**CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**LE PRÉSIDENT DE LA XIII$^{e}$ CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ**

**A R R Ê T**

n$^{o}$ 238.725 du 29 juin 2017

A. 222.235/XIII-8008

En cause : **BLAUSE** Christophe,
ayant élu domicile chez
M$^{e}$ Pierre VANDUEREN, avocat,
rue Capitaine Crespel 2-4
1050 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de Braine-l'Alleud,**
ayant élu domicile chez
M$^{es}$ Benoît HAVET et
Emmanuel ANTOINE, avocats,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles,

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 :

**BERCKMANS** François,
ayant élu domicile chez
M$^{e}$ Benjamin REULIAUX, avocat,
chaussée de Louvain 431 F
1380 Lasne.

---

*I. Objet de la requête*

Par une requête introduite le 21 juin 2017, Christophe BLAUSE demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme accordé à François et Anne-France BERCKMANS par une décision du collège communal de Braine-l'Alleud le 19 août 2016 pour construire une maison sur un bien sis sentier Longchamps Bouvrée, 18 à Braine-l'Alleud.

*II. Procédure*

Par une requête introduite le 22 mai 2017, Christophe BLAUSE demande également l'annulation de l'acte attaqué précité.

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 22 juin 2017, François BERCKMANS demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en annulation.

La première partie adverse a déposé son dossier administratif et une note d'observations. La seconde partie adverse a déposé une note d'observations.

François BERCKMANS, par une requête introduite par la voie électronique, le 26 juin 2017, demande également a être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure de suspension en extrême urgence.

Par une ordonnance du 22 juin 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 27 juin 2017 à 10 heures.

M$^{me}$ Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M$^{e}$ Pierre VANDUEREN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M$^{e}$ Romain VINCENT, loco M$^{e}$ Benoît HAVET, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, M$^{e}$ Pierre MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M$^{e}$ Benjamin REULIAUX, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, auditeur au Conseil d'État, 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*

1. Le requérant expose être propriétaire d'une maison sise sentier Longchamps, 11, à Braine-l'Alleud, cadastrée 3$^{ème}$ division, section FI, n° 231c. Il est également propriétaire d'un terrain sis sentier Longchamps Bouvrée, 11, cadastré 30$^{ème}$ division, section I-I, n° 232e.

2. En 2014, les époux BERCKMANS achètent le terrain sis Longchamps Bouvrée, 18, à Braine-l'Alleud, cadastré 3ème division, section I-1, n° 232f.

Par une délibération du 13 juin 2014, la première partie adverse donne son accord de principe sur la demande de construction d'une maison passive des époux BERCKMANS sous réserve des différents avis qui seront émis lors de l'étude de la demande de permis d'urbanisme.

3. Le 7 mars 2016, la première partie adverse accuse réception d'un dossier de demande de permis relatif au bien sis sentier Longchams Bouvrée, 18, à Braine-l'Alleud déposé par les époux BERCKMANS.

4. Par un courrier du 3 juin 2016, la première partie adverse informe les époux BERCKMANS de la réception à la date du 19 mai 2016 du dossier complet de leur demande de permis d'urbanisme.

5. Le 14 juin 2016, le département de l'environnement et de l'eau de la Région wallonne émet un avis favorable sur le projet.

6. Le 27 juin 2016, le collège communal de Braine-l'Alleud émet un avis favorable sur la demande de permis d'urbanisme.

7. Par un courrier du même jour, le collège communal sollicite l'avis du fonctionnaire délégué.

8. Le 19 août 2016, le collège communal détermine l'alignement à respecter pour le terrain à bâtir des époux BERCKMANS.

9. Par une délibération du même jour, le collège communal de Braine-l'Alleud octroie le permis d'urbanisme, moyennant la cession, à titre gratuit à la commune, d'une bande de terrain de 18,38 m² reprise sur le plan de mesurage et de bornage établi le 24 avril 2015 par le géomètre-expert Bernard DUPONT. Il s'agit de l'acte attaqué.

10. Le requérant prétend, sans être contredit, qu'il est informé de l'octroi de ce permis le 23 mars 2017.

11. Le permis fait l'objet d'un affichage sur le terrain le 28 avril 2017.

12. Un plan de bornage réalisé par le géomètre de la partie intervenante est signé le 11 mai 2017 notamment par le requérant. En conséquence, le géomètre appose les bornes nécessaires.

13. Par un courriel envoyé le 12 mai 2017 par la partie intervenante au requérant et à son conseil, celle-ci informe ses correspondants de différentes décisions prises suite aux remarques et demandes de riverains, dont le requérant, et signale que, ces points étant réglés, elle commence ses travaux.

14. Le 19 juin 2017, la partie intervenante écrit au requérant pour lui faire part qu'elle a pris connaissance de son recours en annulation introduit à l'encontre de son permis et que ses travaux débuteront le lendemain, le mardi 20 juin 2017.

*IV. Intervention*

La requête en intervention introduite par François BERCKMANS, bénéficiaire du permis attaqué, est accueillie.

*V. Conditions de la suspension d'extrême urgence*

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. Le paragraphe 4 de ce même article vise l'hypothèse d'un recours en suspension d'extrême urgence qui doit indiquer en quoi le traitement de l'affaire est incompatible avec le délai de traitement de la demande de suspension visée au paragraphe 1er.

*VI. Exposé de l'extrême urgence*

*VI.1. Thèse de la partie requérante*

Celle-ci expose ce qui suit :

" [...]

En l'espèce, par un courriel et un courrier recommandé du 19 juin 2017 et le dépôt d'une annonce dans la boîte aux lettres des riverains, les époux BERCKMANS ont informé le requérant et son conseil du commencement des travaux le 20 juin 2017 (pièce 21).

Au regard de cette information et de la jurisprudence citée ci-avant, le requérant n'a pas d'autre choix que d'agir devant Votre Conseil dans le cadre de la procédure en extrême urgence.

Il est en effet impératif pour le requérant qu'une décision de suspension du permis attaqué intervienne en extrême urgence, avant le traitement de son affaire en annulation mais surtout avant le délai requis pour traiter un recours en suspension ordinaire. La mise en œuvre du permis litigieux a en effet débuté tout récemment et peut produire ses effets et conséquences avant qu'il ne soit statué sur une demande de suspension ordinaire.

À défaut de suspension de l'acte attaqué en extrême urgence, l'exécution des travaux qu'il autorise serait gravement préjudiciable pour le requérant qui voit son cadre de vie substantiellement et irréversiblement modifié. En introduisant un recours en extrême urgence, par l'introduction d'une requête le 21 juin 2017, soit dans les 24 h du commencement des travaux, le requérant a agi avec la diligence requise :

« Considérant, quant à l'imminence du péril, que la requérante montre avec vraisemblance que l'exécution du permis est imminente et que ni la procédure en annulation, ni la procédure de référé selon la procédure ordinaire ne permettraient de prévenir l'inconvénient retenu; qu'avertie par la signalisation mise en place le 21 avril 2015 du début des travaux, elle a fait diligence pour saisir le Conseil d'Etat d'une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence» (Dans ce dossier, le recours en extrême urgence a été introduit 3 jours après l'information du commencement des travaux (C.E., 28 avril 2015, n° 231.017, S.P.R.L. LA FEUILLETINE).

Comme cela a été exposé *supra* dans le cadre du premier moyen, les photographies produites par le requérant (pièce 16) démontrent clairement qu'une ouverture d'intérêt paysager présentant un certain intérêt et une certaine qualité existe à front de sa maison et des maisons qui la jouxtent.

Le projet litigieux affectera manifestement cette ouverture, voire la supprimera complètement compte tenu de la hauteur de la construction projetée. Le requérant doit en effet faire face à la construction d'un nouvel immeuble d'une hauteur totale de près de 10 mètres (toiture comprise), qui l'empêcherait de jouir de la vue/de l'ouverture sur le paysage et ce tant du rez-de-chaussée que des fenêtres sises au 1er étage. L'importance et le caractère sérieux des inconvénients résultant de l'exécution du permis attaqué et craints par le requérant sont donc incontestables.

Par analogie et en sachant qu'en l'espèce, le fonctionnaire délégué a également constaté, sans son avis, que le projet litigieux pourrait causer certaines nuisances au voisinage (pièce 10), Votre Conseil a déjà jugé que :

« les craintes que fait valoir le requérant en ce qui concerne son intimité et les perspectives à partir de sa propriété ont été retenues par le fonctionnaire délégué qui a estimé que le projet n'était pas compatible avec le voisinage et allait causer des troubles de voisinage; que, compte tenu de l'examen déjà fait de la condition d'un moyen sérieux, il est ainsi vraisemblable que les inconvénients dénoncés ne relèvent pas de ce qui peut être admis en zone d'habitat et qu'ils sont d'une gravité qui justifie une mesure de suspension - afin de préserver à cet égard - les effets d'une éventuelle annulation» (C.E., n° 228.720, du 9 octobre 2014, MARLAIRE).

Il a déjà été jugé que l'impact visuel d'un projet pouvait être considéré comme constitutif d'une urgence suffisante en suspension d'extrême urgence :

« [...]» (C.E., n° 232.085, du 27 août 2015, VAN TRICHT).

En l'espèce, l'impact visuel de la nouvelle construction des époux BERCKMANS est direct et certain sur le bien du requérant et est établi à suffisance au regard du dossier photographique annexé au recours en annulation (pièce 16). Celui-ci démontre que tant les vues du rez-de-chaussée que celles du premier étage de son habitation seraient gravement impactées, voire supprimées par les travaux autorisés par le permis attaqué, dont l'exécution a été entamée et pourrait affecter négativement et à très brève échéance le cadre de vie du requérant.

Par ailleurs, comme exposé sous le premier moyen, cet impact visuel contrevient directement au schéma de structure communal adopté par la commune de Braine-l'Alleud et entré en vigueur le 4 août 2012 qui prévoit, pour la zone de quartier résidentiel et d'habitat isolé dans laquelle le projet se situe, que : «L'option est de préserver, de restaurer et de mettre en valeur les caractéristiques particulières de l'habitat rural ouvert et des paysages dans le territoire rural. On veillera plus particulièrement à freiner les développements résidentiels de ces zones souvent mal situées par rapport aux noyaux et à assurer la protection des espaces et des ouvertures d'intérêt paysager».

Le projet des époux BERCKMANS se situe, dans donc un périmètre d'intérêt paysager auquel il sera nécessairement et de manière irrémédiable porté atteinte par la mise en œuvre du permis. Cette atteinte au schéma de structure communal confirme la gravité de l'urgence invoquée et doit être prise en compte pour l'apprécier, au regard de Votre Jurisprudence selon laquelle un requérant peut se prévaloir du non-respect d'un périmètre d'intérêt paysager inscrit au plan de secteur pour démontrer la dénaturation de son cadre de vie (C.E., n° 229.614, du 18 décembre 2014, AWEIS)".

*VI.2. Examen*

*A. À titre principal : urgence - condition de recevabilité*

Le recours à une procédure d'extrême urgence doit rester exceptionnel et ne peut être admis que lorsque cette procédure est seule en mesure de prévenir utilement le dommage craint par le requérant alors même que le référé ordinaire, de simple urgence, ne le pourrait pas. Le requérant doit aussi avoir fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'État dès que possible. Cette double condition de diligence du requérant et d'imminence du péril sont des conditions de recevabilité de la demande d'extrême urgence.

Il y a lieu de rappeler qu'un permis d'urbanisme est exécutoire dès sa délivrance sous réserve d'une suspension que déciderait le fonctionnaire délégué sur la base de l'article 108 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). En d'autres termes, il existe dès la délivrance d'un permis d'urbanisme 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, qu'à partir du moment où le législateur n'exige plus que soit introduite en même temps qu'un recours en annulation une demande de suspension de l'exécution de l'acte ainsi attaqué, il appartient à tout le moins au requérant de vérifier de manière proactive si et quand le permis d'urbanisme dont il demande l'annulation et qui est exécutoire, risque d'être mis en œuvre.

En l'espèce, le requérant ne conteste pas qu'un affichage du permis d'urbanisme litigieux a eu lieu dès le 28 avril 2017 sur le terrain, soit en face de sa maison d'habitation. Un tel affichage constitue une indication claire de la volonté des bénéficiaires du permis d'urbanisme de le mettre en œuvre prochainement.

Par ailleurs, le requérant communique dans son dossier de pièces un courriel daté du 12 mai 2017, émanant des bénéficiaires du permis attaqué, dans lequel ceux-ci l'informent comme suit :

" [...] Notre géomètre, M. DUPONT et M. BLAUSE se sont rencontrés ce 11 mai pour valider et signer le plan de bornage réalisé par notre géomètre. Ce dernier a donc pu apposer les bornes nécessaires.

L'ensemble de ces démarches ayant été réalisées, nous comptons mettre notre permis de bâtir à exécution et débuter les travaux. Nous espérons que la suite des relations de voisinage se passer[a] de manière sereine malgré un départ un peu difficile dû à plusieurs incompréhensions mutuelles".

Au vu de ces éléments, le requérant était informé dès le 28 avril 2017, par l'affichage du permis sur le chantier, de la volonté des bénéficiaires de le mettre en œuvre sans attendre. Cette volonté lui a encore été confirmée par le courriel que lui ont adressé les bénéficiaires du permis le 12 mai 2017, lesquels l'ont informé de l'imminence du début des travaux. Dans de telles conditions, en ayant attendu jusqu'au 21 juin 2017 pour introduire sa demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence, soit le lendemain du début effectif des travaux, le requérant n'a pas fait preuve de la diligence requise pour prévenir son dommage et saisir le Conseil d'État dès que possible. Il ne justifie pas de cette condition de recevabilité du recours à la procédure d'extrême urgence qui doit rester exceptionnelle.

La demande de suspension introduite selon la procédure d'extrême urgence est irrecevable.

*B. À titre subsidiaire : urgence - condition de fond*

Quant à l'atteinte suffisamment grave à ses intérêts alléguée par le requérant, s'il est indéniable que la vue dont il bénéficie jusqu'à présent, depuis les fenêtres de son habitation, sur le paysage environnant n'est pas dénuée d'attrait, le

projet ne se situe pas pour autant dans un périmètre d'intérêt paysager inscrit au plan de secteur. Cette affirmation du requérant dans sa requête est erronée.

Par ailleurs, les éléments concrets qu'il produit à l'appui de sa requête ne convainquent pas. Les photos jointes à sa demande, sur lesquelles une projection des contours de l'habitation en projet est dessinée à main levée, n'indiquent ni l'endroit dont elles sont prises, ni l'orientation de leur prise de vue. Elles ne semblent, en outre, pas tenir compte du recul de 15 mètres, qui apparaît pourtant sur les plans du permis. En revanche, l'angle de vue réalisé par l'architecte de la partie intervenante depuis l'habitation du requérant, ainsi que la projection en termes de vue qui l'accompagne, indiquent un impact bien moins important que celui allégué.

Enfin, le requérant ne pouvait ignorer que le terrain sis en face de sa propriété était situé en zone d'habitat à caractère rural et bâtissable. Partant, la modification de son cadre de vie engendrée par la construction, sur ce terrain, d'une maison unifamiliale dont le gabarit (rez + 1 + toiture) est comparable à sa propre habitation ne présente pas un degré de gravité tel qu'il impose de prononcer la suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

L'urgence n'est pas établie.

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 suspendre 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 François BERCKMANS est accueillie.

**Article 2.**

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

**Article 3.**

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre siégeant en référé, le vingt-neuf juin deux mille dix-sept par :

| | |
|---|---|
| Anne-Françoise BOLLY, | conseiller d'État, président f.f., |
| Vanessa WIAME, | greffier. |

Le Greffier, Le Président,

Vanessa WIAME. Anne-Françoise BOLLY.