, pour partie, sérieux.

VI. L'urgence

VI.1. Thèses des parties

A. La partie requérante

Le requérant soutient que la mise en œuvre du projet entraînera des répercussions potentielles importantes dans son chef. Il redoute de subir une atteinte à son cadre de vie et des nuisances importantes résultant du gabarit imposant du projet et de son caractère visible depuis son habitation et son jardin. Il invoque également une perte d'intimité non prévisible au regard du plan de secteur et des circonstances urbanistiques locales en raison des ouvertures dirigées vers sa parcelle et de la présence du parking le long de la limite de propriété. Il considère que le projet risque de porter atteinte à la quiétude qui règne à l'arrière de son habitation en raison du parking situé tout le long de la limite de propriété et des nuisances sonores et visuelles, aggravées par le type de revêtement projeté et le niveau auquel il doit s'implanter, qui en résulteront. Il redoute que la clôture existante sur sa parcelle soit endommagée par les remblais nécessaires à la réalisation du parking projeté et qu'en l'absence de dispositif spécifique, les eaux de pluies ruissellent sur sa parcelle depuis le projet et y provoquent des inondations.

Il relève par ailleurs que l'acte attaqué est exécutoire et qu'à défaut d'information contraire, il y a lieu de considérer que le bénéficiaire de l'acte attaqué est susceptible de mettre en œuvre celui-ci à tout moment. Il estime que si tel devait être le cas, la durée de la procédure en annulation ne permettra pas de prévenir les préjudices craints.

B. La partie adverse

La partie adverse expose ne pas apercevoir l'urgence à suspendre l'exécution d'un permis d'urbanisme autorisant la construction d'un immeuble de six logements qui n'a pas encore été mis en œuvre et requiert un certain temps pour son exécution. Elle ajoute que le bénéficiaire du permis doit l'informer de la date de commencement des travaux au moins quinze jours à l'avance, ce qu'il n'a pas encore fait. Elle soutient que les préjudices allégués ne pourront éventuellement exister que lorsque l'immeuble et son parking seront construits, et que les six logements seront habités, voire pour certains préjudices allégués (tels l'usure de la clôture et l'écoulement des eaux de pluies), un certain temps après la fin des travaux.

Concernant les vues que craint le requérant, elle considère qu'il n'établit pas de manière concrète ni précise que le permis d'urbanisme attaqué est pour lui

une source d'inconvénients suffisamment graves pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue d'une procédure au fond. Elle estime que tout au plus, les photos déposées par le requérant montrent que l'acte attaqué n'a encore reçu aucun commencement d'exécution.

En ce qui concerne les préjudices résultant de la présence du parking, du remblai nécessaire à la réalisation de ce dernier et du ruissellement des eaux de pluie, elle fait valoir qu'ils sont invoqués sans la moindre pièce à l'appui.

VI.2. Examen

Selon l'article 17, § 1er, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'un acte administratif suppose notamment une urgence incompatible avec le 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 attaqué présente des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire dans l'attente de l'issue de la procédure au fond.

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.

Un permis d'urbanisme est exécutoire dès sa délivrance. Dès lors, il existe, dès cette délivrance, une potentialité qu'il soit mis en œuvre dans le délai de validité, soit avant qu'un arrêt sur le recours en annulation ne soit rendu. Il s'agit là d'un élément objectif. Dès lors, les parties requérantes peuvent introduire une procédure en annulation assortie d'une demande en suspension ordinaire, même dès l'entame de leur action, à partir du moment où elles constatent la volonté de mise en œuvre du permis d'urbanisme litigieux ou, à tout le moins, lorsqu'elles ne reçoivent pas les garanties du bénéficiaire du permis d'urbanisme quant au fait qu'il ne mettra pas en œuvre le permis le temps qu'il soit statué sur la requête en annulation.

En l'espèce, aucune information n'est donnée quant à la mise en œuvre du permis attaqué. Dans sa note d'observations, la partie adverse indique seulement que le bénéficiaire du permis attaqué ne lui a pas encore notifié la date de

commencement des travaux. Dans ces circonstances, le permis attaqué délivré le 16 mars 2022 étant exécutoire, la condition de l'urgence incompatible avec le traitement de l'affaire au fond doit être considérée comme établie.

En ce qui concerne la gravité des inconvénients craints, le requérant allègue les dommages suivants : la création de vues sur sa propriété, la perte d'intimité en découlant, les nuisances sonores et l'impact visuel résultant de l'aménagement et de l'utilisation du parking autorisé par l'acte attaqué.

Ces inconvénients atteignent dans son chef le degré de gravité requis. En effet, le parking projeté est destiné à occuper la quasi-totalité de la profondeur de la parcelle du requérant et est contigu au jardin qui agrémente, à gauche et à l'arrière, son habitation. Il sera en outre quotidiennement fréquenté par les divers occupants des futurs logements, ce qui donnera lieu, chaque jour, à des allées et venues à pied et en voiture. Ce parking sera ainsi source de nuisances sonores et visuelles pour le requérant, compte tenu de la situation de son habitation et de son jardin.

Par ailleurs, ce parking se situera, en partie, à un niveau supérieur à celui auquel se trouve la parcelle du requérant. Les plans annexés à l'acte attaqué montrent en effet qu'un remblai allant jusqu'à 1,20 mètre de hauteur est prévu pour la réalisation dudit parking, sans qu'un dispositif d'isolement visuel ne soit expressément prévu (autre qu'une « zone végétalisée » d'une largeur allant jusqu'à 90 centimètres) et sans que la clôture opaque placée actuellement sur le muret séparatif des propriétés ne semble suffisante à cet office compte tenu de sa hauteur. Il offrira ainsi des vues aux futurs occupants du projet d'autant plus prégnantes sur l'arrière de l'habitation et le jardin du requérant et portera en conséquence atteinte à l'intimité dont il jouit actuellement.

Ces incidences en termes de bruits, de vues et d'intimité ne peuvent être considérées comme étant inhérentes à la zone dans laquelle le projet s'inscrit, dès lors que le parking prévu prend, en partie, place dans la zone de cours et jardins, soit dans une aire traditionnellement réservée au repos et à l'agrément.

Il s'ensuit que la mise en œuvre du permis d'urbanisme attaqué présente des inconvénients, en termes d'atteinte au cadre de vie du requérant, d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

Pour le surplus, s'agissant des risques relatifs au ruissellement des eaux de pluies du fait des remblais nécessaires à la mise en œuvre de la zone de parking du projet, le requérant n'apporte aucun élément concret permettant d'en apprécier

l'existence et l'éventuelle gravité. À ce propos, il y a lieu de relever que le bien sur lequel porte l'acte attaqué ne se situe pas en zone d'aléa d'inondation, ni dans un axe de ruissellement. Il ressort, en outre, des plans annexés au permis attaqué que la zone de roulage et de parking sera revêtue d'un matériau perméable de type dolomie et que l'habitation du requérant se situe en recul latéral de plusieurs mètres du parking projeté et à un niveau qui n'est pas sensiblement différent de celui dudit parking à cet endroit-là.

Par conséquent, l'urgence est établie.

VII. Conclusion

Les 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, sont réunies.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

Est suspendue l'exécution de la décision du 16 mars 2022 par laquelle le collège communal de Fleurus octroie à la SRL CSP Invest un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de six logements sur un bien sis rue Emile Hautem à Lambusart (Fleurus).

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre siégeant en référé, le 21 octobre 2022 par :

Luc Donnay,	conseiller d'État, président f.f.,
Céline Morel,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Céline Morel Luc Donnay