

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

n° 245.538 du 26 septembre 2019

A. 227.966/XIII-8627

En cause : **1. La société privée à responsabilité limitée
 DE MAEYER INVEST,**
 2. DE MAEYER Philippe,
 ayant tous deux élu domicile chez
 M^e Stéphane NOPERE, avocat,
 boulevard de la Woluwe 62
 1200 Woluwe-Saint-Lambert,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34
1040 Bruxelles.

Partie requérante en intervention :

HENKENS Alexandre,
ayant élu domicile chez
M^e Bruno LECLERCQ, avocat,
rue Colleau 15
1325 Chaumont-Gistoux.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 23 avril 2019, la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) DE MAEYER INVEST et Philippe DE MAEYER demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de "la décision du Ministre de l'Environnement, de la Transition écologique, de l'Aménagement du territoire, des Travaux publics, de la Mobilité, des Transports, du Bien-être animal et des Zonings du 7 février 2019 délivrant, sur recours, à Monsieur Alexandre HENKENS un permis d'urbanisme relatif à un bien sis à 1380 Lasne, route de Beaumont, 42, cadastré Lasne 1^{ère} division, section F, n° 460g et n° 459l et ayant pour objet la démolition d'un abri de jardin, l'extension et la transformation d'une habitation et l'abattage d'arbres" et d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

2. Par une requête introduite par la voie électronique le 23 mai 2019, Alexandre HENKENS demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

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

M. Yves DELVAL, 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.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 6 août 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 11 septembre 2019 à 10 heures.

M^{me} Colette DEBROUX, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Jérôme DENAYER, *loco* M^e Stéphane NOPERE, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, M^e Charlotte MATHIEU, *loco* M^e Pierre MOËRYNCK, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Bruno LECLERCQ, avocat, comparaisant pour la partie requérante en intervention, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves DELVAL, 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 utiles à l'examen de la cause

3. Une demande de permis d'urbanisme est introduite par la partie intervenante pour l'extension et la transformation d'une habitation unifamiliale sise 42 route de Beaumont à Lasne. Le bien est situé, selon l'acte attaqué, en zone d'habitat au plan de secteur, en périmètre résidentiel au schéma de développement communal (S.D.C.) et au guide communal d'urbanisme (G.C.U.). La commune de Lasne en accuse réception le 18 juillet 2018.

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement présente le projet comme suit :

" Le projet a pour but principal d'agrandir la maison afin qu'elle passe d'une maison de deux chambres (sans possibilité d'ajout d'une seule chambre) à une maison 4 chambres et locaux sanitaires, permettant aux occupants des lieux d'agrandir leur famille.

L'extension reste dans l'esprit du bâti existant ; l'ensemble, d'un gabarit 'rez-de-chaussée + combles' présente une façade longitudinale de 19 m, augmentée de 4,00 m pour la partie extension. Perpendiculairement, le projet s'enfonce dans le site (en pente) de 4,00 m de plus que le bâti existant ; soit une profondeur 'hors tout' de 11,00 m. Les toitures de l'habitation existante et du projet ont une pente identique de 40°.

4. La demande fait l'objet d'une annonce de projet du 1^{er} au 30 août 2018 "notamment et principalement" en raison du "Gabarit du volume secondaire non conforme". Deux réclamations sont introduites, dont celle du premier requérant qui, par un courriel du 28 août 2018, fait part de son opposition au projet au motif qu'il entérine l'appropriation et une utilisation exclusivement privative du sentier n° 81 et qu'il est d'une hauteur supérieure à ce qui est autorisé.

Le 3 septembre 2018, le projet fait l'objet d'un avis favorable conditionnel du collège communal. Celui-ci relève notamment que le volume existant reste le plus important en raison de son cubage, de son style architectural et de sa fonction d'accueil, que l'écart ne compromet pas les objectifs de développement territorial du G.C.U. et que le projet contribue à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis.

Le 18 septembre 2018, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable. Il relève notamment que le volume secondaire ne permet pas de distinguer les fonctions principale et secondaire, que l'ensemble créé n'est pas cohérent et ne répond pas à un bon aménagement des lieux, et qu'il "gagnerait en qualité à proposer un volume secondaire de gabarit plus modeste (en hauteur et profondeur) et relié au volume principal par un petit volume de liaison afin de respecter les caractéristiques architecturales du bâti existant". Le collège communal décide de se rallier à cet avis et, le 24 septembre 2018, le permis sollicité est refusé.

5. Dans le cadre du recours introduit par la partie intervenante le 31 octobre 2018, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable, auquel la DGO4 décide de se rallier. La commission considère en substance que le projet vise à adapter une habitation existante aux besoins actuels de la famille afin de lui permettre de bénéficier d'un cadre de vie de qualité et durable, que l'implantation perpendiculaire de l'extension permet de réduire l'impact visuel depuis la voirie, que l'extension, bien que plus haute, maintient la hiérarchie des volumes et que "le projet est acceptable eu égard aux circonstances spécifiques du projet et de son cadre

bâti et non bâti". Elle précise que la question de la privatisation éventuelle du chemin au sud-ouest de la parcelle ne fait pas partie de la demande.

Le permis d'urbanisme est octroyé par un arrêté ministériel du 7 février 2019. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

6. La requête en intervention introduite par Alexandre HENKENS, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Recevabilité

7. Concernant les réserves exprimées par la partie intervenante quant à la recevabilité *ratione temporis* de la demande, il résulte d'une mesure d'instruction menée par l'auditeur-rapporteur que "[l]'enveloppe contenant la requête est revêtue d'une étiquette d'envoi recommandé dont les données – code-barres – correspondent à un envoi recommandé qui a été déposé à la poste le 23 avril 2019. Cela confirme la date reprise sur l'étiquette d'affranchissement".

La demande de suspension est *prima facie* recevable.

VI. Urgence

8. Au regard de l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement 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 de justifier *prima facie* l'annulation de cette décision.

VI.1. Thèse des parties requérantes

9. À titre d'inconvénients graves causés par la mise en œuvre du permis d'urbanisme attaqué et que la demande de suspension tend à prévenir, les requérants font valoir, d'une part, une perte d'intimité (à laquelle ils ne pouvaient raisonnablement s'attendre) par la création de vues plongeantes vers leur jardin et des pièces de vie depuis le volume secondaire projeté, d'autant plus grave qu'elle résulte d'une irrégularité de l'acte attaqué, et d'autre part, une perte de vue paysagère et un préjudice esthétique, en ce qu'en lieu et place d'une vue sur un cerisier et des arbres en arrière-plan, la vue depuis leurs lieux de vie portera désormais sur un mur de façade du volume secondaire, autorisé de manière

irrégulière, et enfin, la perte d'accès au sentier n° 81, l'acte attaqué permettant à l'intervenant de se l'approprier et de l'utiliser de manière exclusive et d'ainsi les priver de l'accès à leur propriété. Ils estiment encore subir un préjudice économique résultant d'une diminution de la valeur de leur bien compte tenu de l'impact des aménagements projetés.

10. Sur l'urgence à statuer, ils indiquent que le permis délivré est exécutoire et que rien n'indique que l'intervenant compte attendre l'issue de la procédure avant de le mettre en œuvre.

VI.2. Examen

11. Au regard de l'article 17, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose notamment une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation. L'urgence ne peut cependant résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendrait dans un avenir plus ou moins lointain ; une certaine durée est en effet inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits des parties. Elle ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre ou l'exécution de l'acte ou du règlement attaqué présenterait des inconvénients d'une suffisante gravité, telle que, s'il fallait attendre l'issue de la procédure en annulation, il risquerait de se trouver "dans une situation aux conséquences dommageables irréversibles" (*Doc. parl. Sénat, session 2012-2013, n° 5-2277/1, p. 13*).

L'urgence s'apprécie au regard des intérêts invoqués par la partie requérante. À cet égard, la substitution, depuis la loi du 20 janvier 2014, de la notion d'urgence à celle de risque de préjudice grave difficilement réparable ne saurait avoir pour conséquence qu'un requérant puisse désormais se prévaloir d'une urgence purement hypothétique. Par ailleurs, à supposer que l'acte attaqué soit vicié par les illégalités que la requête dénonce, la condition de l'urgence est indépendante de l'examen des moyens et nécessite la démonstration que leurs conséquences dommageables doivent être suspendues.

12. En l'espèce, quant au premier inconvénient invoqué, l'acte attaqué relève notamment que "l'implantation du volume projeté est à une distance suffisante des limites de propriété (minimum 10 m) pour ne pas susciter de nuisances en termes de vues". La perte d'intimité alléguée par rapport à la situation existante, notamment en raison de vues "plongeantes" qui seraient "créées" par le projet, n'est pas à suffisance établie ou, en tout cas, pas suffisamment grave, dès lors que la distance entre la limite séparative des fonds et l'extension autorisée est d'au

moins 10 mètres, et qu'en outre, le pignon du volume existant comporte déjà une fenêtre donnant vers l'habitation des requérants, qui sera remplacée par la lucarne et la fenêtre de toit de l'extension autorisée.

13. Il en va de même de la perte de vue paysagère invoquée. À cet égard, l'acte attaqué mentionne, sans que cela soit remis en cause, que seul un arbre, un cerisier, va être abattu sur la propriété, que, selon le rapport favorable du Collège communal au fonctionnaire délégué, celui-ci ne revêt aucun intérêt exceptionnel, que la distance entre le volume projeté et les limites de propriété est d'au moins 10 mètres et que "des plantations sont déjà existantes, soit une haie de 2 m en limite latérale droite et une barrière dense de sapins en limite arrière (dont il semble qu'elle soit d'une hauteur élevée (8 m) [...])". Par ailleurs, le projet ne s'implante pas sur un terrain exempt de toute construction mais a trait à l'extension d'un bâtiment existant.

Toute atteinte à une vue paysagère existante ne présente pas nécessairement une gravité suffisante pour pouvoir justifier la suspension de l'exécution d'un permis attaqué. En l'espèce, les requérants se limitent en réalité à espérer la persistance de la vue paysagère dont ils bénéficient actuellement à partir de certaines pièces de vie, à laquelle ils ne peuvent toutefois prétendre vu la situation en zone d'habitat du terrain en question et sa vocation à être bâti.

14. Par ailleurs, l'extension autorisée par l'acte attaqué ne s'implante pas sur l'assiette du sentier et, comme l'indique l'acte attaqué, citant l'avis de la commission d'avis sur les recours, "la question de la privatisation éventuelle du chemin au sud-ouest de la parcelle ne fait pas partie de la présente demande". Les pièces complémentaires déposées par les requérants à la veille de l'audience, étant relatives à une demande distincte "de suppression partielle d'une voirie communale étant le sentier n° 81", le confirment. Par ailleurs, la perte d'accès au sentier n'est pas établie dans le chef des requérants puisque l'acte attaqué prévoit, au contraire, à titre de condition, que l'intervenant prenne "les mesures d'usage pour ne pas entraver le passage tout au long du sentier communal n°81". Ainsi, la perte d'accès au sentier, à supposer qu'elle se concrétise, ne procéderait pas de l'exécution du permis délivré mais d'une mise en œuvre irrégulière de celui-ci. Surabondamment, le Conseil d'État relève que les requérants ne soutiennent pas que le sentier litigieux constituerait le seul accès possible vers leur fonds.

15. Enfin, à défaut de précision ou d'argument un tant soit peu concrets, le préjudice économique apparaît comme particulièrement hypothétique.

16. Il résulte de ce qui précède que, dans les circonstances de l'espèce, l'existence d'une situation d'urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation n'est pas établie.

En conséquence, 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 doit être rejetée.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Alexandre HENKENS 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 XIII^e chambre siégeant en référé, le vingt-six septembre deux mille dix-neuf par :

Colette DEBROUX,
Vanessa WIAME,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME

Colette DEBROUX