

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

n° 255.583 du 25 janvier 2023

A. 237.325/XIII-9794

En cause : 1. **URBAIN** Charles,
 2. **CLAUS** Jeannine,
 ayant tous deux élu domicile chez
 M^{es} Corentin BARTHELEMY et
 Jérôme MATERNE, avocats,
 rue de la Station 52
 7060 Soignies,

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.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 23 septembre 2022, Charles Urbain et Jeannine Claus demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de l'arrêté du 29 juin 2022 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire délivre à Nathalie De Clercq un permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'une habitation située rue des Muguets 12 à Mons et, d'autre part, l'annulation de cet acte.

II. Procédure

La note d'observations et le dossier administratif 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 13 décembre 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 19 janvier 2023 et le rapport a été notifié aux parties.

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

M^e Jérôme Materne, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, et M^e Julien Laurent, *loco* M^e Etienne Orban de Xivry, avocat, comparaisant pour la partie adverse, 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

1. Le 17 septembre 2021, Nathalie De Clercq introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la « transformation d'une maison semi-mitoyenne », sur un bien lui appartenant sis rue des Muguets n° 12 à Mons et cadastré Mons, 4^{ème} division, section B, n° 395 N 3.

Plus précisément, la demande porte sur la transformation du rez-de-chaussée de son habitation par la suppression de la véranda existante et la construction d'une nouvelle extension plus grande.

Le bien figure en zone d'habitat au plan de secteur. Il est également situé en zone d'habitat urbain de seconde couronne au schéma de développement communal de la ville de Mons (SDC), adopté le 27 juin 2000, et en aire C1, de la seconde couronne à habitat dense, au guide communal d'urbanisme de la ville de Mons (GCU), révisé le 21 avril 2006. Il se trouve enfin dans le périmètre du schéma d'orientation local n° 15 de la ville de Mons (SOL), adopté le 27 décembre 1963.

2. La demande est soumise à annonce de projet du 13 décembre 2021 au 7 janvier 2022.

Les requérants, qui demeurent au n° 14 de la rue des Muguets et dont l'habitation est mitoyenne à celle concernée par le projet, introduisent une réclamation par une lettre du 3 janvier 2022. Ils dénoncent notamment les écarts au SOL, les dimensions excessives du projet, une perte d'ensoleillement et de luminosité affectant la pièce de vie arrière de leur habitation et leur terrasse, ainsi que la modification de la vue depuis ces lieux donnant dans le futur sur un pignon aveugle de 7 mètres de profondeur.

3. Par une décision du 10 mars 2022, la ville de Mons refuse de délivrer le permis d'urbanisme sollicité.

4. Par un pli recommandé à la poste le 29 mars 2022, la demanderesse de permis introduit auprès du Gouvernement wallon un recours à l'encontre de cette décision de refus.

Une première analyse du recours, rédigée sur la base de l'article D.IV.66, alinéa 3, du CoDT, est communiquée à la demanderesse de permis le 28 avril 2022.

5. Une audition a lieu le 10 mai 2022. Le même jour, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable. Il apparaît néanmoins que, lors de la délibération, la commission d'avis n'était pas valablement composée.

6. Par une décision du 29 juin 2022, le ministre de l'Aménagement du territoire déclare le recours recevable et délivre le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, est notamment motivée comme suit :

« Considérant que la demande porte sur la transformation d'une habitation;

Considérant qu'en réalité, la demande porte sur la transformation et l'extension d'une habitation semi-mitoyenne : la véranda arrière sera démolie; un volume secondaire à toiture plate (étanchéité bitumeuse) sera construit sur la totalité de la hauteur de l'habitation à l'arrière en lieu et place de l'ancienne véranda; la profondeur de l'extension sera de 7 m; que le matériau de parement sera l'enduit de ton blanc/gris clair sur les façades orientées vers le jardin et un bardage de type *siding* de ton clair sur la limite de propriété;

[...]

Considérant par contre que la demande s'écarte des prescriptions du schéma d'orientation local pour les motifs suivants :

- article 7-5 : zone de construction ouverte-implantation : largeur du front de bâtisse annexe supérieure aux 2/5 de la largeur du front de bâtisse arrière des bâtiments principaux;
- article 7-8 : zone de construction ouverte-hauteurs : hauteur des annexes limitées à 3 m au-dessus du niveau du trottoir alors que l'extension sera de 3 m 35 supérieure par rapport au niveau du trottoir;

[...]

Considérant que le Collège communal a décidé de refuser le permis objet de la demande, pour les motifs suivants :

“ (...) Considérant que la réclamation est jugée recevable et qu'elle comprend une proposition pouvant apporter un compromis aux deux parties, à savoir un recul de l'extension par rapport à la mitoyenneté permettant d'apporter une solution aux griefs repris précédemment tout en rendant possible l'extension de l'habitation;

Considérant dès lors, que faute d'étude d'ensoleillement complète et faute de modifications des plans, le Collège Communal ne peut statuer favorablement sur le dossier tel que présenté”;

Considérant que dans son recours, la partie demanderesse invoque ses arguments tels que repris en pages 4 et 5 de l'annexe 20, sous le cadre 3 -Motivations;

Considérant que la Commission d'avis sur recours n'était pas régulièrement composée lors de la délibération; qu'il en résulte que l'avis émis par celle-ci en date du 10/05/2022 doit être considéré comme réputé favorable à l'auteur du recours (voir annexe 1);

Considérant que l'autorité communale est manifestement favorable au principe d'extension de la véranda annexe sise à l'arrière du bien en question; que les craintes du Collège ayant mené au refus de permis dont recours, sont fondées uniquement sur les impacts de cette extension sur l'habitation mitoyenne voisine, en termes de perte d'ensoleillement et de luminosité potentielle;

Considérant en effet qu'il ressort de la décision dont recours que les deux écarts au SOL n° 15 de Mons en vigueur sur la parcelle sont en soi acceptables au regard du prescrit de l'article D.IV.5 du Code précité, notamment parce qu'en respectant l'article 7-5 dudit SOL à la lettre, la largeur de l'extension serait limitée à 2 m 83 et serait donc dénuée de sens puisque l'objectif de la demande de permis est d'améliorer la confortabilité des lieux en créant un séjour plus fonctionnel et confortable à cet endroit;

Considérant par ailleurs que la hauteur de cette annexe projetée dépasse de 35 cm la limite fixée par l'article 7-8 dudit SOL (déterminée à 3 m au-dessus du niveau du trottoir) pour des raisons liées à des contraintes purement techniques (la hauteur sous plafond et d'acrotère de l'extension est ainsi prévue pour accueillir une couche d'isolation adéquate et opportune) qui sont parfaitement valables et dès lors acceptables; qu'en outre, ce dépassement est faible et dès lors peu impactant dans le contexte existant;

Considérant qu'en ce qui concerne les craintes exprimées par le voisin lors de l'annonce de projet, relatives à la perte d'ensoleillement et de luminosité sur ses pièces de vie sises à l'arrière de son habitation et sur sa terrasse, directement mitoyennes au projet, il ressort clairement de l'étude d'ensoleillement déposée en l'espèce, présentant les effets à cet égard au solstice d'hiver (21/12 à 14 h) et au solstice d'été (21/06 à 14 h), que le projet n'aura que peu d'impact à ce sujet par rapport à la situation déjà existante puisqu'il existe déjà à cet endroit une véranda qui devrait être démolie et remplacée par celle qui est projetée et qui présentera une profondeur de 7 m de long soit seulement 3,37 m de plus que l'existante, c'est-à-dire d'un gabarit tout-à-fait raisonnable et qui peut adéquatement trouver sa place et s'intégrer en pareille situation; de plus, l'annexe projetée ne présentera aucune ouverture ni baie du côté dudit voisin, de façon à préserver l'intimité de chacun, au contraire, de celle qui existe à l'heure actuelle ».

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

A. La partie adverse

La partie adverse conteste la recevabilité *ratione temporis* du recours. Elle expose que, dans la mesure où le permis a été affiché le 17 juillet 2022, comme le soutiennent les requérants, ceux-ci ont pu en prendre connaissance dès ce jour. Elle affirme que la circonstance que le permis a été envoyé à leur conseil, à sa demande, le 28 juillet 2022 n'y change rien. Elle en déduit que la requête a été introduite au-delà du délai de 60 jours à dater de la prise de connaissance de l'acte.

B. Les parties requérantes

Les parties requérantes indiquent que l'acte attaqué a fait l'objet d'un affichage le 17 juillet 2022 et a été communiqué à leur conseil le 28 juillet 2022, date à laquelle ils ont effectivement pu en prendre connaissance. Ils en déduisent que le délai pour introduire leur recours expirait le 27 septembre 2022 et que leur recours, introduit le 23 septembre 2022, est recevable *ratione temporis*.

IV.2. Examen prima facie

Conformément à l'article 4, § 1^{er}, alinéa 3, du règlement général de procédure, lorsqu'un acte attaqué ne doit être ni publié ni notifié aux tiers, le délai de recours en annulation commence à courir pour eux à partir du moment où ils peuvent, en étant normalement prudents et diligents, acquérir de cet acte une connaissance suffisante.

La connaissance suffisante d'un acte qui fait courir le délai de recours est celle de son contenu et de sa portée, ce qui n'implique pas nécessairement la communication du texte intégral de l'acte, ni la connaissance des vices qui entacheraient cet acte. C'est bien la prise de connaissance de l'acte et non la connaissance de son illégalité qui fait courir le délai.

Par ailleurs, un requérant ne peut reporter arbitrairement le point de départ du délai prévu pour l'introduction du recours, en sorte que la validité en droit et le maintien d'une décision administrative demeurent incertains à l'insu de l'administration et des autres personnes intéressées. Le requérant doit ainsi se montrer normalement prudent et diligent pour acquérir la connaissance de l'acte en cause. Aussi, le requérant qui a connaissance d'un acte ou peut raisonnablement en supposer l'existence est tenu de rechercher activement, dans un délai raisonnable, à s'informer de son contenu. Dans ce cas, le délai de soixante jours commence à courir le jour où il a pu exercer son droit d'en prendre connaissance.

Enfin, c'est à la partie qui invoque l'irrecevabilité du recours *ratione temporis* d'en apporter la preuve.

En l'espèce, le permis d'urbanisme attaqué a été délivré le 29 juin 2022. Il n'a pas été notifié aux requérants. Il résulte des termes de la requête que « le permis a été affiché le 17 juillet 2022 ». Ni le dossier de pièces des requérants, ni le dossier administratif ne comportent de pièce relative au contenu de cet affichage. Il

peut cependant être déduit des termes du courriel adressé par le conseil des requérants à la ville de Mons le 28 juillet 2022 que l’affichage ne portait pas sur le teneur de l’acte lui-même mais mentionnait simplement son existence.

Dès lors que les requérants, à la suite de cette information, ont cherché activement, dans un délai de 11 jours, à prendre connaissance du contenu du permis litigieux auprès de l’administration communale, il y a lieu de considérer *prima facie* que le recours, introduit dans les 60 jours de la prise de connaissance du contenu de l’acte, est recevable *ratione temporis*.

V. Conditions de la suspension

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.

VI. L’urgence

VI.1. Thèse des parties requérantes

S’agissant de l’existence d’une urgence incompatible avec le traitement de l’affaire en annulation, les requérants exposent qu’en cas de mise en œuvre du permis d’urbanisme attaqué, leur environnement immédiat sera indéniablement et gravement altéré en termes de bon aménagement des lieux.

Ils relèvent encore que le bénéficiaire de l’acte attaqué a clairement manifesté son intention de mettre en œuvre celui-ci, des devis ayant été sollicités et un container ayant été placé devant la maison durant une partie du mois d’août.

Ils ajoutent que, compte tenu du caractère difficilement réversible de la démolition d’une annexe mitoyenne à leur maison et de la construction d’une extension, leur demande de suspension est justifiée eu égard au moyen développé.

VI.2. Examen

Aux termes de l’article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois sur le Conseil d’État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l’exécution d’un acte administratif ne peut être ordonnée que s’il existe une urgence incompatible avec le traitement de l’affaire en annulation. L’article 8, alinéa 1^{er}, 4^o, de l’arrêté royal du 5

décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État exige 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 ».

L'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain. Elle ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait 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.

Il résulte de l'article 8, alinéa 1^{er}, 4°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État que le requérant supporte la charge de la preuve de la gravité de l'inconvénient qu'il allègue. Il lui revient ainsi d'identifier *ab initio* et *in concreto* dans sa requête, pièces à l'appui le cas échéant, les circonstances qui justifient concrètement l'urgence, le Conseil d'État ne pouvant avoir égard à des éléments produits après le dépôt de la demande de suspension. Cette démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents ou encore tenir en des considérations générales, mais doit permettre d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner. Cet exposé ne se confond pas avec celui des moyens, l'urgence étant une condition distincte.

En l'espèce, les requérants n'indiquent pas concrètement, dans leur exposé de l'urgence, en quoi le projet litigieux, qui consiste en la démolition d'une véranda existante, d'une profondeur de 3,63 mètres et d'une hauteur d'environ 2,30 mètres, et son remplacement par une annexe d'une profondeur de 7 mètres et d'une hauteur d'environ 3,10 mètres, selon les plans, porte gravement atteinte à leur environnement immédiat, en termes de bon aménagement des lieux, et est constitutif d'un inconvénient grave dans leur chef.

Il apparaît de leur exposé des faits, lequel contient un résumé de la réclamation qu'ils ont déposée lors de l'annonce de projet, qu'ils dénoncent principalement une perte d'ensoleillement, de luminosité et de vue dans leur chef, due à la proximité et à la longueur de l'annexe en projet. Ces griefs font l'objet d'un examen de la part de l'auteur de l'acte attaqué dans sa décision, lequel se fonde notamment à cet égard sur l'étude d'ensoleillement déposée par la bénéficiaire de l'acte attaqué à l'appui de sa demande de permis.

Dans leur requête, à l'appui de leur démonstration de l'urgence, les requérants n'avancent aucun argument concret qui permettrait de comprendre en

quoi la perte d'ensoleillement, de luminosité ou encore de vue dénoncée lors de l'annonce de projet, et dont l'ampleur est contestée dans l'acte attaqué, est d'une gravité telle qu'elle justifierait la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme contesté, compte tenu des caractéristiques des lieux. Ainsi, ils n'étaient pas plus précisément leurs griefs ni ne produisent d'étude d'ensoleillement contradictoire.

Le caractère « difficilement réversible » de la démolition d'une annexe mitoyenne à leur maison et de la construction d'une extension ne permet pas à lui seul d'attester de la gravité de l'inconvénient.

De même, pour rappel, à supposer que l'acte attaqué soit vicié par les illégalités que la requête dénonce, la condition de l'urgence est en principe indépendante de l'examen des moyens.

Par conséquent, les requérants n'établissent pas de manière concrète et précise que l'acte attaqué est pour eux la source d'inconvénients suffisamment graves pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond. Il s'ensuit que l'urgence n'est pas établie.

VII. Conclusion

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 demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre
siégeant en référé, le 25 janvier 2023 par :

Luc Donnay,
Céline Morel,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Luc Donnay