

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

n° 257.820 du 8 novembre 2023

A. 239.289/XIII-10.049

En cause :

1. **la société à responsabilité limitée**
LE RELAIS CENTRE EQUESTRE,
 2. **l'association sans but lucratif**
SYNDICAT D'INITIATIVE DE LIGNY,
- ayant tous deux élu domicile chez
M^e Marine HENNEBICQ, avocat,
clos Aglane 6
1400 Nivelles,

contre :

la commune de Sombreffe,
représentée par son collègue communal,
ayant élu domicile chez
M^e Marc UYTENDAELE, avocat,
rue de la Source 68
1060 Bruxelles,

Partie intervenante :

la société à responsabilité limitée KOKO INVEST,
ayant élu domicile chez
M^{es} Alexia FIEVET et
Benjamin REULIAUX, avocats,
chaussée de Louvain, 431-F
1380 Lasne.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 9 juin 2023 par la voie électronique, la société à responsabilité limitée (SRL) Le Relais Centre Equestre et l'association sans but lucratif (ASBL) Syndicat d'Initiative de Ligny demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 5 avril 2023 par laquelle le collège communal de Sombreffe délivre un permis d'urbanisme à Bertrand Counet ayant pour objet la construction de deux immeubles de sept appartements sur un terrain situé rue de la Coyaute à Ligny, cadastré 4^e division, section B, n^{os} A/12, B/12 et Z/11 et, d'autre part, l'annulation de cet acte.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 5 juillet 2023 par la voie électronique, la SRL Koko Invest demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

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

M^{me} Isabelle Leysen, premier auditeur chef de section 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.

Par une ordonnance du 27 septembre 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 31 octobre 2023 et le rapport a été notifié aux parties.

M. Lionel Renders, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Sophia Genin, *loco* M^e Marine Hennebicq, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Baptiste Appaerts, *loco* M^e Marc Uyttendaele, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Benjamin Reuliaux, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Isabelle Leysen, premier auditeur chef de section, 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 4 novembre 2022, Bertrand Counet introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de Sombreffe ayant pour objet la construction de deux immeubles de sept appartements sur un terrain d'environ 66 ares situé rue de la Coyaute à Ligny, cadastré 4^e division, section B, n^{os} A/12, B/12 et Z/11.

Le projet prévoit également la construction d'un volume annexe à toiture végétalisée comprenant 14 abris de jardin et abritant un espace ouvert pour le rangement vélos.

Le bien est repris au plan de secteur de Namur en zone d'habitat à caractère rural sur environ 50 mètres de profondeur et en zone agricole pour le surplus. Il est situé en zone d'habitat urbain et en zone agricole au schéma de développement communal (SDC).

Le projet s'écarte des prescriptions du SDC en ce qui concerne la densité préconisée en zone d'habitat urbain (de 15 à 20 logements par hectare).

4. Le 15 décembre 2022, le collège communal de Sombreffe délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

5. Une annonce de projet est réalisée du 30 décembre 2022 au 23 janvier 2023. Elle suscite le dépôt de 13 réclamations ainsi que d'une réclamation sous forme de pétition signée par 66 personnes.

6. L'agence wallonne du patrimoine (AWaP) émet deux avis favorables conditionnels sur la demande. Dans son second avis daté du 1^{er} février 2023, elle estime que l'intégration du projet au contexte patrimonial (en face de l'ancienne ferme Frennet) semble faire défaut en raison des hauteurs faîtières des bâtiments projetés (11,29 mètres et 1,37 mètre) et des matériaux proposés. Cet avis est assorti de la condition de réalisation d'opérations archéologiques préalables à la mise en œuvre du permis au vu du risque non négligeable de découverte de vestiges archéologiques liés au centre ancien de Ligny.

7. Le 24 mars 2023, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable.

8. Le 5 avril 2023, le collège communal délivre, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Recevabilité de l'intervention

IV.1. Thèse de la partie requérante en intervention

9. La partie requérante en intervention soutient qu'en sa qualité de propriétaire du terrain et de promotrice immobilière du projet, elle dispose d'un intérêt à intervenir dans le cadre de la procédure en annulation et de la demande de suspension.

IV.2. Examen prima facie

10. Suivant l'article 21bis des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, ceux qui ont intérêt à la solution de l'affaire peuvent y intervenir. L'article 52, § 3, 4°, du règlement général de procédure prévoit quant à lui que la requête en intervention contient un exposé de l'intérêt qu'a le demandeur en intervention à la solution de l'affaire.

Il résulte de ces deux dispositions que celui qui souhaite intervenir à la cause doit établir qu'il peut retirer un avantage personnel soit de l'annulation de l'acte attaqué, soit du rejet du recours. Le Conseil d'État apprécie cet intérêt, *mutatis mutandis*, de la même manière que l'intérêt au recours. Cet intérêt doit donc être certain, direct et personnel, même lorsqu'il s'agit d'une intervention volontaire.

11. En l'espèce, la demande de permis a été introduite par Bernard Counet, propriétaire des parcelles visées par la demande. Toutefois, la SRL Kokok Invest, partie requérante en intervention, produit un acte de vente du 30 août 2022 aux termes duquel il ressort qu'elle a acquis les parcelles litigieuses.

Partant, la requête en intervention est recevable.

V. Recevabilité du recours

V.1. Thèse des parties requérantes

12. Les parties requérantes précisent qu'elles exploitent respectivement le centre équestre situé à côté des terrains litigieux et le site touristique situé en face de ceux-ci. Elles considèrent qu'elles ont intérêt à agir en leur qualité de voisines directes du projet, étant d'avis que ce projet est susceptible d'avoir un impact substantiel sur le bon aménagement de leur quartier.

V.2. Thèse de la partie intervenante

13. La partie intervenante conteste l'intérêt au recours dans le chef des parties requérantes.

14.1. Elle fait valoir que si la première partie requérante exploite un manège situé à proximité immédiate du projet, elle n'établit cependant pas comment et dans quelle mesure le projet sera visible depuis ses installations. Elle conteste que

l'exercice du recours contre l'acte attaqué rentre dans l'objet social de la partie requérante, qu'elle rappelle. Elle ajoute qu'en tout état de cause, la première partie requérante ne le démontre pas et n'indique pas plus en quoi l'acte attaqué lui ferait grief, ni qu'elle tirerait un avantage de son annulation. Elle expose que la première partie requérante ne fournit aucune explication au sujet de l'impact que pourrait avoir la présence d'habitations sur le centre équestre, de sorte que rien ne permet d'identifier en quoi son activité pourrait être affectée. À son estime, la seule localisation d'un immeuble de logements à proximité de ses installations ne constitue pas une démonstration suffisante de son intérêt direct et personnel au recours, d'autant plus qu'il convient de tenir compte de l'écran végétal aménagé sur le site. Elle conclut que la première partie requérante ne justifie pas d'un intérêt suffisant au recours.

14.2. Elle soutient que la seconde partie requérante ne fournit pas plus d'indication au sujet de son intérêt à agir, ne précisant pas en quoi le projet immobilier litigieux porte atteinte à ses intérêts, son objet social ou ses installations. Elle fait valoir que le projet ne pourrait avoir, au maximum, qu'un impact visuel réduit sur ces dernières. Elle souligne que le champ d'action matériel de la seconde partie requérante est circonscrit à la défense du patrimoine et à l'organisation d'activités touristiques locales, non pas à la défense du patrimoine urbanistique local. Elle fait valoir qu'alors que son objet social vise à mettre en valeur ou protéger les monuments ou sites du village, le projet autorisé ne menace aucun bâtiment ou site classé en tant que tel. Elle considère qu'il n'est pas raisonnable de considérer qu'entre dans la défense du patrimoine l'opposition à tout projet urbanistique potentiellement visible depuis un site touristique, sous peine de faire rentrer dans cet objet social l'opposition à toute construction qui serait envisagée dans le village. Elle expose que la préservation du patrimoine local ne peut s'interpréter comme englobant la protection des quartiers au sein desquels des éléments patrimoniaux ou touristiques sont implantés. Elle indique qu'en outre, le recours ne se rattache pas à l'objet social de la seconde partie requérante en tant qu'il y est poursuivi la défense « des monuments, des sites, des valeurs artistiques et des éléments d'attraction ». Elle estime que l'intérêt de la seconde partie requérante s'apparente à l'intérêt général et son recours en justice à une action populaire.

V.3. Examen

15. Aux termes de l'article 19, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, un recours en annulation au sens de l'article 14, § 1^{er}, de ces lois peut être porté devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État par toute partie justifiant d'une lésion ou d'un intérêt. Une partie requérante dispose de cet intérêt requis en droit si deux conditions sont remplies : d'une part, l'acte

administratif attaqué doit lui causer un préjudice personnel, direct, certain, actuel et lésant un intérêt légitime, d'autre part, l'annulation éventuelle de cet acte doit lui procurer un avantage direct et personnel, si minime soit-il.

Il appartient au Conseil d'État d'apprécier si la partie requérante justifie d'un intérêt à son recours. Il doit toutefois veiller à ce que la condition de l'intérêt ne soit pas appliquée d'une manière exagérément restrictive ou formaliste.

Tout riverain a normalement intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie. Pour apprécier l'intérêt de la partie requérante, il y a notamment lieu de tenir compte de la proximité du projet litigieux avec son bien et du contexte urbanistique dans lequel il s'inscrit.

Lorsque le requérant est domicilié, propriétaire ou exploite un établissement à proximité immédiate du projet litigieux et que celui-ci est de nature à présenter des incidences sur le bon aménagement du quartier, ces seules circonstances suffisent à établir son intérêt à agir.

16. En l'espèce, les parties requérantes se prévalent de leur qualité de voisine du projet litigieux, sans pour autant, par ailleurs, prétendre que l'acte attaqué porte atteinte aux intérêts qu'elles poursuivent en raison de leur objet social.

Leurs exploitations respectives sont voisines du projet autorisé par l'acte attaqué, lequel est de nature à avoir des incidences sur le bon aménagement du quartier concerné. De telles circonstances démontrent, *prima facie*, qu'elles disposent de l'intérêt requis au recours.

Le recours est recevable *prima facie*.

VI. Conditions de la suspension

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

VII. L'urgence

VII.1. Thèse des parties requérantes

18. Les parties requérantes précisent que leur conseil a adressé le 19 mai 2023 un courrier au bénéficiaire du permis d'urbanisme afin de connaître ses intentions quant à sa mise en œuvre, sans qu'il ne soit réservé aucune suite à ce courrier. Elles en infèrent qu'il est vraisemblable que le bénéficiaire de l'acte attaqué n'attendra pas l'issue de la procédure en annulation avant de mettre en œuvre son permis, en tenant compte des délais importants qu'une telle procédure peut engendrer.

Elles ajoutent que l'importance des travaux autorisés par l'acte attaqué rend peu probable leur démolition en cas d'annulation.

Elles indiquent que la demande de suspension s'appuie sur l'existence de moyens sérieux.

Elles en déduisent que la condition de l'urgence est démontrée à suffisance.

VII.2. Examen

19. Aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. 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 exige que la demande de suspension contienne « un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension ou des mesures provisoires demandées ».

Il résulte de cette disposition que la partie requérante supporte la charge de la preuve de la gravité de l'inconvénient qu'elle allègue. La demande de suspension doit contenir les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner. L'inconvénient allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants. Cette démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents ou encore consister en des considérations générales. Elle doit permettre d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner. Il ne peut être tenu compte que des éléments que le demandeur fait valoir dans sa demande de suspension.

20. En l'espèce, pour rappel, l'acte attaqué autorise la construction de deux immeubles de sept appartements et d'un volume annexe. Un tel projet est admissible en zone d'habitat au plan de secteur.

Une affectation en zone d'habitat ne permet pas, en soi, aux parties requérantes de revendiquer le maintien en l'état des parcelles voisines de leur propriété ni d'espérer conserver indéfiniment les avantages d'un espace le cas échéant vierge de toute construction compatible avec sa destination, soit d'un environnement paysager inchangé. 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.

Or, dans leur requête, les parties requérantes ne précisent ni la nature des inconvénients qu'elles redoutent ni la gravité de ceux-ci. Quant aux inconvénients allégués à l'audience, ils auraient pu, et donc dû, être formulés dès la requête, en sorte qu'ils ne peuvent justifier de manière admissible la condition de l'urgence.

La circonstance que l'ampleur du projet autorisé rende peu probable une démolition en cas d'annulation ne suffit pas, à elle seule, à établir l'urgence.

Enfin, l'exposé de l'urgence ne se confond pas avec celui des moyens, l'urgence étant une condition distincte. Partant, le renvoi, sans autre développement, aux moyens de la requête n'emporte pas plus la démonstration de l'existence d'une atteinte suffisamment grave aux intérêts des parties requérantes.

Il s'ensuit que la condition de l'urgence n'est pas démontrée.

VIII. Conclusions

21. 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 la SRL Koko Invest est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 8 novembre 2023, par la XIII^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé composée de :

Lionel Renders,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Lionel Renders