

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

n° 259.569 du 22 avril 2024

A. 240.190/XIII-10.146

En cause : 1. **T.C.**,
 2. **V.U.**,
 ayant élu domicile chez
 M^e Denis BRUSSELMANS, avocat,
 rue Colleau 15
 1325 Chaumont-Gistoux,

contre :

la Région wallonne, représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Damien JANS, avocat,
avenue de Tervueren 412/5
1150 Bruxelles,

Partie requérante en intervention :

P.J.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 6 décembre 2023, la seconde partie requérante demande la suspension de l'exécution de l'arrêté du 25 juillet 2023 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire octroie à P.J. un permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'une habitation unifamiliale sur un bien sis à Ottignies-Louvain-la-Neuve, rue Montagne du Stimont, 31.

Par une requête introduite le 2 octobre 2023, les parties requérantes demandent l'annulation de la même décision.

II. Procédure

Par une requête introduite le 29 décembre 2023, P.J. demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en annulation.

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

M^{me} Geneviève Martou, 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 1^{er} mars 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 28 mars 2024 et le rapport a été notifié à la seconde partie requérante et à la partie adverse.

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

M^e Denis Brusselmans, avocat, comparaissant pour la seconde partie requérante, et M^e Damien Jans, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Geneviève Martou, 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 utiles à l'examen de la cause

3. Le 1^{er} décembre 2022, P.J. introduit, auprès de l'administration communale d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'une habitation unifamiliale sur un bien sis rue Montagne du Stimont, 31 à Ottignies-Louvain-la-Neuve, cadastré 1^{re} division, section D, n° 96 F3.

Le bien se situe en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, adopté par arrêté royal du 28 mars 1979.

Le 13 décembre 2022, la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve délivre un accusé de réception du dossier de demande complet.

4. Une annonce de projet est organisée du 18 janvier au 1^{er} février 2023. Elle donne lieu à plusieurs réclamations, dont celle du second requérant.

5. Le 16 février 2023, le collège communal d'Ottignies-Louvain-la-Neuve décide de prolonger de 30 jours le délai de notification de sa décision.

Le 23 mars 2023, il prend une décision de refus d’octroi du permis sollicité.

6. Le 21 avril 2023, le demandeur de permis introduit un recours administratif contre ce refus auprès du Gouvernement wallon.

7. Le 16 mai 2023, la direction juridique, des recours et du contentieux notifie une première analyse du dossier.

L’audition devant la commission d’avis sur les recours (CAR) a lieu le 31 mai 2023. Le même jour, celle-ci émet un avis favorable.

Le 30 juin 2023, le fonctionnaire délégué compétent sur recours propose au ministre d’octroyer le permis d’urbanisme demandé.

9. Le 25 juillet 2023, le ministre octroie le permis d’urbanisme.

Il s’agit de l’acte attaqué.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèse de la partie adverse

10. La partie adverse relève que, dans la requête en annulation, l’unique requérant en suspension déclare être domicilié à Walhain-Saint-Paul mais justifie son intérêt par le fait qu’il est propriétaire de l’immeuble sis rue Montagne du Stimont, 29, qui jouxte le projet. Elle observe qu’il ne l’établit pas et qu’au contraire, selon les plans annexés à la demande de permis, cet immeuble appartient à une dame A.E. Elle estime que la recevabilité de la demande de suspension dépend de la production d’un titre de propriété ou d’un certificat de domiciliation.

IV.2. Examen prima facie

11. Le 27 mars 2024, le requérant a transmis au Conseil d’État une copie de la déclaration de succession concernant A.E., décédée le 7 mai 2022. Il en ressort que ses frères et lui sont les seuls héritiers légaux et réservataires connus de la défunte et que la succession de celle-ci, ainsi recueillie par ses fils, comporte notamment la maison d’habitation sise à Ottignies-Louvain-la-Neuve, rue Montagne du Stimont, 29. Cette propriété est directement voisine du projet litigieux.

Un requérant doit se voir reconnaître un intérêt à attaquer un permis d'urbanisme délivré en vue de la réalisation d'un projet sur un bien voisin, lorsqu'il est titulaire d'un droit réel sur le bien situé à proximité immédiate, *quod est* en l'espèce en ce qui concerne le requérant.

La demande de suspension est recevable *ratione personae*.

V. Conditions de la suspension

12. 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.

VI. Urgence

VI.1. Thèse de la partie requérante

13. Le requérant indique que l'acte attaqué lui a été notifié par un pli recommandé du 3 août 2023, en sa qualité de réclamant. Il mentionne les courriers par lui adressés les 16 et 2 octobre 2023 à la partie adverse et au bénéficiaire du permis, aux fins d'obtenir les informations utiles quant aux intentions de celui-ci sur la date de début des travaux, auxquels seule la commune a donné suite.

Sur l'urgence à statuer, il expose que le bien concerné par le projet est inhabité depuis plusieurs mois et présente un état prononcé de délabrement qui gagne les espaces extérieurs, qu'il a notamment observé des travaux extérieurs de dégagement de la végétation mais qu'il n'a pas de vue possible sur les travaux intérieurs éventuellement menés depuis l'octroi du permis, de sorte qu'en l'absence d'information précise quant à la mise en œuvre de celui-ci, il n'a d'autre choix que d'introduire une demande de suspension, fût-ce à titre conservatoire. Il indique que la présente demande vise également à se prémunir contre toute critique ultérieure quant à un éventuel défaut de diligence, dans l'hypothèse d'un calendrier du chantier incompatible avec le traitement de l'affaire dans les délais de la procédure en annulation.

14. En ce qui concerne les inconvénients graves allégués liés à la mise en œuvre de l'acte attaqué, il rappelle que le projet litigieux, prévu sur une parcelle voisine de la sienne, consiste en la démolition d'un garage et d'un volume secondaire, en l'agrandissement et la rehausse du volume principal, et en la

modification de la toiture. Il considère que la mise en œuvre du permis est de nature à lui causer de graves inconvénients liés à des pertes d'ensoleillement et d'intimité ainsi qu'à une atteinte significative à son cadre de vie.

À l'appui de son argumentation, il produit une étude réalisée par un ingénieur architecte qui la commente et explique la situation future de son bien par rapport à la situation existante, en termes d'ensoleillement. Il reproduit de larges extraits de cette étude qui contient notamment les considérations suivantes :

« Côté 29 cela implique le maintien d'un mur aveugle d'une hauteur constante de 6,9 m sur un débordement en profondeur de 5 m au-delà de la façade arrière du 29 (12 m étage des chambres), et pour les 3 m en profondeur en plus, au moins encore 5 m pour cette toiture plate sans brise-vue (ou 6,8 m avec ce brise-vue). Et un faîte à 9 m de haut par rapport au niveau jardin. De plus le niveau sous corniche plus bas que le faîte du 29, reste une situation délicate à gérer, avec un risque non négligeable d'infiltration. [...]

[...]

Pour le 29, tant la situation existante que le projet met[tent] en exergue un impact négatif important, et [...] le nouveau projet reste au moins aussi défavorable, voire plus défavorable.

D'octobre à avril, le bâtiment voisin plonge la totalité de la façade arrière et la totalité du jardin dans l'ombre de 9 hr à 14 hr.

En période estivale il en va de même de 9 hr à 11 hr, et avec un peu moins de la moitié de la parcelle en plein midi.

La conclusion de la Ville et du membre de la commission d'avis qui a voté contre, à savoir "que le projet présente un gabarit trop important écrasant le n° 29". En cause effectivement cette déclivité importante, de 2,70 m entre les 2 bâtiments mitoyens, et surtout une profondeur excessive.

Que par rapport au 29, le rez du 31 est au premier étage.

[...]

De plus, valider un projet si peu en harmonie avec son voisinage, avec l'essentiel de ces façades en murs aveugles, c'est le confirmer pour encore une longue période.

[...]

Sur [la] base de l'étude d'ombrage, seul un projet limitant la profondeur de bâtisse à 3 m par rapport à la façade arrière du 29 améliorerait la situation actuelle (voir simulation complémentaire) ».

Il déduit de cette étude d'ombrage que son cadre de vie immédiat est altéré par le maintien et le prolongement d'un mur aveugle, que l'absence de brise-vue de la toiture plate générera une vue vers son immeuble, que celui-ci sera plongé totalement dans l'ombre d'octobre à avril de 9 heures à 14 heures, et en période

estivale de 9 à 11 heures et que son immeuble sera écrasé par le gabarit trop important du projet litigieux.

Il conclut que, si l'acte attaqué est incessamment mis en œuvre, l'ensemble de ces inconvénients graves sont à craindre, avant qu'un arrêt d'annulation puisse intervenir, compte tenu de la nature du chantier qui a trait à la reconstruction d'un immeuble individuel. Il ajoute que, si le projet est mené à son terme avant l'issue de la procédure en annulation, la situation sera irréversible ou difficilement réversible, vu l'importance des travaux de démolition partielle et de (re-)construction qui auront été réalisés.

VI.2. Examen

15. 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 interviendra 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 le requérant établit que la mise en œuvre ou l'exécution de l'acte ou du règlement attaqué présente des inconvénients d'une suffisante gravité, telle que, s'il faut attendre l'issue de la procédure en annulation, il risque de se trouver « dans une situation aux conséquences dommageables irréversibles » (*Doc.parl.*, Sénat, session 2012-2013, n° 5-2277/1, p. 13).

L'article 8, alinéa 1^{er}, 4°, 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 pèse donc sur le 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.

16. Sur l'urgence à statuer, un permis d'urbanisme est exécutoire dès sa délivrance. Dès ce moment, il existe une potentialité qu'il soit mis en œuvre dans le délai de validité, avant qu'un arrêt sur le recours en annulation soit rendu. Il s'agit là d'un élément objectif. Dès lors, les parties requérantes peuvent introduire une procédure en annulation assortie d'une demande en suspension ordinaire, même dès l'entame de leur action, si elles constatent une volonté de mise en œuvre du permis litigieux ou, à tout le moins, lorsqu'elles ne reçoivent pas de garanties du bénéficiaire du permis quant au fait qu'il ne le mettra pas en œuvre avant l'issue de la procédure en annulation.

En l'espèce, dès que le requérant a constaté des travaux de défrichement sur la parcelle voisine de son bien, il a interrogé, sans succès, le bénéficiaire du permis attaqué quant à ses intentions de mise en œuvre de celui-ci. La ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve a, quant à elle, répondu n'avoir pas été avisée du début des travaux. Dans ces circonstances, eu égard au caractère exécutoire du permis attaqué, la diligence du demandeur pour introduire sa demande de suspension ne peut être mise en cause.

17. Sur les inconvénients graves allégués, il convient de relever que le projet concerne un bâtiment qui 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. Une telle affectation en zone d'habitat 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, le cas échéant, bénéficier 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 suffisant pour pouvoir justifier la suspension de l'exécution du permis attaqué.

En ce qui concerne un inconvénient lié à une perte d'ensoleillement ou de luminosité, c'est au requérant qu'il appartient d'établir de manière plausible que la gêne occasionnée par la construction litigieuse dépasse ce qui est acceptable pour la zone dans laquelle elle s'inscrit.

18. En l'espèce, il ressort de la situation factuelle et des plans joints à la demande de permis que le projet litigieux vise à transformer une habitation existante, vétuste et comportant un volume arrière important, en prévoyant un rehaussement du volume principal d'un niveau, une modification du sens du faîtage et la démolition de divers volumes secondaires.

Il ressort de l'étude d'ensoleillement jointe à la demande de suspension que, d'une part, la rue où s'implante le projet est à forte déclivité, de sorte qu'il existe entre l'immeuble litigieux sis au n° 31 et la parcelle du demandeur sise au n° 29 une différence de niveau « très importante » de 2,70 mètres et que, d'autre part, l'immeuble concerné présente, en situation existante, une profondeur de bâtisse de 7 mètres, à laquelle s'ajoute une construction arrière « extrêmement » profonde, régularisée dans les années 1990 et prolongeant la pente arrière. L'auteur de l'étude observe ce qui suit :

« la profondeur de bâtisse réalisée (hors garage avant) est de +/- 21 m, et donc débordant de la façade arrière de 14 m. De longs murs aveugles, sur la mitoyenneté, ou parallèles à celle-ci. Ce qui donne en situation existante côté du 29, une hauteur de mur variant de +/- 7,85 m côté façade arrière, et à +/- 5 m en fond de parcelle ».

Il formule également les considérations suivantes :

« [Le projet] implique le maintien d'un mur aveugle d'une hauteur constante de 6,9 m sur un débordement en profondeur de 5 m au-delà de la façade arrière du 29 (12 m étage des chambres), et pour les 3 m en profondeur en plus, au moins encore 5 m pour cette toiture plate sans brise-vue (ou 6,8 m avec ce brise-vue). Et un faîte à 9 m de haut par rapport au niveau jardin. De plus le niveau sous corniche plus bas que le faîte du 29, reste une situation délicate à gérer, avec un risque non négligeable d'infiltration. [...]

[...]

Pour le 29, tant la situation existante que le projet met[tent] en exergue un impact négatif important, et [...] le nouveau projet reste au moins aussi défavorable, voire plus défavorable.

D'octobre à avril, le bâtiment voisin plonge la totalité de la façade arrière et la totalité du jardin dans l'ombre de 9 hr à 14 hr.

En période estivale il en va de même de 9 hr à 11 hr, et avec un peu moins de la moitié de la parcelle en plein midi ».

19. Au regard des photographies et plans joints à la demande de permis, ce sont les façades avant des immeubles sis rue Montagne de Stimont qui bénéficient principalement de l'ensoleillement. Par ailleurs, l'étude d'ensoleillement déposée par le requérant établit que le bâtiment voisin, en situation existante, impacte déjà de manière notable, en termes d'ombres portées, la façade arrière de son habitation et son jardin, en matinée en hiver et un peu moins en été, dès lors que les cours et jardins sont situées au nord. Il en ressort également que les modifications du bâtiment telles que projetées n'auront que peu d'impact supplémentaire, en termes de nouvelles ombres portées sur sa propriété.

L'inconvénient d'une certaine gravité dont la présence est requise pour justifier de l'urgence à statuer doit avoir pour cause l'exécution immédiate de l'acte attaqué. Or, il ressort de ce qui précède que ce n'est pas le projet litigieux, en soi, qui est à l'origine des inconvénients de perte d'ensoleillement allégués mais que ceux-ci découlent déjà, dans une large mesure, de la situation actuelle, et que la transformation autorisée par le permis attaqué ne modifiera pas substantiellement l'ombrage sur les bâtiments voisins.

20. Pour le surplus, lorsque le requérant fait valoir que son cadre de vie immédiat est altéré par le maintien et le prolongement d'un mur aveugle, il invoque un préjudice lié davantage à la situation actuelle qu'au projet contesté. Il n'expose pas concrètement en quoi l'éventuel allongement du mur aveugle existant lui cause un inconvénient à ce point grave qu'il se justifie de suspendre l'exécution du permis d'urbanisme contesté.

Il en va de même en ce qui concerne la hauteur du faîte de l'immeuble litigieux que les travaux autorisés font passer de 89,25 mètres à 90,06 mètres, ce qui constitue une hauteur admissible par rapport à celle du faîte de l'habitation du requérant (88,56 mètres) et une rehausse, somme toute, minime par rapport à la situation actuelle.

Enfin, le requérant n'établit pas en quoi l'absence de brise-vue sur la toiture plate projetée est susceptible de lui causer un inconvénient suffisamment grave, alors qu'il n'apparaît pas des plans que cette toiture soit accessible. Il ne démontre pas non plus concrètement l'aggravation éventuelle de l'effet d'écrasement produit sur son bien par les modifications envisagées pour l'habitation voisine, par rapport à la situation actuelle.

21. Il résulte de ce qui précède que le requérant ne démontre pas que le projet litigieux lui cause des inconvénients d'une gravité telle qu'il risque d'affecter sa situation personnelle directement et de manière grave, par rapport à la situation actuelle.

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

VII. Conclusion

23. 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 est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 22 avril 2024, par la XIII^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Colette Debroux,
Thierry Blanjean,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Thierry Blanjean

Colette Debroux