

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

n° 261.610 du 2 décembre 2024

A. 242.357/XIII-10.421

En cause :

1. **A.F.**,

2. **F.L.**,

ayant tous deux élus domicile chez
M^e Bernard PAQUES, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent,

contre :

1. **la commune de Marchin**,

représentée par son collègue communal,

2. **la Région wallonne**,

représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles,

Partie intervenante :

la société à responsabilité limitée
PHARMACIE B.-G.,

ayant élu domicile chez
M^e Antoine GRÉGOIRE, avocat,
avenue Blonden 21
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 4 juillet 2024 par la voie électronique, les parties requérantes demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 26 avril 2024 par laquelle le collège communal de la commune de Marchin octroie à la société à responsabilité limitée (SRL) Pharmacie B.-G. un permis d'urbanisme ayant pour objet l'agrandissement d'une pharmacie et l'aménagement des abords sur un bien sis place de Belle-Maison, 20 à Marchin et, d'autre part, l'annulation de cette même décision.

II. Procédure

Par une requête introduite le 23 juillet 2024 par la voie électronique, la SRL Pharmacie B.-G. demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

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 19 septembre 2024, le rapport a été notifié aux parties et l'affaire a été fixée à l'audience du 17 octobre 2024, à laquelle elle a été remise à l'audience du 31 octobre 2024.

M^{me} Laure Demez, conseillère d'État, présidente f.f., a exposé son rapport.

M^e Bernard Pâques, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, M^e Adrien Pironet, *loco* M^e Pierre Moërynck, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et M^e Sarah Brouwers, *loco* M^e Antoine Grégoire, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, 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 utiles à l'examen de la cause

1. Le 9 novembre 2023, la SPRL Pharmacie B.-G. introduit auprès de la commune de Marchin une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation et l'agrandissement d'une pharmacie et l'aménagement des abords sur un bien situé à Marchin, place de la Belle-Maison, 20, cadastré 1^{ère} division, section B, n° 512E2.

Ce bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Huy-Waremme, approuvé par un arrêté royal du 20 novembre 1981, et en « aire de bâtisses agglomérées – Belle Maison – Fourneau » au guide communal d'urbanisme (GCU)

de Marchin, adopté le 14 février 2008 et approuvé par un arrêté ministériel du 22 août 2008.

Les requérants résident rue Docteur Joseph Olyff, 1, sur une parcelle située directement au Sud de la parcelle en cause.

2. Un accusé de réception de dossier complet est délivré le 28 novembre 2023.

3. Du 11 décembre 2023 au 3 janvier 2024, une annonce de projet est organisée, laquelle donne lieu à une réclamation des requérants.

4. Divers avis sont sollicités et émis au cours de l’instruction de la demande. Ainsi en est-il de la zone de secours Hemeco qui, le 17 décembre 2023, émet un avis favorable conditionnel, de l’agence wallonne du patrimoine (AWaP) qui, le 8 janvier 2024, émet un avis simple favorable et de la commission consultative communale de l’aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM) qui, le 13 février 2024, émet un avis favorable conditionnel.

5. Le 23 février 2024, le collège communal de Marchin décide de proroger de 30 jours le délai d’envoi de sa décision.

6. Le 8 mars 2024, il émet un avis favorable conditionnel et décide de solliciter l’avis du fonctionnaire délégué.

7. Le 12 avril 2024, ce dernier remet un avis favorable conditionnel et sollicite la production de plans modifiés.

8. Le 23 avril 2024, des plans modifiés sont déposés par la demanderesse de permis, accompagnés d’une note explicative et d’une nouvelle notice d’évaluation des incidences sur l’environnement.

9. Le 26 avril 2024, le collège communal délivre le permis sollicité.

Il s’agit de l’acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la SRL Pharmacie B.-G., bénéficiaire de l’acte attaqué, est accueillie.

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

Les requérants considèrent que le projet litigieux va sensiblement modifier leur environnement de telle sorte qu'il y a urgence à empêcher qu'il se réalise avant l'arrêt d'annulation à intervenir, « d'autant plus » que, selon eux, « on sait que les autorités ont tendance à régulariser dans ce genre de situation ».

S'agissant des inconvénients graves, ils soutiennent, tout d'abord, que la construction projetée est d'une architecture qui dénote « très sensiblement » par rapport à l'environnement bâti, lequel ne présente, dans le même champ de vue, aucun bâtiment aussi contemporain. Ils considèrent que, même si l'intégration architecturale d'un projet fait appel à des appréciations subjectives, le projet en cause est « audacieux » et inacceptable. Ils estiment qu'il va dénaturer leur environnement, étant propriétaires d'un immeuble ancien de type « maison de maître », d'une typologie très classique et se trouvant dans un environnement bâti classique, sans bâtiment très moderne.

Ils invoquent également une perte d'intimité et exposent, à cet égard, que le fait que la construction s'avance notablement vers leur bien et que le terrain est en pente vers celui-ci aura pour effet que les nouvelles constructions vont se situer en surplomb, sa terrasse et une fenêtre située à 1^{er} étage donnant directement vers leur propriété. Ils ajoutent que la commune avait demandé que soit prévue une fenêtre au vitrage opaque mais que la demanderesse de permis a refusé au motif que le voisin se trouve à 13,5 mètres. Ils soutiennent que cette distance est réduite.

Enfin, ils font état de nuisances sonores et visuelles dues au parking prévu en arrière-zone, le long de leur propriété. Ils affirment que ce ne sont pas les quelques plantations prévues ou imposées qui éviteront ces désagréments, une haie et quelques arbres n'ayant pas d'impact sur le bruit des véhicules qui circulent et manœuvrent ou sur les claquements de portières. Ils soutiennent encore que les phares des voitures perceront ces plantations, surtout en hiver. Ils rappellent que l'on

se trouve en espace de cours et jardins, lequel n'est pas naturellement destiné à être converti presque entièrement en parking. Ils ajoutent qu'il ne s'agit pas d'un parking à usage privé mais affecté à une pharmacie, que ce type d'établissement commercial est fréquenté par de nombreuses personnes qui y demeurent peu de temps, ce qui génère une circulation importante, et que, lorsque la pharmacie est de garde, cette circulation aura également lieu la nuit.

VI.2. Examen

1. 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'urgence requiert, d'une part, la présence d'un inconvénient d'une certaine gravité causé au requérant par l'exécution immédiate de l'acte attaqué et, d'autre part, la constatation que le cours normal de la procédure au fond ne permet pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient. 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 son exécution.

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.

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 ». 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 ou de simples affirmations dépourvues d'éléments précis et concrets de nature à établir l'urgence, 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.

2. En l'espèce, le projet litigieux consiste en la transformation et l'agrandissement d'une pharmacie existante et l'aménagement de ses abords.

En situation existante, le bâtiment est composé d'un bâtiment principal situé place de Belle-Maison, à l'angle des rues Docteur J. Olyff et Bruspré, et de deux annexes accolées à celui-ci (l'une, en briques, située à front de la rue Docteur J. Olyff et la seconde, en ardoises, située à l'arrière de celle-ci). Le terrain présente une déclivité dans le sens Nord-Sud, avec une différence de niveau de 2,38 mètres entre la façade avant, située place de Belle-Maison et la façade arrière. Des caves, locaux techniques et un garage sont situés au niveau -1. La pharmacie occupe le rez-de-chaussée du bâtiment principal et des deux annexes. Un appartement occupe le premier étage du bâtiment principal et de l'annexe située le long de la rue Docteur J. Olyff ainsi que le second étage du bâtiment principal.

Le projet prévoit que l'annexe en ardoises est démontée et qu'une nouvelle annexe, plus large et plus profonde, la remplace, laquelle vient s'articuler autour de l'annexe en brique existante. En conséquence, le niveau des caves est prolongé de 4,40 mètres vers le Nord (façade arrière) et celui du rez-de-chaussée de 5,65 mètres (la façade arrière étant désormais située à 13 mètres de la limite de propriété avec les requérants). Le rez-de-chaussée est également prolongé (en débordement) de 1,90 mètres vers l'Est (côté gauche). Une terrasse à destination de l'appartement est aménagée sur la toiture plate de l'annexe, telle que modifiée. La limite Sud de cette terrasse est située à 17 mètres de la limite de propriété avec les requérants.

Il est également prévu d'aménager dix emplacements de parking sur la parcelle en cause. Deux, dont un à destination des personnes à mobilité réduite, seront accessibles via la rue Bruspré. Les huit autres, dont six s'implantent le long de la limite de propriété avec les requérants, seront accessibles via la rue Docteur J. Olyff.

3.1. Au titre d'inconvénients graves, les requérants invoquent une dénaturation de leur environnement dès lors que le projet litigieux présente une architecture très moderne dans un cadre bâti très classique.

L'existence de différences architecturales entre une construction et le contexte bâti dans lequel elle s'inscrit n'est pas nécessairement synonyme de non-intégration architecturale, ni de rupture avec le cadre bâti existant et ne constitue

pas, en soi, un inconvénient grave dans le chef d'un voisin requérant. Il appartient à celui-ci d'apporter des éléments précis et concrets de nature à démontrer l'inadaptation évidente du bâtiment litigieux au contexte bâti.

Le risque de dénaturation des caractéristiques du cadre bâti environnant peut motiver la suspension de l'exécution d'un permis lorsque la construction projetée est destinée à s'insérer dans un quartier dont certaines composantes présentent des qualités architecturales justifiant une protection juridique spéciale et qui se caractérisent par une homogénéité architecturale. Il appartient, dans ce cas, au requérant de démontrer les qualités esthétiques ou architecturales du bien menacé et la gravité de l'atteinte qui y serait portée.

En l'espèce, ainsi que cela ressort des plans annexés à l'acte attaqué, le projet litigieux ne modifie pas les façades à rue du bâtiment principal, de facture classique, ni celle de l'annexe située à front de la rue Docteur J. Olyff. Seule la nouvelle annexe projetée, qui prend place à l'arrière du bâtiment principal et s'articule autour de l'annexe située à front de la rue Docteur J. Olyff, présente un caractère contemporain tant par sa volumétrie que par le choix de matériaux. Bien que plus longue et plus large, cette nouvelle annexe s'implante en lieu et place d'une annexe existante, laquelle comporte elle-même des caractéristiques différentes de celles du bâtiment principal.

Si cette annexe présente des caractéristiques très modernes au regard du bâtiment principal, les requérants ne soutiennent pas qu'il est porté atteinte aux caractéristiques de ce dernier, dont il n'est par ailleurs pas affirmé ni démontré qu'il bénéficie d'une protection juridique spéciale au regard de ses qualités architecturales. Il en va de même concernant leur propre habitation. Tant le collège communal que la CCATM ou encore le fonctionnaire délégué ont d'ailleurs considéré que le projet était admissible et ne dénaturait pas la qualité architecturale du bâtiment principal. Il ressort des motifs de l'acte attaqué que son auteur partage cette appréciation lorsqu'il précise que « le projet, au caractère très contemporain par sa volumétrie et choix des matériaux, se détache clairement du bâtiment existant sans dénaturer son caractère ancien ».

Par ailleurs, il n'apparaît pas du reportage photographique déposé par les requérants que le quartier en cause présente une homogénéité architecturale telle que la construction d'une annexe comme celle autorisée est manifestement disgracieuse et constitutive d'un inconvénient grave. La circonstance que les requérants n'apprécient pas l'architecture résolument contemporaine du projet relève de leur propre conception de l'esthétisme mais ne peut être assimilée, en tant que telle, à un inconvénient grave.

Il peut encore être relevé que la nouvelle annexe s'implante à environ 13 mètres de la limite de propriété et que l'habitation des requérants présente elle-même un recul d'une dizaine de mètres par rapport à cette limite, dont elle est séparée par une cour. Les vues qu'ils auront vers le projet concerneront essentiellement la façade Nord de l'annexe à construire, d'une hauteur de 6 mètres. Par ailleurs, une haie existante et un muret séparent les deux propriétés. Le projet prévoit également l'installation d'un brise-vue en limite de propriété et l'acte attaqué est assorti d'une condition imposant la plantation d'une haie d'une hauteur de 2 mètres à cet endroit. Ces éléments sont de nature à limiter les vues vers la parcelle en cause.

Au regard de ces circonstances et de la configuration des lieux, les requérants restent en défaut d'apporter des éléments suffisamment précis et concrets à l'appui de leur requête qui permettent d'établir que le projet en cause, par son caractère moderne, est de nature à dénaturer gravement leur environnement.

3.2. Les requérants invoquent également à titre d'inconvénient grave une perte d'intimité liée au fait que la construction en projet s'avance notablement vers leur bien, qu'elle se situera en surplomb, et qu'une terrasse et une fenêtre donneront directement vers leur propriété.

Il résulte des plans figurant au dossier administratif que la nouvelle annexe prévue à l'arrière du bâtiment principal et de l'annexe en brique existante prolonge le bâtiment vers le Sud et le rapproche de 5,65 mètres de la limite de propriété. Sa façade arrière s'implantera à environ 13 mètres de la limite de propriété. La fenêtre prévue en façade arrière de l'annexe, d'une largeur de 70 centimètres et d'une hauteur de 3 mètres, éclairera la réserve de la pharmacie, située à l'arrière de l'officine. Bien que, en raison du dénivelé du terrain, cette fenêtre sera effectivement située à une hauteur de 2,64 mètres au-dessus du niveau du sol, il n'est pas établi qu'elle est de nature à entraîner la perte d'intimité alléguée, non autrement étayée, compte tenu de ses dimensions, de sa situation à l'arrière de la pharmacie et de la distance qui la sépare de la propriété des requérants.

Concernant la terrasse, il résulte des mêmes plans que celle-ci est prévue sur la toiture plate de la nouvelle annexe, à une hauteur d'un peu plus de 6 mètres. Il n'apparaît cependant pas qu'elle occupera toute la surface de la toiture plate. Ainsi, du côté Sud, dans la direction des requérants, un garde-corps est prévu qui limite la profondeur de la terrasse à 1,90 mètres. Il en résulte que la terrasse sera située à 17 mètres de la limite de propriété et à 27 mètres de l'habitation des requérants, compte tenu de l'existence de la cour à l'avant de celle-ci. Il ne ressort pas de ces éléments

qu'une telle terrasse est de nature à entraîner une perte d'intimité à ce point importante qu'elle pourrait être qualifiée d'inconvénient grave.

La perte d'intimité alléguée, non autrement étayée, n'est pas à ce point grave qu'elle justifie la suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

3.3. Enfin, les requérants font état de nuisances sonores et visuelles dues au parking prévu en arrière-zone, le long de leur propriété.

Le projet litigieux prévoit la création de dix emplacements de parking, dont, sur les huit accessibles par la rue Docteur J. Ollyf, six sont prévus le long de la limite mitoyenne avec la propriété des requérants. L'ensemble de ces emplacements est destiné aux clients de la pharmacie mais également au personnel et aux locataires de l'appartement.

La création de six emplacements de parking en zone de cours et jardins, en limite de propriété, est de nature à causer un désagrément aux voisins directs pour autant que la réalité de celui-ci soit démontrée, au regard des circonstances concrètes de la cause, et qu'il puisse être qualifié de grave. À cet égard, il ressort des motifs de l'acte attaqué que son auteur a apprécié l'opportunité de créer de tels emplacements de parking, estimant que « l'aménagement de deux zones de stationnement supplémentaires sur la parcelle est reçu favorablement en réponse à la situation d'aujourd'hui, qui reste délicate avec le stationnement sauvage le long des voiries (rue Docteur Olyff et rue Buspré) ».

En réponse à la réclamation des requérants et à l'avis favorable conditionnel du fonctionnaire délégué, des modifications ont été apportées au projet, notamment l'installation d'un brise-vue et de nouvelles plantations denses et persistantes en limite de propriété. L'acte attaqué impose également que ces plantations « seront constituées d'essences régionales et devront atteindre une hauteur de 2,00 m en pleine croissance ». Ces aménagements, associés au muret et à la haie déjà présents sur la parcelle des requérants, seront de nature à atténuer les nuisances alléguées. Les mouvements de véhicules, principalement liés à la pharmacie, auront par ailleurs essentiellement lieu durant les heures d'ouverture de celle-ci, à savoir en journée en semaine et le samedi matin, et occasionnellement pendant les heures de garde. À cet égard, les requérants n'établissent pas que le nombre de gardes sera tel qu'il en résultera une augmentation importante de la circulation des véhicules de nuit ou le dimanche. Ils ne donnent par ailleurs aucune précision permettant de comprendre en quoi les mouvements de véhicules dont ils font état seront constitutifs d'un inconvénient grave dans leur chef, compte tenu de la configuration des lieux. Ainsi, il apparaît que leur maison d'habitation est séparée

de la limite de propriété par une cour, située au Nord, d'une profondeur d'une dizaine de mètres au sujet de laquelle il n'est pas précisé qu'elle est destinée à la détente. Ensuite, les requérants ne donnent aucune indication quant aux pièces de vie donnant sur cette cour, en direction du projet, susceptibles être impactées par d'éventuelles nuisances visuelles ou sonores. Il apparaît enfin des photographies figurant au dossier que leur terrasse, sur laquelle donnent des baies vitrées, et leur jardin sont situés du côté Sud de leur habitation, à l'opposé du projet.

Compte tenu des éléments qui précèdent, les requérants n'établissent pas, à l'appui de leur requête, que les emplacements de parking autorisés par l'acte attaqué sont de nature à faire naître un inconvénient suffisamment grave sur leur situation personnelle.

Ils n'établissent pas de manière concrète et précise en quoi l'acte attaqué est, pour eux, source d'inconvénients suffisamment graves pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

L'urgence n'est pas établie.

VII. Conclusions

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 requête en intervention introduite par la SRL Pharmacie B.-G. est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 2 décembre 2024, par la XIII^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Laure Demez,
Céline Morel,

conseillère d'État, présidente f.f.,
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Céline Morel

Laure Demez