

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

n° 261.981 du 14 janvier 2025

A. 243.017/XIII-10.500

En cause : **S.B.**,
 ayant élu domicile chez
 M^e Marine HENNEBICQ, avocat,
 Clos Aglane, 6
 1400 Nivelles,

contre :

la commune de Sambreville,
représentée par son collègue communal,
ayant élu domicile chez
M^e Bernard PAQUES, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent,

Partie intervenante :

B.B.,
ayant élu domicile chez
M^{es} Caroline MARCHAL, Lancelot JACOB
et Louis VANSNICK, avocats,
chaussée de Tubize 481
1420 Braine-l'Alleud.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 20 septembre 2024 par la voie électronique, la partie requérante demande la suspension de l'exécution de la décision du 18 juillet 2024 par laquelle le collège communal de la commune de Sambreville délivre à B.B. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de « 2x2 habitations jumelées » sur un bien sis rue Larronnerie à Auvelais.

II. Procédure

Par une requête introduite le 21 octobre 2024 par la voie électronique, B.B. a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

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

M. Xavier Hubinon, auditeur 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 5 décembre 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 9 janvier 2025 et le rapport a été notifié aux parties.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Émilie Lebeau, *loco* M^e Marine Hennebicq, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Bernard Paques, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Louis Vansnick, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Xavier Hubinon, auditeur, 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

1. Le 11 janvier 2024, B.B. introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de « 2X2 habitations jumelées (habitations 3 façades) » sur une parcelle située rue Larronnerie à Auvelais et cadastrée division 1, section A n° 279 K.

Le bien est repris en zone d'habitat et en périmètre de réservation au plan de secteur.

2. Le 5 mars 2024, après dépôt de compléments sollicités par l'autorité communale, il est accusé réception du dossier de demande complet.

3. Une annonce de projet se tient du 11 au 25 mars 2024. Une réclamation est formulée, laquelle émane de la partie requérante.

4. Au cours de l'instruction de la demande, plusieurs instances émettent un avis.

5. En sa séance du 10 avril 2024, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité donne un avis favorable.

6. Le 21 mai 2024, l'architecte du demandeur de permis dépose une note complémentaire et une étude d'ensoleillement en vue de répondre aux remarques formulées lors de l'annonce de projet.

7. Le 6 juin 2024, le collège communal de Sambreville formule un avis favorable.

8. Le 28 juin 2024, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable.

9. Le 18 juillet 2024, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

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

V. Conditions de la suspension

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. L'urgence

VI.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante indique avoir adressé un courrier au bénéficiaire de l'acte attaqué le 18 septembre 2024 afin de connaître ses intentions quant au déroulement du chantier. N'ayant reçu aucune réponse, elle estime vraisemblable que le bénéficiaire du permis n'attendra pas l'issue de la procédure en annulation avant de le mettre en œuvre.

Elle soutient que l'exécution de l'acte attaqué entraînera dans son chef deux types d'inconvénients qui présentent chacun une gravité suffisante pour justifier sa suspension.

En premier lieu, elle considère que la réalisation du projet va engendrer à l'égard de sa propriété un impact visuel et un sentiment d'enfermement conséquents, compte tenu de la situation des lieux, en particulier du fait que son terrain se situe en contrebas par rapport au bien litigieux. Elle produit une étude d'ombrage, réalisée par un bureau d'architecte mandaté par elle, qui fait état d'une différence de niveau d'environ 6,30 mètres entre le seuil de son bien et le seuil du volume projeté, et de 16 mètres par rapport au faîte de celui-ci.

En second lieu, elle déduit de cette même étude que la réalisation du projet autorisé causera une perte d'ensoleillement sur sa terrasse de mai à décembre, dès 18h20, alors qu'en situation existante, sa terrasse n'est à l'ombre qu'à partir de 19h30. Elle précise que les modules de jeux de sa fille, situés dans la partie Nord de son jardin, seront à l'ombre dès 18h.

VI.2. Examen

1. En vertu de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'un acte peut être ordonnée à tout moment s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation et si la requête contient au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte.

La condition de l'urgence présente deux aspects : une immédiateté suffisante et une gravité suffisante. La loi n'exige pas l'irréversibilité de l'atteinte mais permet que la suspension évite de sérieuses difficultés de rétablissement de la situation antérieure au cas où l'autorisation serait annulée après la mise en œuvre de tout ou partie de celle-ci. Autrement dit, il faut que le cours normal de la procédure au fond ne permette pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient.

Par ailleurs, la charge de la preuve des conditions de l'urgence incombe au requérant. Aussi, il lui revient d'identifier *ab initio* dans sa requête les éléments qui justifient concrètement l'urgence.

La démonstration de celle-ci ne peut se réduire à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents ou encore tenir en des considérations générales, mais doit contenir les éléments de fait précis permettant d'apprécier les

risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner pour le requérant. Aussi, l'inconvénient allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants.

2. S'agissant de l'impact visuel et du sentiment d'enfermement, 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 jouit, notamment en termes 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.

Le projet litigieux consiste en la réalisation d'habitations présentant un gabarit R+1 et une hauteur de faîte d'environ 10 mètres. De telles constructions, situées en zone d'habitat, ne sont pas en rupture avec le bâti existant.

La partie requérante, se fondant sur l'étude d'ombrage qu'elle produit, indique que le projet peut provoquer un effet d'enfermement et d'écrasement depuis la terrasse.

Toutefois, les pièces du dossier, de même que l'étude d'ombrage fournie par la partie requérante, permettent de constater que l'effet d'enfermement et d'écrasement invoqué ne concerne que la terrasse de celle-ci et que cet effet est principalement dû à la forte déclivité des lieux. Dès lors que l'inconvénient allégué, limité à la seule terrasse de la partie requérante, est en majeure partie préexistant, le projet contesté, qui s'implante sur une parcelle qui a vocation à être bâtie, n'engendre pas d'impact atteignant le seuil de gravité requis.

3. S'agissant des pertes d'ensoleillement alléguées, il y a lieu de rappeler que toute perte de ce type n'est pas constitutive d'un inconvénient suffisamment grave, spécialement en zone d'habitat.

En l'espèce, si la perte d'ensoleillement concernant la terrasse est indéniable, celle-ci demeurera ensoleillée plusieurs heures par jour, le projet n'ayant qu'un impact limité à une heure, en début de soirée, de mai à décembre.

L'ombrage porté par le projet litigieux sur le jardin de la partie requérante est, quant à lui, partiel et est également limité à une heure, en début de soirée, de mai à décembre.

Enfin, il ne ressort pas de l'étude d'ensoleillement produite par la partie requérante que son habitation sera impactée par une quelconque perte d'ensoleillement.

Il s'ensuit que la perte d'ensoleillement n'atteint pas le seuil de gravité requis.

4. Partant, aucun des deux chefs de préjudice allégués par la partie requérante ne présente le seuil de gravité requis pour établir l'urgence.

VII. Conclusion

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 B.B. est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 14 janvier 2025, par la XIII^e chambre du
Conseil d'État, composée de :

Luc Donnay,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Luc Donnay