

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

n° 254.695 du 7 octobre 2022

A. 237.060/XIII-9743

En cause : **LEROY** Jean-Pierre,
ayant élu domicile chez
M^e Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat,
rue du Panier Vert 70
1400 Nivelles,

contre :

la commune de Lasne,
représentée par son collègue communal,

Partie intervenante :

LOGÉ Nicolas,
ayant élu domicile chez
M^e Augustin DAOUT, avocat,
rue de Stassart 99
1050 Bruxelles.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite par la voie électronique le 27 septembre 2022, Jean-Pierre Leroy demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la décision du 7 juin 2022 prise par la commune de Lasne octroyant à Nicolas Logé un permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation et l'extension d'une habitation située à Lasne, rue Privée n° 4.

Par une requête introduite par la voie électronique le 18 août 2022, le requérant demande l'annulation de la même décision.

Par une requête introduite par la voie électronique le 8 septembre 2022, le requérant demande la suspension de l'exécution de la même décision.

II. Procédure

2. Par une requête introduite par la voie électronique le 26 septembre 2022, Nicolas Logé demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

Le dossier administratif a été déposé par la partie adverse.

Une note d'observations a été déposée par la partie intervenante.

Par une ordonnance du 27 septembre 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 4 octobre 2022.

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

M^c Frédéric van den Bosch, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et M^{es} Augustin Daout et Hélène Rouvroy, avocats, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Vinciane Franck, premier auditeur au Conseil d'État, 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. Note d'observations de la partie adverse

3. D'office, conformément aux articles 84 et 85bis de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État auxquels renvoie l'article 2 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, « l'envoi au Conseil d'État de toutes pièces de procédure se fait sous pli recommandé à la poste » ou *via* la plateforme électronique du Conseil d'État. En l'espèce, la partie adverse a adressé sa note d'observations par courriel au Président de chambre et à l'auditeur-rapporteur. Elle doit, à ce titre, être écartée des débats.

IV. Faits utiles à l'examen de la cause

4. Le 15 mars 2022, Nicolas Logé introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation et l'extension d'une maison située à Lasne, rue Privée n° 4, cadastrée 2^{ème} division, section A n° 48r5.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par un arrêté royal du 28 mars 1979 qui n'a pas cessé de produire ses effets, en périmètre résidentiel au schéma de développement communal

(SDC) adopté par arrêté ministériel du 19 décembre 2020 et au guide communal d'urbanisme (GCU) approuvé le 18 mai 2017. Le guide régional d'urbanisme (GRU) est applicable.

Le 4 avril 2022, la commune de Lasne notifie le caractère complet et recevable du dossier de demande.

5. Une procédure d'annonce de projet est organisée du 24 avril 2022 au 16 mai 2022. Elle donne lieu à six lettres de remarques ou réclamations.

6. Le 7 juin 2022, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

V. Intervention

7. La requête en intervention introduite par Nicolas Logé, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

VI. Extrême urgence et urgence

VI.1. Thèse de la partie requérante

8. Quant au péril imminent justifiant le recours à la procédure d'extrême urgence, le requérant expose qu'en égard à la nature des travaux autorisés qui ont trait à la rénovation et la transformation d'une habitation unifamiliale, ils seront achevés rapidement, avant qu'il ne soit statué sur la demande de suspension déjà introduite. Il explique qu'après l'introduction de la requête en annulation, il a demandé au bénéficiaire de l'acte attaqué de lui confirmer qu'il n'entamerait pas les travaux avant l'issue du recours mais que cette demande est restée lettre morte, de sorte qu'il a été contraint d'introduire une demande de suspension ordinaire mais que, le lundi 26 septembre 2022, il a cependant constaté le début effectif des travaux malgré la notification de la demande de suspension et, plus précisément, la démolition de la toiture et du mur de façade arrière, réalisée en une seule journée. Il en déduit qu'il s'agit de travaux qui peuvent être exécutés très rapidement et qui lui causent un préjudice grave.

Il estime avoir fait toute diligence pour introduire la présente demande dans les plus brefs délais, après avoir constaté l'entame des travaux, le lundi 26 septembre 2022.

9. À titre d'inconvénients graves causés par la mise en œuvre du permis attaqué et que la demande de suspension tend à prévenir, il fait valoir que le projet litigieux crée des vues directes sur son habitation et engendre une perte d'intimité, dès lors que, vu la superficie de la parcelle où il s'implante, il se situe en bordure de la limite entre les propriétés, sans zone de recul, et que les travaux projetés ont un impact significatif sur son habitation. Il précise que la rehausse de la toiture, l'augmentation du gabarit et la création de lucarnes prévues par le projet créent des nouvelles vues sur sa propriété, notamment une vue directe et plongeante sur le velux de sa salle de bains, engendrant ainsi une perte d'intimité. Il ajoute qu'alors que l'habitation de l'intervenant ne dispose actuellement d'aucune vue vers ses terrasse et jardin, le projet modifie la situation, en en créant une via la dernière lucarne du premier étage du nouveau volume en projet.

10. Il fait par ailleurs état d'une atteinte portée à son cadre de vie, le projet litigieux étant « en rupture avec le cadre bâti caractérisé par une forme d'harmonie architecturale ». Il considère qu'actuellement, l'habitation de l'intervenant forme un bâti homogène et cohérent avec les habitations voisines – même gabarit, même hauteur, même architecture – et que cette homogénéité est rompue par le projet qui autorise une rehausse de la toiture, l'augmentation du gabarit et la création de lucarnes. Il rappelle que, compte tenu des lacunes de la demande de permis et de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement dénoncées par les moyens, la partie adverse n'a pu analyser correctement l'impact du projet sur le cadre bâti existant ni prendre en compte l'ensemble des écarts au GCU qu'il induit, aux fins de respecter la conception qu'elle se fait elle-même du bon aménagement des lieux et de l'intégration au cadre bâti existant.

IV.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 la partie requérante 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, elle risquerait de se trouver « dans une situation aux conséquences dommageables irréversibles » (*Doc.parl.* Sénat, session 2012-2013, n° 5-2277/1, p. 13).

12. Le paragraphe 4 de l'article précité vise, quant à lui, 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}. Le recours à la procédure d'extrême urgence, qui réduit à un strict minimum l'exercice des droits de la défense, l'instruction de la cause et la contradiction des débats doit en effet rester exceptionnel, et ne peut être admis que lorsque cette procédure est seule en mesure de prévenir utilement le dommage craint par la partie requérante, que même le référé ordinaire ne le pourrait pas, et à la condition que la partie requérante ait fait toutes diligences pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'État dès que possible.

À partir du moment où le législateur n'exige plus qu'une demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué soit introduite en même temps que le recours en annulation, il appartient à la partie requérante de vérifier de manière proactive si et quand le permis dont elle souhaite l'annulation risque d'être mis en œuvre et, partant, d'engendrer les inconvénients graves que la demande tend à prévenir, étant entendu qu'un tel permis est en principe exécutoire dès sa délivrance.

13. En l'espèce, le requérant indique que suite au dépôt de sa requête en annulation, en l'absence de nouvelle du bénéficiaire du permis sur ses intentions de suspendre ou non les travaux durant la procédure, il a été contraint d'introduire une demande de suspension ordinaire le 8 septembre 2022, que, cependant, dès le 26 septembre 2022, il a constaté le début effectif des travaux et qu'il a alors agi en extrême urgence dans les plus brefs délais.

L'immédiateté du dommage éventuel peut être admise compte tenu du commencement des travaux autorisés par l'acte attaqué. La procédure de référé ordinaire ne permettrait pas de prévenir la survenance du péril allégué, à le supposer établi. Pour le surplus, le délai dans lequel le requérant a agi devant le Conseil d'État, après avoir pris connaissance de la date de début des travaux, ne dément pas l'extrême urgence alléguée.

14. Quant à l'urgence, dont question à l'article 17, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, 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. L'urgence s'apprécie au regard des intérêts invoqués par la partie requérante dans la demande de suspension. La charge de la preuve de l'urgence incombe donc au requérant. 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.

15. Il convient de relever que le projet s'implante dans une zone d'habitat au plan de secteur, « principalement » destinée à la résidence. Les riverains n'ont pas de droit au maintien en l'état de parcelles voisines de leur propriété, ni au maintien d'une absence de vis-à-vis dans ces parcelles. Une telle affectation en zone d'habitat ne permet donc pas à un requérant riverain de conserver indéfiniment les avantages dont il dit bénéficier d'un espace le cas échéant vierge de toute construction ou en termes d'ensoleillement et de vues. Ainsi, toute atteinte à l'environnement existant ne présente pas nécessairement, pour les voisins directs d'un projet d'urbanisme, un degré de gravité suffisante pour pouvoir justifier la suspension de l'exécution du permis attaqué.

16. En l'espèce, en ce qui concerne les vues engendrées par le projet sur l'habitation du requérant et la perte d'intimité invoquées, il y a lieu de constater, au terme d'une analyse en extrême urgence, que la rehausse de la toiture autorisée par l'acte attaqué est de peu d'ampleur et limitée à 1,30 mètre, que la distance séparant la lucarne litigieuse et la fenêtre de type velux du requérant est d'une dizaine de mètres et qu'une haie massive sépare les deux habitations. Par ailleurs, le caractère direct et « plongeant » de la vue induite par le projet sur le velux de la salle de bains du requérant ne s'impose pas d'évidence. Quant aux vues sur les terrasse et jardin du requérant, à les supposer établies, elles n'apparaissent pas comme dépassant ce qui est admissible entre deux parcelles voisines en zone constructible résidentielle.

17. En ce qui concerne la « dégradation du cadre de vie existant », il n'est pas contesté que la parcelle litigieuse est bâtissable, notamment à l'endroit où s'implante le second volume projeté. Le requérant n'expose pas en quoi la typologie de l'extension autorisée sur l'habitation voisine qu'il critique est de nature à l'affecter gravement et personnellement. À cet égard, il convient de constater, dans le cadre de l'examen de l'urgence, que le projet respecte les caractéristiques des constructions du quartier en ce qui concerne les matériaux de parement et de couverture, et la teinte des menuiseries extérieures. En conséquence, la gravité de la rupture de l'harmonie architecturale alléguée par rapport au bâti existant n'est pas démontrée.

Par ailleurs, en ce que le requérant soutient que la modification de son cadre de vie procède d'une mauvaise appréhension par la partie adverse de l'impact du projet sur le cadre bâti existant, due aux lacunes de la demande de permis et spécialement de la notice d'évaluation des incidences, ce grief se confond avec le problème de légalité soulevé dans les moyens de la requête, dont l'examen est distinct de celui de la condition de l'urgence.

18. Il résulte de ce qui précède qu'à défaut d'inconvénients graves démontrés par le requérant, l'urgence ne peut pas être considérée comme établie.

VII. Conclusions

19. 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. Les demandes de suspension d'extrême urgence et ordinaire ne peuvent en conséquence être accueillies.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Nicolas Logé est accueillie.

Article 2.

Les demandes de suspension d'extrême urgence et ordinaire 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 à la partie 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 7 octobre 2022 par :

Colette Debroux,
Céline Morel,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux