

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

n° 258.787 du 12 février 2024

A. 237.124/XIII-9763

En cause :

D.R.,

ayant élu domicile chez
M^e Gentsy GEORGE, avocat,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles,

contre :

la commune de WALHAIN, représentée
par son collègue communal,
ayant élu domicile chez
M^e Frédéric van den BOSCH, avocat,
du Panier Vert 70
1400 Nivelles.

Partie intervenante :

N.V.,

ayant élu domicile
rue de l'Amende 25
1457 Walhain.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 30 janvier 2024 par la voie électronique, la partie requérante demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la décision du 16 juin 2022 par laquelle le collège communal de Walhain octroie à N.V. et à V.V. un permis d'urbanisme ayant pour objet l'extension et la rénovation d'une maison unifamiliale sur un bien sis à Walhain, rue de l'Amende, 25.

Par une requête introduite le 29 août 2022 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de la même décision.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 20 octobre 2022, N.V. demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 25 novembre 2022.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

Les parties adverse et intervenante ont déposé une note d'observations.

Par une ordonnance du 30 janvier 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 9 février 2024.

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

M^e Gentsy George, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Frédéric van den Bosch, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et la partie intervenante ont été entendus en leurs observations.

M. Pierre-Yves Mélotte, auditeur au Conseil d'État, 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. Le 28 mars 2022, N.V. et V.V. introduisent, contre récépissé, une demande de permis d'urbanisme auprès de la commune de Walhain, ayant pour objet l'extension et la rénovation d'une maison unifamiliale sur un bien sis à Walhain, rue de l'Amende, 25, cadastré Walhain, 1^{re} division, section C, n° 536M.

Le 14 avril 2022, le collège communal de Walhain informe les demandeurs de permis du caractère complet du dossier de demande et en accuse réception.

Le bien figure en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979.

4. Une annonce de projet est organisée du 25 avril au 9 mai 2022. Elle fait l'objet d'une réclamation émanant des habitants de la maison voisine, dont le requérant.

Le 6 mai 2022, le service de cartographie et d'hydrologie de la province du Brabant wallon émet un avis favorable.

5. En sa séance du 16 juin 2022, le collège communal octroie le permis d'urbanisme sollicité sous conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Extrême urgence et urgence

IV.1. Thèse de la partie requérante

6. Quant au péril imminent justifiant le recours à la procédure d'extrême urgence, le requérant expose que les reportages photographiques annexés à la demande de suspension démontrent que la partie intervenante entend réaliser les travaux avec célérité, malgré la procédure en annulation en cours, et que ceux-ci seront réalisés en quelques jours. Il en déduit que les atteintes à ses intérêts sont imminentes et se réaliseront dès l'achèvement des travaux d'élévation, et que cela est incompatible avec le traitement de l'affaire tant en annulation qu'en suspension ordinaire.

Rappelant la chronologie des faits, il considère avoir fait toute diligence pour introduire la présente demande de suspension d'extrême urgence. Il indique qu'ayant interrogé, le 31 août 2022, les parties adverse et intervenante sur les intentions de celle-ci quant à la mise en œuvre du permis et obtenu, les 1^{er} et 15 septembre 2022, l'information « qu'à ce stade, le bénéficiaire du permis n'a pas l'intention d'entamer l'exécution des travaux », il a constaté, le 25 janvier 2024,

l’affichage de l’avis de délivrance du permis et le début de travaux de démolition, et qu’il a agi dès le lendemain du constat de l’entame des travaux de construction.

7. 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 l’impact visuel que le projet aura sur son habitation et la perte de luminosité et d’ensoleillement qu’il engendrera, par rapport à la situation existante.

Quant à l’impact visuel, prenant notamment appui sur des plans et photographies joints à la demande de suspension, il fait valoir qu’actuellement, il bénéficie d’une vue dégagée sur l’arrière des propriétés voisines, notamment depuis son séjour, sa cuisine et sa salle de bains, que ces vues sont importantes puisque ce sont les seules dont il bénéficie vers l’arrière de sa propriété depuis son séjour et sa cuisine, et que le projet critiqué implique une absence totale de vue depuis ces fenêtres, ainsi que cela ressort de la simulation qu’il produit. Il se réfère également à l’étude de vues jointe à sa réclamation, qui renseigne des pertes de vue de 48,3° au niveau du séjour, de 84,1° pour la cuisine et de 76,6° pour la salle de bains. Il ajoute qu’il se retrouvera « face à un mur aveugle et une longue palissade de plus de 3 mètres de haut compte tenu du relief du terrain ».

Quant à la perte de luminosité et d’ensoleillement, il expose qu’il bénéficie actuellement de luminosité et d’ensoleillement depuis les baies sises dans le séjour et dans la cuisine. En termes d’ensoleillement, il concède que l’étude d’ombrage qu’il a produite lors de l’annonce de projet établit que l’impact du projet sur la baie de la cuisine est limité mais souligne que la fenêtre du séjour sera, quant à elle, particulièrement impactée en hiver, alors que c’est durant cette saison, que « le besoin en clarté est le plus indispensable à l’être humain et que l’apport énergétique induit est le plus apprécié ». Il estime, pour le surplus, qu’au vu de la configuration du projet et de sa hauteur, il est évident que les pièces de vies précitées sont également impactées en termes de luminosité.

IV.2. Examen

8. 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).

9. 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.

10. En l'espèce, aux termes de la requête en annulation, le requérant a pris connaissance de l'existence de l'acte attaqué délivré le 16 juin 2022, par un courriel du service urbanisme de la partie adverse daté du 27 juin 2022. Le lendemain, il a obtenu une copie de la décision d'octroi du permis d'urbanisme. Il a introduit un recours en annulation le lundi 29 août 2022.

Postérieurement à l'introduction du recours, soit le 31 août 2022, le conseil du requérant a adressé un courriel aux parties adverse et intervenante, aux fins de connaître les intentions de celle-ci quant à une date de mise en œuvre du permis d'urbanisme litigieux. La partie intervenante n'a pas réagi au courriel lui adressé. En revanche, par un courriel du 1^{er} septembre 2022, confirmé le 15 septembre 2022, la partie adverse a répondu en substance que l'intervenant ne comptait pas, « à ce stade », mettre le permis en œuvre.

Par ailleurs, il n'est pas contesté que le requérant a agi dès le mardi 30 janvier 2024, soit dans les cinq jours du constat de l'affichage susvisé et de l'entame des travaux contestés. La circonstance, avancée par les parties adverse et intervenante, que le requérant a été informé en avril 2023 de l'intention des bénéficiaires du permis de mettre celui-ci en œuvre dans les prochains mois sans attendre l'issue de la procédure en annulation pendante, est contestée et n'est établie par aucun document probant, de sorte que le Conseil d'État ne peut tenir compte de cette allégation.

Dès lors que le requérant a expressément été avisé en septembre 2022 qu'à ce moment, la partie intervenante n'avait « pas l'intention d'entamer l'exécution des travaux », sans indication aucune du moment où une volonté contraire de mettre le permis en œuvre serait, le cas échéant, manifestée, il ne peut être reproché au requérant, qui a été proactif, de ne pas avoir ensuite régulièrement interpellé la partie intervenante sur ses intentions et d'avoir finalement agi en référé, selon la procédure d'extrême urgence, lorsqu'il a constaté le début effectif des travaux.

Il résulte de ce qui précède que l'attitude adoptée par le requérant dans le cadre de la présente demande ne dément pas l'extrême urgence alléguée et que, dans

les circonstances de l'espèce, la demande est recevable, en tant qu'elle est introduite selon la procédure d'extrême urgence.

11. 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. La charge de la preuve de l'urgence incombe ainsi 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.

12. En l'espèce, il convient de relever que le bâtiment dont l'extension et la rénovation sont autorisées s'implante dans une zone d'habitat à caractère rural qui, aux termes de l'article D.II.25 du CoDT, est « principalement » destinée à la résidence et aux exploitations agricoles. Les riverains n'ont pas de droit au maintien en l'état des 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 à caractère rural implique la possibilité de bâtir, agrandir ou transformer un bien immobilier et ne garantit pas à un requérant riverain de pouvoir conserver indéfiniment les avantages dont il dit bénéficier d'un espace donné, notamment en termes d'ensoleillement et de vue. 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.

13. En ce qui concerne l'impact visuel du projet litigieux sur l'habitation du requérant, le comparatif qu'il fait de la vue existante dans le séjour et la cuisine avec la simulation de la vue projetée dans ces mêmes pièces est peu probant, dès lors que, d'une part, le mur en brique et la palissade semblent, sur les vues projetées, accolés aux fenêtres de ces pièces alors qu'il résulte de pièces du dossier administratif qu'ils en sont respectivement distants de plus de 3 et 8 mètres et que, d'autre part, l'angle de prise de vue des situations existante et projetée diffère.

L'étude de vues produite à l'appui de la réclamation du requérant établit que, dans l'absolu, l'angle de vue est réduit en situation projetée par rapport à la situation existante. Cet impact doit toutefois être relativisé, étant donné qu'actuellement déjà, les vues depuis les fenêtres concernées donnent sur la cour arrière du bien de l'intervenant, qui est minéralisée, de sorte que le projet n'affectera pas, de manière grave, des vues qui, d'ores et déjà, n'apparaissent pas remarquables. Pour le surplus, comme déjà précisé, le requérant ne peut prétendre au maintien en l'état des propriétés voisines ni à l'absence définitive de toute extension de l'habitation sise sur un bien voisin.

En conséquence, l'affirmation du requérant selon laquelle il « se retrouvera face à un mur aveugle et une longue palissade de plus de 3 mètres de haut compte tenu du relief du terrain » doit être relativisée, de sorte que l'inconvénient visuel ne peut être qualifié d'une gravité suffisante, justifiant à lui seul le recours à la procédure de référé.

14. Quant à la perte de luminosité et d'ensoleillement craints par le requérant, il ressort du plan « situation de droit – implantation Rez » déposé par le requérant qu'à l'étage habité de son bâtiment, trois fenêtres des séjour, cuisine et salle de bains sont orientées vers la parcelle litigieuse. Le requérant soutient, étude d'ombrage à l'appui, que la fenêtre du séjour sera fortement impactée en hiver. À nouveau, l'inconvénient ainsi vanté peut être relativisé. D'une part, ni l'identité ni la qualité de la personne qui a réalisé cette étude ne sont connues, pas plus que la méthode retenue. D'autre part, il appert que le séjour de l'habitation est pourvu de cinq fenêtres, dont trois grandes baies orientées vers l'est, de sorte que l'ombre provenant de l'une de ces fenêtres est nécessairement marginale. Enfin, il ressort tant de l'étude d'ombrage figurant au dossier de demande de permis que de l'étude précitée déposée par le requérant qu'une perte d'ensoleillement n'a été recensée que le 21 décembre à 15 heures. L'étude déposée par le requérant renseigne également une perte d'ensoleillement le 13 janvier à 15 heures 26. Il s'en déduit que la perte d'ensoleillement induite par le projet est marginale puisqu'elle ne concerne qu'une des cinq fenêtres que compte l'habitation dans la pièce concernée et uniquement l'hiver.

Il résulte de ce qui précède que la perte de luminosité et d'ensoleillement alléguée ne constitue pas un inconvénient d'une gravité suffisante, justifiant que soit ordonnée la suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

15. En conséquence, à défaut d'inconvénients graves démontrés par le requérant, l'urgence ne peut pas être considérée comme établie.

V. Conclusion

16. 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 demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 12 février 2024, par la XIII^e chambre du Conseil d'Etat siégeant en référé, composée de :

Colette Debroux,
Thierry Blanjean,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Thierry Blanjean

Colette Debroux