

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

n° 240.373 du 10 janvier 2018

A. 221.391/XIII-7922

En cause : **la Société privée à responsabilité limitée
JORDANN INVEST,**

ayant élu domicile chez
M^e Céline DEVILLE, avocat,
rue Victor Libert 45
6900 Marche-en-Famenne,

contre :

la Commune de Perwez,
ayant élu domicile chez
M^e Francis HAUMONT, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

Partie intervenante :

MANIQUET Maryvonne,
ayant élu domicile chez
M^e Nicolas DUBOIS, avocat,
rue de Bruxelles 37
1300 Wavre.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 18 octobre 2017, la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) JORDANN INVEST demande la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré sous certaines conditions par le collège communal de Perwez le 30 novembre 2016 à Maryvonne MANIQUET, relatif à la construction d'un immeuble de six appartements et quatre maisons unifamiliales sur un terrain situé avenue Wilmart 98, boîtes 1 à 6 et 100a/b/c/d à Perwez, cadastré 1^{ère} division, section D, n° 164a.

II. Procédure

Par une requête introduite le 2 février 2017, la S.P.R.L. JORDANN INVEST demande l'annulation de l'acte attaqué précité.

Par une requête introduite le 6 mars 2017, Maryvonne MANIQUET demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 21 mars 2017.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

Les notes d'observations ont été déposées.

M. Constantin NIKIS, premier 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 23 novembre 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 18 décembre 2017 à 10 heures et le rapport a été notifié aux parties.

M^{me} Simone GUFFENS, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Margaux GILLOTEAUX, loco M^e Céline DEVILLE, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Anne GUFFENS, loco M^e Francis HAUMONT, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e France GUERENNE, loco M^e Nicolas DUBOIS, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendues en leurs observations.

M. Constantin NIKIS, premier auditeur, a été entendu 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

Les faits utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. Le 3 juin 2015, la commune de Perwez accuse réception d'une demande de permis d'urbanisme, introduite par Maryvonne MANIQUET, ayant pour objet la construction d'un immeuble de 6 appartements et de 4 maisons unifamiliales

sur un terrain sis à Perwez, avenue Wilmart 98, boîtes 1 à 6 (pour les appartements) et 100/a/b/c/d/ (pour les maisons), cadastré 1^{ère} Division, Section D, n° 164a.

2. Le 19 août 2015, le collège communal de Perwez donne un avis favorable conditionnel.

3. Une enquête publique se déroule du 18 juin au 3 juillet 2015, laquelle suscite deux réclamations.

4. Le 1^{er} octobre 2015, le fonctionnaire délégué donne un avis défavorable.

5. La demanderesse de permis dépose des plans modificatifs ainsi qu'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement complétée. Le collège communal de Perwez en accuse réception le 17 août 2016.

6. Une nouvelle enquête publique est organisée, du 18 août au 2 septembre 2016, au cours de laquelle trois réclamations sont introduites.

7. Le 12 octobre 2016, le collège communal de Perwez donne un avis favorable conditionnel.

8. Le 17 novembre 2016, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel.

9. Le 30 novembre 2016, le collège communal de Perwez délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. 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.

V. L'urgence

V.1. Thèse de la partie requérante

La requérante justifie l'urgence de la manière suivante :

" [...]

La requérante qui n'avait pas été avisée par la Commune de ce que le titulaire du permis avait l'intention de débiter les travaux a constaté le début des travaux le 10 octobre 2017.

Cela n'est pas contesté dès lors que le titulaire du permis confirme que les travaux ont commencé, et se poursuivront (pièce 9).

Eu égard aux intentions du titulaire du permis, il est évident qu'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation :

- Il paraît évident que le cours normal de la procédure au fond ne permettrait pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir les inconvénients redoutés par la partie requérante compte tenu de la mise en œuvre de l'acte.
- Au moment où l'arrêt sur la demande d'annulation sera prononcé, il est hautement probable que le gros œuvre sera largement avancé.
- Il faut tout de même admettre qu'il est difficile d'obtenir la démolition de constructions réalisées sur base d'un permis annulé a posteriori.

Quant à l'existence d'inconvénients graves :

Comme le souligne le Fonctionnaire délégué dans son premier avis du 1^{er} octobre 2015 (pièce 3), deux ensembles sur une parcelle de cette largeur ne peut qu'entraîner une urbanisation non structurante par rapport aux bâtiments voisins et est en fin de compte source de conflit de voisinage.

Il faut également insister sur l'aspect peu structurant de la configuration induite par le projet, en particulier l'espace démesuré entre les deux bâtiments projetés.

Le bâtiment prévu en seconde zone va dégrader de manière importante et empêcher la vue actuellement tout à fait dégagée et de qualité depuis la propriété de la requérante.

[...]

Comme le souligne le Fonctionnaire délégué dans son avis du 17 novembre 2016 (Pièce 4) «rien ne justifie la création d'un second rang; si l'importante profondeur située en zone d'habitat permet d'envisager dans l'absolu la création d'une urbanisation à l'arrière des immeubles à front de voirie, cela ne peut en aucun cas passer par la création d'une simple deuxième rangée; cela s'apparente à la création de lots de fond (d'autant qu'il risque d'y avoir à terme des divisions notariales) qui ne répond en rien aux objectifs du SDER en ce qui concerne la structuration de l'espace public et ne peut que générer des nuisances pour les parcelles voisines».

En conclusion, les inconvénients que subira la requérante sont suffisamment graves pour qu'on ne puisse les laisser [se] produire en attendant l'issue de la procédure réservée au fond. Il convient dès lors de suspendre l'acte attaqué".

V.2. Examen

En vertu de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, modifié par la loi du 20 janvier 2014, la suspension peut être ordonnée à tout moment 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 dispose que la demande de suspension contient un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension demandée.

La charge de la preuve de l'urgence pèse donc sur le requérant.

L'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendrait dans un avenir plus ou moins lointain. Il ne suffit donc pas, pour qu'il y ait urgence, que la procédure en annulation soit impuissante à trancher le litige en temps voulu. Elle ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit de manière concrète 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 en attendant l'issue de la procédure au fond.

En l'espèce, seuls les travaux de terrassement relatifs aux maisons d'habitation situées à front de voirie sont entamés. La construction de l'immeuble à appartements en "seconde zone" n'est pas encore commencée. Or, le dommage vanté par la partie requérante porte essentiellement sur ce futur immeuble, dont rien n'indique que les travaux seront entamés avant la fin de la procédure en annulation, laquelle est au stade de la rédaction du rapport.

Surtout, la partie requérante n'invoque que le caractère peu structurant de la configuration induite par le projet, sans démontrer en quoi, concrètement, cette structuration de l'espace causera des nuisances pour les parcelles voisines. Elle n'expose pas non plus en quoi le seul inconvénient explicitement énoncé, à savoir la perte de vue dégagée et de qualité en raison de l'érection du bâtiment prévu en seconde zone, est réel, personnel et présente, compte tenu de la situation des lieux, de la localisation du projet en zone d'habitat à caractère rural, des éléments contenus dans le dossier de la demande de permis et des conditions fixées par le dispositif de l'acte attaqué, un tel degré de gravité qu'ils justifient que soit ordonnée la suspension de l'exécution de l'acte attaqué. Il en est d'autant plus ainsi qu'elle ne peut, en tant que société commerciale, prétendre subir un préjudice de vue depuis sa propriété en raison de la construction de cet immeuble.

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 dix janvier deux mille dix-huit par :

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Cécile BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Cécile BERTIN.

Simone GUFFENS.