CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

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

A R R Ê T

n^o^ 255.240 du 9 décembre 2022

A. 236.913/XIII-9717

En cause : **CLOESEN** Régine,
ayant élu domicile chez
M^e^ Louis DEHIN, avocat,
Mont Saint-Martin 68
4000 Liège,

contre :

la commune d'Oreye,
représentée par son collège communal,

Partie intervenante :

NIGIDO Steve,
ayant élu domicile chez
M^es^ Michel DELNOY et
Alexandre PIRSON, avocats,
rue Albert Mockel 43
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 28 juillet 2022, Régine Cloesen demande, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 24 juin 2022 par laquelle le collège communal d'Oreye délivre à Steve Nigido et Amélie Debondt un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien sis rue Gérard Marie à Oreye et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une requête introduite le 25 août 2022, Steve Nigido a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

La partie requérante a déposé une requête ampliative.

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

M^me^ Isabelle Leysen, premier auditeur chef de section 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 14 novembre 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 1^er^ décembre 2022 et le rapport a été notifié aux parties.

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

M^e^ Louis Dehin, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e^ Alexandre Pirson, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Isabelle Leysen, premier auditeur chef de section, 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 31 décembre 2020, Steve Nigido et Amélie Debondt introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale et d'un abri de jardin sur un bien sis rue Gérard Marie n° 7 à Oreye et cadastré 1^ère^ division, section B, n° 318e.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy-Waremme, adopté par un arrêté royal du 20 novembre 1981. Le terrain en cause, en forme de triangle, est situé à l'angle de la rue Gérard Marie et d'une servitude de passage. Il existe déjà, sur ce terrain, une maison d'habitation dans laquelle les demandeurs de permis sont domiciliés, sur la partie gauche de la parcelle.

La demande précise que l'implantation en bout de parcelle, sur son côté droit, permet de créer une distance confortable entre toutes les habitations et notamment l'habitation déjà existante.

La requérante est propriétaire de la maison située rue Gérard Marie n° 11 A.

2. Le 19 mars 2021, le collège communal délivre le permis sollicité.

L'arrêt n° 252.180 du 22 novembre 2021 annule ce permis au terme d'une procédure en débats succincts.

3. Le 19 avril 2022, la commune d'Oreye accuse réception d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant un objet similaire. Cette demande diffère de la précédente en ce qu'elle ne comporte plus de volume secondaire.

4. En séance du 29 avril 2022, le collège communal émet un avis favorable.

5. Le 7 juin 2022, la fonctionnaire déléguée donne un avis défavorable sur le projet.

6. Le 24 juin 2022, le collège communal délivre le permis sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est notamment motivé comme suit :

« […]

Considérant que le Collège rejoint l'analyse du fonctionnaire délégué sur l'opportunité de construire sur cette partie du terrain et sur le potentiel qu'offre cette parcelle en zone d'habitat, sur une aussi grande surface; que tant la surface à construire que l'orientation de la parcelle, dans la continuation des constructions de la rue Gérard Marie, rendent pertinente son urbanisation; que celle-ci est envisagée dans un axe cohérent avec son contexte;
Considérant, qu'en outre, ce choix d'implantation permet de conserver une dimension de jardin confortable et de qualité pour une habitation unifamiliale tout en garantissant un espace extérieur pour l'habitation existante;
Considérant qu'au regard de la configuration particulière de la parcelle, le choix d'implantation permet une urbanisation parcimonieuse au regard des espaces verts maintenus;
Considérant que le Collège partage l'analyse du Fonctionnaire délégué quant à l'adéquate adaptabilité du projet au relief du terrain; que cet élément est également de nature à justifier l'implantation retenue, en sus des justifications reprises dans la demande de permis d'urbanisme;
Considérant que le Collège partage également l'analyse précise réalisée par le Fonctionnaire délégué quant à l'absence de risque pour la mobilité, notamment au regard des garanties d'ouverture visuelle; que les zones de dégagement sont suffisantes et que la circulation à cet endroit de la rue Gérard Marie permet d'assurer la sécurité tant des futurs occupants du projet que des usagers de véhicules ou de mobilité douce;
Considérant que le projet implique la création d'une seule unité unifamiliale, avec un double accès pertinent au vu de l'affectation de garage pour l'accès en contrebas et de l'utilité de desservir les pièces de vie sur la partie la plus haute, le tout sans encombrer la voirie située sur la partie la plus haute du projet; que cette configuration n'entraîne aucune augmentation de risque pour la circulation;

Considérant que le projet a également été étudié, comme le démontre la demande de permis d'urbanisme, pour ne pas porter atteinte ni à l'ensoleillement, ni à l'intimité des constructions voisines et/ou situées de l'autre côté de l'accès arrière du projet; que comparativement aux maisons situées de l'autre côté de la desserte, le projet présente uniquement un gabarit en R+ 1 à toiture plate; qu'à cet égard, le projet n'occasionne aucune perte d'ensoleillement pour le voisinage et que les vis-à-vis sont réduits autant que faire se peut; que la différence de hauteur entre le projet et les bâtiments des réclamants ainsi que l'actuel écran végétal de l'autre côté de l'accès arrière permettent non pas d'annuler toute vue d'un fond vers l'autre ou toute vue vers le village, mais de rendre les vues réciproques tout à fait minimes et raisonnables pour des constructions situées au cœur d'un village et de maintenir les points de vue paysagers;
Considérant par contre, que le Collège ne partage pas l'avis du Fonctionnaire délégué en ce qui concerne le volume du bâtiment proposé et sa configuration qui serait à adapter (toiture plate, porte-à-faux et terrasse);
Considérant que le porte-à-faux et la terrasse sont repris dans le volume général de l'habitation; que ces éléments garantissent la simplicité du volume tout en rompant le côté très anguleux du projet; qu'il s'agit d'une option architecturale non seulement concertée avec la commune mais également souhaitable au vu de la nécessaire intégration du projet dans son relief particulier;
Considérant que le porte-à-faux dans l'encorbellement visé dans l'avis du Fonctionnaire délégué constitue un détail architectural qui permet à la fois de limiter l'emprise au sol de l'ensemble de la construction, d'assurer la présen[c]e d'un espace de terrasse couvert qualitatif et évite au projet d'avoir un aspect monolithique; que ce détail rythme la construction sans en rendre le gabarit trop important; que l'encorbellement demeure proportionné dans ses dimensions et permet ainsi une intégration au cadre bâti et non bâti;
Considérant que, sans ces éléments, le projet paraîtrait très massif, que ceux-ci permettent d'alléger visuellement le projet;
Considérant de plus, que la terrasse couverte aménagée dans le volume principal évite la création d'un élément secondaire qui pourrait perturber la lisibilité du volume; Que cette terrasse participe à la qualité des aménagements extérieurs, largement préconisés dans le cadre d'une urbanisation contemporaine;
Considérant que le balcon intégré est conçu de manière à orienter les vues vers le jardin et non vers les propriétés voisines;
Considérant que la toiture plate participe de la simplicité et à la lisibilité du volume et la limitation de l'impact du projet pour les vues des habitations en contre-haut; que cette simplicité serait rompue par l'ajout d'une toiture à deux pans; que la perception du volume n'est de la sorte pas complexe, comme veut l'éviter le Fonctionnaire délégué;
Considérant que l'ajout d'une toiture à deux versants, même en engageant l'étage dans celle-ci augmenterait inévitablement la hauteur totale de la construction;
Considérant que la propriétaire voisine a déjà formulé sa crainte relative à la hauteur du bâtiment, que la rehausse de celui-ci exacerberait les tensions déjà existantes et augmenterait potentiellement les vues réciproques, lesquelles sont parfaitement mesurées et admissibles en l'état;
Considérant que la toiture plate permet de prévoir une toiture végétalisée qui, outre ses avantages indéniables en termes environnementaux, améliore l'impact visuel du toit depuis les maisons en surplomb;
Considérant que l'environnement bâti est très hétérogène; toiture plate, toiture à 4 pans, faîtage parallèle à la voirie, faîtage perpendiculaire à la voirie; qu'aucune caractéristique commune ne se dégage clairement de ce contexte;
Considérant que si la présence de toitures plates n'est pas la norme à cet endroit du village, la modernité de la construction, le contexte de relief et d'implantation particuliers et les avantages précités justifient d'y recourir dans le cadre du projet en objet; Que l'option urbanistique prise avec les toitures

plates se justifie également au regard de la performance énergétique exigée pour un nouveau bâtiment; Que celle-ci est éminemment souhaitable dans le contexte actuel des nouvelles constructions;
Considérant donc, que dans ce contexte particulier, la toiture plate est acceptable et opportune;
Considérant que la façade nord-est, propose, comme le souligne la fonctionnaire déléguée, des panneaux de type Trespa; que ce matériau est déjà utilisé pour le niveau garage de l'habitation sur la façade sud-est;
Considérant que le Trespa permet sur cette façade sud-est de séparer visuellement le soubassement des étages, simplifiant la lisibilité de l'architecture;
Considérant que l'emploi de ce matériau sur la façade nord-est permet un rappel de ce parement, dans un souci d'harmonie et de cohérence des façades;
Considérant que le dessin des baies est simple et sobre comme sur l'ensemble des façades; que les ouvertures allient de manière équilibrée les exigences énergétiques et d'ensoleillement avec les exigences d'intimité;
Considérant que la présente demande, comme le souligne le fonctionnaire délégué, porte également sur la construction d'un abri de jardin en fond de parcelle;
Considérant que le futur abri de jardin comble un espace résiduel compris entre l'habitation sise au n° 7 et un abri pour animaux limitant ainsi l'impact visuel de ce nouveau volume;
Considérant qu'un permis d'urbanisme PU 1655/21 a été délivré le 5/6/2014 pour la transformation de l'habitation sise au n° 7 et la rénovation d'un garage;
Considérant que cette autorisation mentionnait l'emploi de la brique sans préciser si toutes les façades étaient concernées par ce parement ;
Considérant que le mur situé le long de la mitoyenneté est resté en blocs apparents; que les voisins directement concernés par ce mur ont interpellé le Collège sur ce fait;
Considérant que les demandeurs ont rencontré leur voisin et sont parvenus à un accord sur la pose d'un bardage vertical ajouré, en bois traité;
Considérant pour le surplus que la construction de l'abri de jardin prend très clairement appui sur le mur du garage existant, qui devient, comme le montrent les plans sans équivoque, un mur intérieur; que les dimensions et aménagements soumis à permis de cet abri de jardin sont entièrement décrits dans les plans de la demande et sont couverts par l'objet de la demande; que le projet ne tend pas à faire autoriser une situation sous le poids du fait accompli, mais, au contraire, à optimiser l'occupation du sol de manière parcimonieuse et compatible avec les exigences propres à un cadre de vie de qualité;
Considérant que les parements de cet abri de jardin sont pertinents pour les motifs exposés par le Fonctionnaire délégué dans son avis;
Considérant que les permis sont délivrés, conformément à l'article D.IV.77 du CoDT, sans préjudice des droits civils des tiers; que la présente demande et les observations émises au cours de son instruction ne font apparaître aucune problématique de droit civil incompatible avec le bon aménagement des lieux;
Considérant que le projet général est conçu en fonction des besoins de la famille; qu'il est intégralement résidentiel, en ce compris dans les espaces d'accès, d'agrément ou encore au niveau de l'abri de jardin créé en lien avec l'habitation en objet; Que ce caractère résidentiel est pleinement compatible avec l'affectation du bien au plan de secteur;
Considérant que le caractère résidentiel unifamilial du projet, au vu de la surface de la parcelle sur lequel il s'implante, n'entraîne aucune perturbation de la densité du quartier;
Considérant que les ouvertures paysagères sont maintenues à suffisance; que les atouts paysagers depuis le domaine public ne sont donc pas compromis du fait du projet et que les vues depuis les habitations voisines sont certes impactées, mais préservées à suffisance;
Considérant que les aménagements des abords (piscine, abri de jardin ...) sont conçus dès le départ afin de garantir une cohérence de l'ensemble des éléments construits et des aménagements extérieurs ».

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par Steve Nigido, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. 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.

VI. L'urgence

VI.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante relève que le formulaire statistique contient une déclaration suivant laquelle le chantier commencera dès l'obtention du permis. Elle dénonce une atteinte à son environnement immédiat et est d'avis qu'il y a urgence à statuer afin qu'une décision intervienne avant le début du chantier ou, à tout le moins, la réalisation de l'inconvénient redouté, ce que ne permettrait pas une procédure en annulation.

Elle précise avoir introduit très rapidement sa requête unique, sans même avoir reçu tous les éléments du dossier, dont certains (les plans) lui ont au demeurant été refusés, afin de faire preuve de la plus grande diligence.

Elle observe que l'immeuble en projet est situé « plein sud » par rapport à sa maison, à un peu moins de cinq mètres de sa propriété et à environ huit à dix mètres de son habitation et qu'il présente une hauteur identique à celle-ci; elle précise qu'elle ne pouvait pas s'attendre à la construction d'un immeuble d'habitation à cet endroit, s'agissant d'une parcelle déjà bâtie, et d'une implantation sur la pointe de la parcelle qui devait, selon elle, rester non bâtie pour remplir une autre fonction de la zone d'habitat, à savoir le jardin.

Elle soutient que l'immeuble en projet sera situé juste devant sa maison et lui fera perdre toute vue sur le centre d'Oreye depuis la salle à manger et la suite parentale situées au premier étage, mais aussi depuis l'extension en cours de construction. Elle dénonce également une perte d'ensoleillement dans ces mêmes

pièces durant une bonne partie de l'hiver, de l'automne et du printemps, aux heures chaudes et les plus ensoleillées.

Elle estime que le projet litigieux met en cause toute l'opportunité de la construction actuelle d'un volume complémentaire sur son garage, lequel sera en effet privé de tout attrait par la disparition de la vue et de l'ensoleillement recherché, et ajoute qu'il posera aussi des questions d'intimité entre les deux habitations, compte tenu de la faible distance qui les sépare.

Elle considère enfin que le préjudice allégué sera difficile, voire impossible, à réparer.

VI.2. Examen

L'article 17, § 1er, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose notamment comme il suit :

« § 1er. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1er et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment

1° s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;
2° et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.

[…] ».

L'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois précitées et l'article 8, alinéa 1er, 4°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État exigent que la demande de suspension contienne un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension ou des mesures provisoires demandées.

La demande de suspension doit contenir les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner, l'inconvénient allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, devant être étayé par des documents probants. Cette démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, ni se cantonner à la seule évocation de précédents ou encore consister en des considérations générales. Elle doit permettre d'apprécier les risques concrets que l'exécution

immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner. Il ne peut être tenu compte que des éléments que le demandeur fait valoir dans sa demande de suspension et non ceux qu'il apporte postérieurement. Seuls les éléments emportant des conséquences d'une gravité suffisante sur la situation personnelle du requérant sont susceptibles d'être pris en considération.

En l'espèce, le bien concerné par la demande de permis est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur. Partant, les inconvénients redoutés par la requérante, à savoir des pertes de vue, d'intimité et d'ensoleillement, ne présentent pas nécessairement une gravité suffisante pour pouvoir justifier la suspension de l'exécution d'un permis d'urbanisme. Il y a lieu de relever, à cet égard, que l'auteur de l'acte attaqué les a identifiées et a considéré qu'elles étaient mesurées et admissibles.

Le bâtiment en projet prendra place à front de la rue Gérard Marie, parallèlement à celle-ci, et dans le prolongement des autres habitations de la rue, à l'angle formé par cette rue et le chemin d'accès à diverses propriétés, dont celle de la requérante.

La requérante ne prétend pas que le projet contrevient à une disposition légale ou règlementaire en ce qu'il prévoit une construction ou une seconde construction sur le bien considéré, ou encore à cet endroit de la parcelle. La circonstance que la requérante est d'avis que cette partie de la parcelle devrait « tout naturellement rester non bâtie pour remplir une autre fonction de la zone d'habitat (jardin) », est sans incidence à cet égard, le projet prévoyant au demeurant la réalisation d'un jardin autour de la construction en projet.

Il ressort du plan d'implantation déposé à l'appui de la demande de permis que le bâtiment litigieux est situé (en son point le plus proche) à environ 15 mètres de la maison de la requérante et à 12,88 mètres du volume annexe situé devant celle-ci. Une telle distance est appréciable dans un contexte susceptible d'être urbanisé.

De plus, la requérante ne prétend pas que le bâtiment litigieux est, en termes de hauteur ou de gabarit, plus important que le sien ou que les bâtiments situés aux alentours, ce qui ne semble pas être le cas, à tout le moins s'agissant de sa maison. Il ressort en effet du plan d'élévation sud-ouest que, depuis le niveau de la voirie qui sépare les propriétés des parties, la hauteur du bâtiment en projet est de 6,35 mètres et que les panneaux photovoltaïques placés sur le toit de celui-ci culmineront à une hauteur de 7,15 mètres. Selon le plan des coupes, la hauteur de la maison d'habitation de la requérante est de 6,42 mètres sous corniche et elle culmine

à 9,42 mètres au niveau du faîte de sa toiture. À cet égard, l'auteur de l'acte attaqué indique expressément que le gabarit de l'habitation autorisée et la toiture plate qui est prévue limitent considérablement l'impact du projet pour les habitations situées en contre-haut.

Il ressort par ailleurs du plan d'implantation et du reportage photographique déposé à l'appui de la requête qu'une haie dense et épaisse d'une hauteur de 4,70 mètres se trouve devant la propriété de la requérante, laquelle permettra de préserver une large intimité entre les habitations respectives.

La requérante produit une photographie de la vue qu'elle a actuellement au-dessus de la haie sur le centre d'Oreye depuis les pièces de vie situées au premier étage de son habitation. Si la construction projetée est, certes, de nature à modifier sensiblement cette vue, il s'agit d'un inconvénient – en l'espèce dépourvu de gravité – inhérent à la construction de biens dans une zone destinée à l'urbanisation, l'affectation d'un terrain en zone d'habitat à caractère rural ne permettant par ailleurs pas à un requérant de conserver indéfiniment les avantages de vue dont il bénéficie sur un espace vierge de toute construction.

La requérante dénonce également une perte d'ensoleillement mais ne l'étaye par aucun document probant. Eu égard à l'orientation des bâtiments et la distance qui les sépare, la gravité de cette perte n'est pas établie. L'impact du bâtiment en projet, situé à une certaine distance et au sud de la propriété de la requérante, semble en effet limité étant donné la hauteur maximale du soleil à midi.

Enfin, la perte d'intimité alléguée ne peut être considérée comme un inconvénient grave dans le chef de la requérante, dès lors qu'il s'agit là également d'un inconvénient inhérent au caractère constructible de la parcelle, et qu'elle est limitée aux pièces situées au premier étage de son habitation, son jardin et sa terrasse étant préservés compte tenu de la présence de la haie haute et dense sur sa propriété.

À l'audience, le conseil de la partie requérante suggère une descente sur les lieux. Il n'y a pas lieu d'accéder à cette demande dans la mesure où les différentes pièces du dossier permettent de se rendre compte de la situation sur place.

En conclusion, n'est pas rapportée l'existence d'un inconvénient d'une certaine gravité causé à la requérante par l'exécution immédiate de l'acte attaqué.

VII. Conclusion

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 Steve Nigido 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 9 décembre 2022 par :

Luc Donnay,	conseiller d'État, président f.f.,
Louise Ernoux-Neufcoeur,	greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président,

Louise Ernoux-Neufcoeur Luc Donnay