

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

n° 254.596 du 26 septembre 2022

A. 237.162/XIII-9771

En cause : 1. **WRATHALL** Moira,
 2. **VASSART** Serge,
 3. **ANTOINE** Mike,
 4. **COLLET** Gilles,
 5. **VAN HECKE** Aurélie,
 ayant tous élu domicile chez
 M^e Laurence de MEEÛS, avocat,
 chemin du Stocquoy 1
 1300 Wavre,

contre :

la commune de Lasne,
représentée par son collège communal.

Partie requérante en intervention :

ERNST Tony,
ayant élu domicile chez
M^e Christophe THIEBAUT, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 14 septembre 2022, Moira Wrathall, Serge Vassart, Mike Antoine, Gilles Collet et Aurélie Van Hecke demandent la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de « la décision prise par le collège communal de Lasne du 18 juillet 2022 octroyant, sous conditions, un permis d'urbanisme à [...] Tony Ernst relatif à un bien sis à [...] Lasne, Clos du Bois du Capitaine, [...] et ayant pour objet "la construction d'une habitation" ».

II. Procédure

Par une requête introduite par la voie électronique le 2 septembre 2022, les mêmes parties requérantes ont demandé, d'une part, la suspension de l'exécution du même acte et, d'autre part, son annulation.

Par une requête introduite le 21 septembre 2022, Tony Ernst a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

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

Par une ordonnance du 14 septembre 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 22 septembre 2022.

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

M^e Laurence de Meeûs, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M^{es} Christophe Thiébaut et Sébastien Du Pont, avocats, comparaissant pour la partie requérante en intervention, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Vinciane Franck, premier auditeur au Conseil d'État, a été entendue en son avis conforme.

En application de l'article 27 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, il y a lieu de décider que, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice et de l'ordonnancement des procédures, la demande de suspension en extrême urgence et la demande de suspension ordinaire sont traitées concomitamment.

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. Tony Ernst est propriétaire d'une parcelle non bâtie cadastrée division 3, section B, n° 161R3 située clos du Bois du Capitaine à Lasne.

Cette parcelle est située en zone d'habitat au plan de secteur.

Tony Ernst introduit une première demande de permis d'urbanisme portant sur la construction d'une habitation unifamiliale. Cette demande a donné lieu à une décision de refus par le collège communal de Lasne, laquelle a été confirmée sur recours par un arrêté ministériel du 19 août 2021.

2. Une seconde demande de permis, portant sur un projet modifié, est introduite par Tony Ernst. Cette demande fait l'objet d'un accusé de réception du 31 mars 2022.

3. Une annonce de projet est organisée du 13 avril au 4 mai 2022 ; elle donne lieu au dépôt de plusieurs lettres de réclamation.

4. Au cours de l'instruction de la demande de permis, plusieurs instances sont consultées. En particulier, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) émet un avis favorable le 20 avril 2022.

5. Le 14 juillet 2022, le fonctionnaire délégué donne un avis défavorable sur le projet.

6. Par une délibération du 18 juillet 2022, le collège communal délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par Tony Ernst, bénéficiaire du permis attaqué, est accueillie.

V. Conditions de la suspension d'extrême urgence

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 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 1^{er}.

VI. L'urgence

VI.1 Thèse des parties requérantes

Les requérants, propriétaires ou habitants des trois habitations voisines, font état de trois types de préjudice.

En premier lieu, ils font valoir une atteinte à leur cadre de vie, notamment du fait que le quartier environnant est composé d'habitations présentant une architecture traditionnelle locale (en termes de gabarit, volumétrie, matériaux et toitures), alors que le projet vise la construction d'une habitation dans un style contemporain. Ils soutiennent, reportage photographique à l'appui, que ce projet est de nature à rompre l'harmonie architecturale présente au sein du quartier et à perturber l'homogénéité générale des constructions existantes.

En deuxième lieu, chaque requérant fait valoir un préjudice propre lié, pour l'essentiel, à des pertes en termes de vue et d'intimité.

Ainsi, les deux premiers requérants, propriétaires de la parcelles 161S3, affirment qu'il n'y aura aucun écran végétal entre leur habitation et celle qui va être construite. De plus, ils estiment que le projet va obstruer la vue campagnarde dont ils bénéficient actuellement. Ils soutiennent en outre que la terrasse de la nouvelle construction et ses nombreuses baies vitrées engendreront des vues sur leur terrasse et leurs pièces de vie, voire un « face à face frontal ».

Le troisième requérant, propriétaire de la parcelle 161F3, affirme que la végétation existante entre son bien et la parcelle en projet sera entièrement supprimée, ce qui aura pour conséquence que la fenêtre située dans le coin supérieur du futur garage aura une vue directe sur sa terrasse et sur ses pièces de vie.

Enfin, les quatrième et cinquième requérants, propriétaires de la parcelle 161M3, indiquent que leur propriété se trouve en contrebas du projet. Ils redoutent en particulier l'abattage de plusieurs arbres, ce qui créera des vues directes sur leur jardin et leurs pièces de vie, spécialement en hiver, de même qu'un effet d'écrasement. Ils affirment en particulier que « les grandes baies vitrées de la future construction seront orientées vers [leur parcelle] qui sont cachées derrière un lattis en aluminium ainsi que les terrasses au rez et au sous-sol ». Ils craignent également « qu'un tassement de terrain endommage leur espace [pique-nique]/barbecue et leur terrain de tennis » et estiment que ces craintes sont d'autant plus justifiées qu'aucune étude de stabilité n'a été jointe à la demande de permis.

En troisième lieu, les requérants font état d'un préjudice spécifique lié à la dégradation de la voirie, dont l'assiette est privée. Ils indiquent à cet égard que cette voirie a déjà fait l'objet d'une onéreuse réfection en 2002, dont certains d'entre eux ont assumé la charge financière. À leur estime, cette voirie est prévue pour un charroi « normal » et non pour accueillir une série de camions.

VI.2 Examen

Sur le recours à la procédure en référé, l'article 17 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose comme suit :

« § 1^{er}. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1^{er} et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment :

1^o s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;

2^o et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.

[...]

§ 2. La requête en suspension ou en mesures provisoires contient un exposé des faits qui, selon son auteur, justifient l'urgence invoquée à l'appui de cette requête.
[...]

§ 4. Dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le délai de traitement de la demande de suspension ou de mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er}, la suspension ou des mesures provisoires peuvent être ordonnées, même avant l'introduction d'un recours en annulation, selon une procédure qui déroge à celle qui s'applique pour la suspension et les mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er}.

[...] ».

L'urgence requiert, d'une part, que l'exécution immédiate de l'acte attaqué cause au requérant un inconvénient d'une certaine gravité et, d'autre part, que le cours normal de la procédure au fond ne permette pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient.

La charge de la preuve des conditions de l'urgence incombe au requérant, indépendamment des conditions propres à l'extrême urgence.

S'agissant de la modification apportée au cadre de vie des parties requérantes, il y a lieu de rappeler que la parcelle litigieuse figure en zone d'habitat au plan de secteur ; elle a donc vocation à être bâtie. De plus, l'auteur de l'acte

attaqué impose « un parement en brique naturelle de terre cuite, rugueuse et irrégulière, de couleur rouge-brun foncé, dans une même gamme et sans panachage en lieu et place du “crépi blanc” » prévu dans la demande de permis. Cet élément permet de relativiser le risque d’atteinte à l’harmonie architecturale ou à l’homogénéité générale des constructions existantes, quand bien même le projet litigieux présente un caractère contemporain affirmé. En outre, comme le relève la partie intervenante, le guide communal d’urbanisme n’exclut pas une expression architecturale contemporaine lorsqu’elle s’intègre dans l’environnement. Enfin, l’importante distance séparant les habitations tend également à prévenir tout risque de rupture brutale en termes d’homogénéité du bâti, l’habitation des quatrième et cinquième requérants en étant d’ailleurs une illustration.

S’agissant des pertes de vues et d’intimité, il convient de relever à titre liminaire que la partie intervenante produit un plan dont il ressort que les terrasses des trois habitations des parties requérantes ne sont pas réellement orientées vers le projet litigieux.

En ce qui concerne l’habitation des deux premiers requérants, celle-ci est située à plus de 40 mètres du projet litigieux. De plus, la notice d’évaluation des incidences sur l’environnement prévoit, sur la limite mitoyenne, la plantation d’une haie, laquelle figure également dans les plans joints à la demande. Par ailleurs, compte tenu de l’implantation de leur habitation par rapport au projet, l’éventuelle perte de vue est tout à fait limitée.

En ce qui concerne l’habitation du troisième requérant, celle-ci est située à plus de 30 mètres du projet litigieux. Contrairement à ce que celui-ci affirme, l’acte attaqué n’autorise pas l’abattage de la végétation située à la limite de la parcelle du demandeur de permis, à l’exception d’un seul arbre. Du reste, la terrasse du troisième requérant est elle-même protégée par de la végétation.

En ce qui concerne l’habitation des quatrième et cinquième requérants, celle-ci est située à plus de 50 mètres du projet litigieux, ce qui relativise fortement tout effet d’écrasement. De même, il résulte des plans et photos produits par la partie intervenante que la majorité des arbres présents à proximité de la mitoyenneté sont en réalité situés sur la parcelle des quatrième et cinquième requérants. De plus, comme le relève la partie intervenante, l’auteur de l’acte attaqué impose à cet endroit de « planter le long de la mitoyenneté en crête de talus des massifs arbustifs d’essences variées indigènes ». En toute hypothèse, la crainte d’un tassement de terres risquant de mettre à mal une aire de pique-nique ou un terrain de tennis n’est pas grave, outre que ce risque n’est pas étayé.

S'agissant enfin du préjudice lié à la dégradation potentielle de la voirie, le charroi ordinaire lié à une habitation unifamiliale n'est pas de nature à détériorer une voirie, tandis que, pour ce qui concerne celui lié à l'exécution du chantier, l'auteur de l'acte attaqué a expressément limité le tonnage des camions à 26 tonnes. Les parties requérantes n'apportent pas d'élément de nature à établir que cette précaution est insuffisante compte tenu des caractéristiques de cette voirie. Du reste, en cas de détérioration causée à la voirie dont l'assiette est privée, ses propriétaires pourront intentier une action civile en réparation du dommage causé.

Par conséquent, aucun des préjudices vantés n'est d'une gravité telle qu'il justifie la suspension de l'acte attaqué.

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 requête en intervention introduite par Tony Ernst est accueillie.

Article 2.

Les demandes de suspension, introduites respectivement selon la procédure ordinaire et selon la procédure en extrême urgence, sont rejetées.

Article 3.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, le présent arrêt sera notifié par télécopieur aux parties n'ayant pas choisi la procédure électronique.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre
siégeant en référé, le 26 septembre 2022 par :

Luc Donnay,
Florence Van Hove,

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

Le Greffier,

Le Président,

Florence Van Hove

Luc Donnay