

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

n° 255.383 du 23 décembre 2022

A. 237.888/XIII-9866

En cause : **SRL VODELIS**,
ayant élu domicile chez
M^e Gilles VANDERMEEREN, avocat,
rue Jean-Baptiste Brabant 56
5000 Namur,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège,

Partie intervenante :

MOONEN Dimitri,
ayant élu domicile chez
M^{es} Christophe THIEBAUT et
Caroline MARCHAL, avocats,
avenue des Dessus de Lives 8
5101 Loyers.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 12 décembre 2022, la société à responsabilité limitée (SRL) Vodelis demande, d'une part, la suspension selon la procédure d'extrême urgence de l'exécution du permis d'urbanisme octroyé le 8 décembre 2021 par le ministre de l'Aménagement du territoire à Dimitri Moonen, ayant pour objet la construction d'une maison unifamiliale sur un bien sis à Lisogne (Dinant), rue du Forbo et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 20 décembre 2022, Dimitri Moonen demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

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

Par une ordonnance du 13 décembre 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 21 décembre 2022.

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

M^e Sophie Baudoin, *loco* M^e Gilles Vandermeeren, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Caroline Marchal, avocat, comparaissant 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. Faits

3. Le 12 mars 2021, la ville de Dinant accuse réception de la demande de permis d'urbanisme introduite par Dimitri Moonen, ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale de trois façades, sur un bien sis à Lisogne (Dinant), rue du Forbo et cadastré 5^{ème} division, section C, n° 37 F.

Le 29 mars 2021, le collège communal informe le demandeur de permis du caractère incomplet du dossier de demande. Des pièces complémentaires sont déposées le 26 avril 2021. Un accusé de réception de dossier complet est délivré le 4 mai 2021.

4. Le 19 mai 2021, la direction du développement rural émet un avis défavorable.

Une enquête publique est organisée du 31 mai au 14 juin 2021. Elle donne lieu à dix réclamations, dont celle de la société requérante.

5. Le 16 juin 2021, le collège communal émet un avis défavorable sur le projet.

Le 22 juin 2021, le collège communal sollicite l'avis du fonctionnaire délégué et lui transmet son avis.

Le 22 juillet 2021, le fonctionnaire délégué émet un avis conforme favorable et le transmet au collège communal.

6. Le 4 août 2021, le collège communal refuse le permis d'urbanisme sollicité.

Le 3 septembre 2021, le demandeur de permis introduit auprès du Gouvernement wallon un recours contre la décision précitée.

7. Le 15 octobre 2021, la direction juridique, des recours et du contentieux notifie sa première analyse du dossier.

L'audition devant la commission d'avis sur les recours (CAR) a lieu le 25 octobre 2021. Le même jour, elle émet un avis favorable.

Le 17 novembre 2021, la direction juridique, des recours et du contentieux propose au ministre d'accorder le permis demandé.

8. Le 8 décembre 2021, le ministre délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

9. La requête en intervention introduite par Dimitri Moonen, bénéficiaire du permis d'urbanisme attaqué, est accueillie.

V. Extrême urgence et urgence

V.1. Thèse de la partie requérante

10. Quant au péril imminent justifiant le recours à la procédure d'extrême urgence, la requérante expose qu'elle a constaté, le 7 décembre 2022, la présence d'un engin de terrassement sur la parcelle concernée par le projet et l'affichage d'une ordonnance de police réglant la circulation sur la voirie bordant le site durant les travaux de terrassement.

Elle estime avoir fait toute diligence en introduisant sa demande une semaine plus tard.

11. À titre d'inconvénients graves causés par la mise en œuvre du permis attaqué et que la demande de suspension tend à prévenir, la requérante précise qu'elle est propriétaire d'une maison d'habitation immédiatement voisine de la parcelle concernée par le projet, qu'elle est également propriétaire du château de Lisogne, situé au n° 1 de la même rue que celle du projet, visible depuis la construction projetée et dont les murs d'enceinte et de soutènement vont jusqu'en face du projet litigieux. Elle fait valoir que la construction projetée est de nature à modifier radicalement l'environnement des occupants des propriétés voisines et la vue dont ils disposent.

12. En ce qui concerne l'« aspect patrimonial du site » et l'« intégration architecturale », elle expose que la parcelle en cause est située en zone agricole et en aire villageoise d'intérêt culturel, historique ou esthétique et que, dérogeant à un très grand nombre de normes destinées à préserver l'unité et l'aspect esthétique d'une telle aire villageoise, le projet va modifier de manière négative l'aspect architectural du quartier. Elle pointe, notamment, l'utilisation des matériaux prévus qui créent un effet de rupture évident, la manière dont les toitures et baies seront réalisées ou encore l'implantation du volume principal en recul de la voirie. Dès lors que la construction en projet est proche de monuments et sites classés, ou d'un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique, elle dénonce un risque de dénaturation des caractéristiques du cadre bâti environnant.

À propos de l'« atteinte au cadre de vie » et l'« impact visuel », elle fait valoir, jurisprudence à l'appui, que le site litigieux est inscrit en zone agricole au plan de secteur, qui n'est pas destinée à l'urbanisation, et en zone agricole d'intérêt paysager, et qu'à ce titre, « les pertes partielles d'intimité et de vue causées par le projet de maison unifamiliale dérogatoire litigieux présentent le degré de gravité requis », d'autant qu'elle ne pouvait pas s'attendre à ce que la parcelle en cause accueille une maison d'habitation ni à ce que la vue ou le paysage soit modifié à cet endroit protégé.

Elle invoque également une perte d'intimité et un effet d'écrasement, au motif que la façade de la maison en projet est orientée vers sa maison et s'élèvera à près de 10 mètres, que son entrée se fera non en façade avant mais par un escalier aménagé sur la façade donnant sur son bâtiment, et que de nombreuses fenêtres sont prévues sur celle-ci « avec des vues directes et surplombantes » sur l'habitation voisine.

Quant aux « mobilité et charroi », elle souligne l'étroitesse de la rue à l'endroit du projet contesté et considère que celui-ci va aggraver des problèmes de

mobilité et de stationnement déjà existants. Elle vise également le passage des piétons qu'en l'absence de trottoir, le projet va rendre périlleux.

Enfin, elle fait valoir une possible aggravation des « risques liés aux inondations ». Elle observe que le projet va conduire à imperméabiliser une partie de parcelle et modifier le relief du sol, alors que le bien est traversé par un axe de ruissellement d'aléa moyen à la cartographie ERRUISSOL. Elle déplore qu'aucune étude n'a été menée concernant cette problématique. Elle ajoute que le projet prévoit le placement de drains de dispersion à l'arrière du terrain en contre-haut de la maison d'habitation dont la requérante est propriétaire.

V.2. Examen

13. 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 gravité suffisante, 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).

L'urgence s'apprécie au regard des intérêts invoqués par la partie requérante dans la demande de suspension. 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.

14. 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. En l'absence d'information obtenue à cet égard, le requérant est en droit d'introduire, éventuellement concomitamment à son recours en annulation, une demande de suspension selon la procédure ordinaire, quitte, si les travaux commencent avant qu'un arrêt soit rendu sur la demande de suspension, à introduire une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence, comme l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'État l'y autorise.

Lorsqu'il ne dispose d'aucun élément relatif au délai dans lequel le permis pourrait être mis en œuvre et qu'il n'effectue aucune démarche en vue d'obtenir cette information, il n'agit pas avec la diligence requise en vue de prévenir utilement la survenance du dommage qu'il redoute s'il se limite à introduire une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence lorsque le péril devient imminent. Dans de telles conditions, admettre néanmoins la recevabilité de cette demande pourrait aboutir à ce que toute demande de suspension de l'exécution d'un permis d'urbanisme soit nécessairement introduite selon la procédure d'extrême urgence. Or, il y a lieu de rappeler que le législateur a maintenu la procédure de suspension ordinaire et que la procédure d'extrême urgence doit rester exceptionnelle.

15. En l'espèce, l'immédiateté du dommage éventuel peut être admise dès lors qu'aux termes de la requête, la requérante indique que le permis attaqué n'a été ni affiché sur les lieux ni notifié – ce qui n'est pas contesté par les parties adverse et intervenante – et qu'elle a constaté, le 7 décembre 2022, la présence d'un véhicule de chantier sur les lieux appelés à accueillir le projet, ce qui laisse supposer l'imminence du commencement des travaux.

Par ailleurs, le délai dans lequel elle a agi pour saisir le Conseil d'État, dans les cinq jours après avoir appris l'existence du permis d'urbanisme contesté et constaté un probable début de travaux de terrassement, soit le 12 décembre 2022, ne dément pas l'extrême urgence alléguée.

L'extrême urgence est établie.

16. Quant à l'urgence, dont question à l'article 17, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, il y a lieu de relever que la société requérante est une personne morale qui n'occupe pas l'habitation contiguë à l'immeuble en projet. Elle ne peut prétendre subir un inconvénient personnel grave, en ce qui concerne les préjudices ayant trait à une atteinte au cadre de vie, à une perte de vue, à un « impact visuel » du projet ou encore, à une perte d'intimité, tels qu'allégués en termes de requête.

En ce qui concerne l'aspect patrimonial du site auquel le projet porterait atteinte et sa non-intégration architecturale alléguée, la requérante se limite à rappeler que le bien est situé en aire villageoise d'intérêt culturel, historique ou esthétique, sans exposer concrètement au regard de quel cadre bâti environnant, quels monuments ou quels sites, les matériaux prévus en façade créeront un « effet de rupture évident ». Notamment, le fait que le parement de ton gris est réalisé en pierres reconstituées et qu'un bardage en bois est ponctuellement prévu ne suffit pas pour conclure à un tel effet de rupture avec l'architecture du bâti existant.

Par ailleurs, il n'apparaît pas du dossier administratif que le gabarit de la construction projetée diffère à ce point de celui des constructions voisines qu'il créera un effet d'écrasement par rapport à l'habitation appartenant à la requérante, alors spécialement que le bâtiment en projet s'implante en recul de 4 mètres de la voirie et laisse un dégagement latéral du même ordre par rapport à l'immeuble voisin.

À propos de la problématique de la mobilité et du charroi, elle fait état de problèmes de mobilité et de stationnement déjà existants dans la rue et du fait que les voitures se croisent difficilement. Toutefois, ceux-ci ne sont pas générés par le projet, ils lui sont préexistants et principalement dus, à ses dires, à l'étroitesse de la voirie. Or, seuls les inconvénients graves liés à l'exécution du permis litigieux lui-même peuvent être pris en considération pour l'établissement de la condition d'urgence, les inconvénients résultant d'une situation préexistante ne pouvant être pris en considération que dans la mesure où l'exécution du permis litigieux viendrait les aggraver de manière suffisamment grave, ce qui n'est pas établi en l'espèce. Pour le surplus, l'inconvénient allégué dans le chef des piétons ne constitue pas un préjudice personnel à la requérante, personne morale.

Concernant les risques d'inondations allégués et la gestion des eaux, la requérante se contente de préciser que le projet est « susceptible » d'« aggraver » les risques liés à l'écoulement des eaux. Il n'apparaît cependant d'aucune des pièces auxquelles le Conseil d'État peut avoir égard que cette question est déjà

problématique et que la construction projetée risque de l'aggraver, ni que le projet impacterait de manière grave et significative la propriété de la requérante.

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

VI. Conclusions

17. 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 Dimitri Moonen est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

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 23 décembre 2022 par :

Colette Debroux,
Louise Ernoux-Neufcoeur,

président de chambre,
greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Louise Ernoux-Neufcoeur

Colette Debroux