

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

n° 262.246 du 4 février 2025

A. 243.193/XIII-10.524

En cause : **F.L.,**
 ayant élu domicile chez
 M^e Thierry FRANKIN, avocat,
 square des Héros 1
 1180 Bruxelles,

contre :

la ville de Beauraing, représentée
 par son collègue communal,
 ayant élu domicile chez
 M^e Christophe THIEBAUT, avocat,
 avenue des Dessus de Lives 8
 5101 Loyers,

Partie requérante en intervention :

D.B.,
 ayant élu domicile chez
 M^e Julien BOUILLARD, avocat,
 rue Jean-Baptiste Brabant 56
 5000 Namur.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 8 octobre 2024 par la voie électronique, la partie requérante demande, d'une part, la suspension de l'exécution la décision du 20 avril 2021 par laquelle le collège communal de la ville de Beauraing octroie, sous conditions, à B.G. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien situé à Beauraing (Wancennes), rue du Chapy, cadastré 14^{ème} division, section B, n° 55M2 et, d'autre part, l'annulation du même acte.

II. Procédure

Par une requête introduite le 14 novembre 2024, D.B. demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

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

M^{me} Virginie Rolin, 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 31 décembre 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 30 janvier 2025 et le rapport a été notifié aux parties.

M^{me} Laure Demez, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Thierry Frankin, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Christophe Thiebaut, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Amandine Huart, *loco* M^e Julien Bouillard, avocat, comparaissant pour la partie requérante en intervention, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Virginie Rolin, auditeur, 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

1. Le 2 février 2021, B.G. introduit auprès de la ville de Beauraing une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison unifamiliale sur un bien situé à Beauraing (Wancennes), rue du Chapy, cadastré 14^{ème} division, section B, n° 55M2.

Cette parcelle est inscrite, pour majeure partie, en zone agricole et, pour le solde, en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Beauraing-Gedinne, adopté par un arrêté royal du 29 janvier 1981. Elle est également située, pour majeure partie, en « Espace agricole » et, pour le solde, en « Quartier d'habitat de très faible densité en paysage ouvert » avec, en surimpression, un « périmètre de maintien ou de formation de paysage » au schéma de développement communal (SDC) de la ville de Beauraing, adopté le 11 septembre 2013.

Le projet s'implante entièrement en zone d'habitat à caractère rural.

Le requérant est propriétaire de la parcelle cadastrée section B, n° 55G2, située immédiatement à l'Ouest de la parcelle en cause. Une habitation de vacances

y est implantée. Il est également propriétaire des parcelles cadastrées section B, n^{os} 55K2, 55N2 et 62N2, lesquelles sont situées au Sud du projet.

2. Le 9 février 2021, un accusé de réception de dossier complet est délivré.

3. Des avis sont sollicités et émis en cours d'instance.

4. Le 20 avril 2021, le collège communal de la ville de Beauraing délivre le permis d'urbanisme sollicité, sous conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Recevabilité de l'intervention

IV.1. Thèses des parties

A. La partie intervenante

La requérante en intervention expose, dans sa requête, qu'elle est « bénéficiaire de la décision querellée, cédée par [B.G.] ». Elle ne produit aucune pièce à cet égard.

Par un courriel du 20 janvier 2025, en réponse à la demande d'informations de M^{me} l'auditeur, elle communique une copie d'un courriel daté du 12 novembre 2024 de B.G. à C.P. (employée de la société « Biome » dont elle expose être l'actionnaire), qui mentionne que le permis lui a été cédé et qu'elle est propriétaire de la parcelle.

Par un courriel du 29 janvier 2025, elle communique à titre confidentiel une copie de l'acte d'acquisition du bien en cause.

B. La partie requérante

Par un courriel du 23 janvier 2025, le requérant expose que le promoteur « Maisons Baijot » a été racheté par un promoteur français « Bassac » en décembre 2023 et que le directeur exécutif de ce dernier a fait état d'une clause de non-concurrence privant les anciens propriétaires de « Maisons Baijot », dont D.B., de la possibilité d'encore faire de la promotion dans la zone. Il s'étonne de la date annoncée pour la cession du bien en novembre 2024, soit après l'entame du chantier à la mi-août 2024, et du destinataire du courriel informant de la cession, qui est un

autre promoteur, la société « Biome ». Il relève que l'implantation des « chaises » est sollicitée par le titulaire du permis, seul tenu aux charges envers l'autorité délivrante.

Il invoque la violation de l'article D.IV.92 du Code du développement territorial (CoDT) qui prescrit les formalités à respecter en cas de cession de permis dont les charges et conditions ne sont pas complètement réalisés.

Il en déduit l'irrecevabilité de la demande d'intervention de D.B.

IV.2. Examen prima facie

1. Il résulte de l'article 21*bis* des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, et de l'article 52, § 3, alinéa 1^{er}, 4^o, du règlement général de procédure que celui qui souhaite intervenir à la cause doit établir qu'il peut tirer 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.

Le bénéficiaire d'un permis d'urbanisme a incontestablement intérêt à intervenir à la cause lorsque la légalité dudit permis est contestée. Cependant, lorsque celui qui revendique la qualité de bénéficiaire du permis n'est pas le bénéficiaire initial, il lui appartient de produire les pièces permettant de retracer la cession de ce permis. À défaut, la requête en intervention doit être déclarée irrecevable.

2. En l'espèce, la partie requérante en intervention, qui revendique la qualité de bénéficiaire de l'acte attaqué suite à la cession de celui-ci par le bénéficiaire initial, produit, comme pièce permettant de retracer la cession de l'acte attaqué, un courriel daté du 12 novembre 2024 de B.G. à C.P. (employée de la société « Biome » dont elle expose être l'actionnaire), selon lequel le permis lui a été cédé en sa qualité de propriétaire de la parcelle en cause.

Ce document suffit à établir la cession, laquelle n'est pas soumise au respect de formes particulières selon le CoDT, à l'exception de la formalité de la notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance applicable aux permis assortis de charges, conditions ou travaux de voirie non entièrement réalisés conformément à l'article D.IV.92 du CoDT. Par ailleurs, cette notification conditionnant uniquement la libération du titulaire du permis initial de ses obligations, son non-respect ne remet pas en cause la cession.

Il résulte de ce qui précède que la requête en intervention introduite par D.B est accueillie *prima facie*.

V. Recevabilité du recours rationae temporis

V.1. Thèses des parties

A. Thèse de la partie requérante

Le requérant expose, dans sa requête, avoir constaté, à une date qu'il ne précise pas, un début de chantier. Il indique s'être ensuite rendu au service d'urbanisme de la ville et avoir reçu une copie de l'acte attaqué le 14 août 2024.

Par un courriel du 23 janvier 2025, en réponse à la demande d'informations de M^{me} l'auditeur, il relève qu'aucune partie ne prouve qu'il a eu une connaissance de l'acte attaqué avant cette date. Il soutient que l'installation des « chaises », d'une roulotte ou d'un WC mobile n'est pas la preuve d'un début d'exécution significative des actes et travaux portés par le permis litigieux. Il ajoute qu'il n'est pas contraint d'être en tout temps présent dans une résidence de vacances, et que « c'est bien au placement des "chaises" (piquets à tête fluo, dans les herbes hautes) que le requérant se manifestait ». Il expose que les voisins pensaient à la construction d'un abri pour animaux puisque la parcelle est une terre agricole et que, les vacances familiales commençant avant le pont du 15 août 2024, ils devaient d'emblée prendre contact avec l'Urbanisme. Il en infère qu'il n'a pas traîné pour saisir le Conseil d'Etat.

B. Thèse de la partie intervenante

Dans sa requête, la partie requérante en intervention ne conteste pas la recevabilité du recours.

Par un courriel du 20 janvier 2025, en réponse à la demande d'informations de l'auditorat, elle communique des copies du procès-verbal de contrôle de l'implantation et du plan de relevé des repères dressé par un géomètre-expert le 16 juillet 2024 ainsi que de la délibération du 23 juillet 2024 aux termes de laquelle, après avoir constaté que l'indication de l'implantation correspondait au plan d'implantation du permis attaqué, le collège communal décide d'autoriser le commencement des travaux dans le respect des conditions du permis.

Elle en déduit que « le placement de chaises (suite à l'avis d'implantation validé par le géomètre-expert [D.R.]), en date du 16 juillet 2024, [...] témoigne de l'existence d'un permis auprès du voisinage à partir de cette date, à tout le moins ».

V.2. *Examen prima facie*

1. Selon les termes de l'article 4, § 1^{er}, alinéa 3, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, le recours pour excès de pouvoir est prescrit soixante jours après que la décision incriminée a été publiée ou notifiée. Si elle ne doit être ni publiée ni notifiée, le délai court à dater du jour où le requérant en aura eu connaissance.

En application de cette disposition, le délai de recours contre un permis d'urbanisme qui ne doit pas être notifié est en principe de soixante jours depuis la connaissance de l'existence du permis par le requérant. Celui-ci peut toutefois interrompre ce délai en cherchant activement, dans un délai raisonnable, à prendre connaissance du contenu du permis à l'administration communale. Dans ce cas, le délai de soixante jours commence à courir le jour où il a pu exercer son droit d'en prendre connaissance ou le jour où on lui a refusé ce droit. Il ne peut cependant être admis qu'un requérant diffère pour un temps indéterminé la prise de connaissance de l'acte qu'il souhaite éventuellement attaquer et retarde ainsi arbitrairement cette prise de connaissance. Le délai de recours commence donc à courir à partir du moment où le voisin, tiers à la procédure de délivrance du permis, peut, en étant normalement diligent et prudent, acquérir du permis une connaissance suffisante. Dès lors qu'il est avéré que le requérant avait à une date déterminée une connaissance suffisante et certaine de l'existence et de la portée de l'acte attaqué, encore qu'il n'eût pas disposé de la copie de celui-ci, le recours introduit plus de soixante jours après cette date est tardif.

La preuve de l'exception de tardiveté incombe à celui qui s'en prévaut. Elle peut s'établir par présomption, mais il appartient à la partie qui soulève l'exception d'apporter des éléments concrets, précis et concordants en vue d'établir la date et, le cas échéant, la tardiveté de cette prise de connaissance. La détermination de la date de cette prise de connaissance est une pure question de fait. Il s'impose de tenir compte, le plus exactement possible, des circonstances de l'espèce et de l'attitude du requérant. Ainsi, notamment, l'existence d'un permis peut se déduire généralement, soit de l'affichage d'un avis sur les lieux, soit du commencement des travaux.

2. En l'espèce, il ressort des éléments du dossier et de ceux communiqués par les parties, qu'en sa séance du 23 juillet 2024, le collège communal a décidé d'autoriser le commencement des travaux dans le respect des conditions du permis attaqué après avoir pris connaissance du procès-verbal de contrôle de l'implantation et du plan de relevé des repères dressé par un géomètre-expert le 16 juillet 2024 et après avoir constaté que l'indication de l'implantation correspondait au plan d'implantation du permis attaqué.

Un avis implantation du projet dressé par ce même géomètre-expert le 15 juillet 2024 a, par ailleurs, confirmé que des repères visibles (« chaises ») ont été placés en date du 5 juillet 2024 afin de délimiter les coins de la future construction conformément à l'acte attaqué. Des photographies illustrant ces repères figurent sur le plan d'implantation.

Par un courriel à la commune du 11 août 2024, le requérant l'a informée avoir constaté l'avant-veille qu'une grue avait procédé au terrassement et que le coin de clôture de son terrain avait été arraché alors qu'aucun permis ni annonce d'un début de travaux n'avait été affiché. Il lui a également précisé avoir constaté la veille que des cuves avaient été enterrées du côté gauche du bâtiment sur le terrain agricole et il lui a demandé de pouvoir « prendre pleinement connaissance du dossier, avant que le chantier soit trop avancé et les dégâts infligés trop importants ».

Le 14 août 2024, la commune lui a communiqué une copie de l'acte attaqué.

Par un courrier à la commune du 18 août 2024, il a dénoncé les problèmes de nature civile et pénale causés par l'entame du chantier, les problèmes d'exécution non conforme du permis attaqué et les vices de légalité de celui-ci. Il lui a également demandé de réexaminer le dossier, d'ordonner l'arrêt du chantier, de retirer le permis attaqué et de refuser d'octroyer le permis sollicité.

Le 5 octobre 2024, les travaux, momentanément suspendus, ont repris.

3. Il résulte de l'exposé des faits qui précède que les « chaises » ont été placées le 5 juillet 2024 et qu'après avoir interpellé la commune par courriel du 11 août 2024, suite au constat de l'entame d'un chantier, le requérant a reçu une copie de l'acte attaqué le 14 août 2024.

4. Il résulte des éléments qui précèdent, des circonstances de l'espèce, notamment du fait que le bien voisin du requérant est sa résidence de vacances, de l'attitude du requérant et de la charge de la preuve de l'exception de tardiveté qui

incombe à celui qui s'en prévaut, que les parties adverse et intervenante n'établissent pas à suffisance, par des éléments concrets, précis et concordants, la date de prise de connaissance de l'existence de l'acte attaqué dans le chef du requérant et, le cas échéant, la tardiveté du recours.

Le recours est, *prima facie*, recevable *rationae temporis*.

VI. 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.

VII. L'urgence

VII.1. Thèse de la partie requérante

Concernant l'urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation, le requérant, citant de la jurisprudence, expose qu'un permis d'urbanisme est exécutoire dès sa délivrance et peut être mis en œuvre à tout moment. Il en infère que la circonstance que celui-ci n'a pas encore connu un début d'exécution ne dément pas, en elle-même, l'existence d'une urgence incompatible avec le traitement du recours en annulation. Il considère qu'il appartient, le cas échéant, aux parties adverse et intervenante de démontrer que le permis ne sera pas mis en œuvre avant que le Conseil d'Etat ne se soit prononcé sur le recours en annulation. Il ajoute avoir attendu en vain le retrait de l'acte attaqué qu'il sollicitait et précise que le chantier a redémarré le 5 octobre 2024.

Concernant la gravité des inconvénients subis, il expose que l'acte attaqué porte atteinte à son cadre de vie. Il soutient que l'implantation de l'immeuble concerné ne s'intègre pas dans le contexte architectural et le contexte paysager particulier de Wancennes. Il évoque à cet égard l'implantation de l'immeuble, le « dépassement de la profondeur », son caractère trop massif, ce que, selon lui, l'acte attaqué reconnaît lorsqu'il mentionne une élévation à 9,25 mètres et une implantation quasi sur la limite mitoyenne, et le fait qu'il comporte « 9 dérogations aux plans d'urbanisme normalement applicables ». Il en déduit que le projet ne s'accorde pas, sur le plan du style et du gabarit, avec le paysage et les biens voisins, dont les siens. Il dépose, à l'appui de sa requête, un reportage photographique comportant des simulations du projet.

Il souligne « la profondeur trop importante du projet et les nombreuses dérogations qui ruinent l'intérêt général et l'utilité collective d'avoir la moindre règle en matière d'urbanisme [et posent la question] de l'égalité des citoyens devant la loi ». Il fait valoir que « la question du traitement des effluents, à une proximité immédiate, voire sur la mitoyenneté de [sa] propriété, ne peut être légalement abordée, alors que le permis est délivré, et que le chantier reprenait ce 5 octobre 2024 ».

Il en infère qu'il « subira clairement un préjudice réel et sévère du fait du dépassement de la profondeur, des dérogations relatives au zonage, au caractère rural, bucolique et paysager des lieux, à l'implantation et l'élévation du bâtiment projeté ».

Il indique également, dans un point relatif à l'irréversibilité des inconvénients subis, que l'urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation découle également du caractère aléatoire de la démolition du projet autorisé après annulation de l'acte attaqué. Il soutient que l'urgence est établie dès lors qu'il « ne peut souffrir d'attendre l'issue de la procédure en annulation sous peine de se trouver dans une situation dommageable aux conséquences irréversibles » et que « seule la suspension de l'acte attaqué peut empêcher la réalisation de ce préjudice grave ».

VII.2. Examen

1. Aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, alors applicable, 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 ».

L'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain. Elle ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire dans l'attente de l'issue de la procédure au fond.

Il résulte de l'article 8, alinéa 1^{er}, 4^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991, précité, que le requérant supporte la charge de la preuve de la gravité de l'inconvénient qu'il allègue. Il lui revient ainsi d'identifier *ab initio* et *in concreto* dans sa requête, pièces à l'appui le cas échéant, les circonstances qui justifient concrètement l'urgence, le Conseil d'État ne pouvant avoir égard à des éléments produits après le dépôt de la demande de suspension. Cette démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents ou encore tenir en des considérations générales, mais doit permettre d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner. Cet exposé ne se confond pas avec celui des moyens, l'urgence étant une condition distincte.

2. En l'espèce, il ressort des éléments du dossier que le permis litigieux autorise la construction d'une habitation unifamiliale en bordure de village, à la limite entre la zone d'habitat à caractère rural et la zone agricole, l'immeuble projeté s'implantant entièrement en zone d'habitat à caractère rural. Le terrain sur lequel est implanté le projet, tout comme le terrain sur lequel est implanté la résidence de vacances du requérant, présente une déclivité du Sud vers le Nord. Le bâtiment en projet est implanté en contrebas du terrain, avec un recul de quelque 5 mètres par rapport à la voirie et à une distance de minimum 3 mètres de la limite de propriété. L'habitation de vacances du requérant est, quant à elle implantée en contrehaut, en fond de parcelle, à 36 mètres de la voirie et à un mètre de la limite de propriété. Compte tenu de la déclivité du terrain, le bâtiment en projet, d'une largeur de 6,40 mètres sur une profondeur de 11,10 mètres, présente une façade à rue (Nord) d'une hauteur d'environ 7 mètres sous corniche et 9,25 mètres au faîte et une façade arrière (Sud) d'une hauteur d'environ 4,40 mètres sous corniche et 6,64 mètres au faîte. Il est prévu que le toit soit recouvert d'ardoises de couleur noire, que les murs soient en briques de ton gris clair et que les châssis en PVC soient de teinte grise. Par ailleurs, une partie de la façade avant présentera un parement en pierre légèrement débordant.

3. Concernant l'inconvénient grave allégué portant sur l'atteinte au cadre de vie, dans sa requête, le requérant n'apporte pas de précision concernant le contexte architectural et paysager particulier de Wancennes et n'indique pas en quoi, concrètement, le projet litigieux ne s'intègre pas dans un tel contexte. Il ressort du reportage photographique qu'il dépose à l'appui de sa requête que le projet litigieux s'implante en bordure de village, que le village de Wancennes, tel qu'il apparaît sur les vues aériennes contenues dans ce reportage, présente une architecture relativement hétéroclite et comporte plusieurs bâtiments d'au moins un étage, de teinte grise et recouverts d'une toiture de couleur noire, tels que le propose le

bâtiment projeté. Le requérant ne démontre pas une absence d'intégration du projet dans le contexte du village au point qu'il en résulte un inconvénient grave.

Pour apprécier l'urgence, il ne peut être tenu compte que des éléments que le requérant fait valoir dans sa demande de suspension. Le contexte architectural local tel que développé par le requérant dans son courrier du 23 janvier 2025 précité et les différentes vues (annexe III) qu'il dépose à l'appui ne répondent pas à une demande d'informations de l'auditorat. Si le requérant estime qu'ils sont de nature à contribuer à démontrer l'existence de l'urgence, il lui revenait de les joindre à sa requête, ce qu'il n'a pas fait en l'espèce. Partant, ils sont tardifs et doivent être écartés des débats.

Les biens appartenant au requérant consistent, quant à eux, d'une part, en des pâturages et, d'autre part, en une parcelle bordée d'arbres à l'arrière de laquelle est implanté un bâtiment de style chalet, présentant une configuration de plain-pied et recouvert d'un bardage foncé, lequel est qualifié d'habitation de vacances. Il n'y a pas sa résidence principale.

L'implantation excentrée du bâtiment, perpendiculaire à la voirie, fait l'objet d'une motivation spécifique dans l'acte attaqué. Le bâtiment projeté vient s'implanter non pas sur la limite mitoyenne mais à minimum 3 mètres de celle-ci, ce que confirme l'acte attaqué. Il ressort des photographies disponibles au dossier que le terrain du requérant est bordé d'arbres à hautes tiges à la hauteur du projet et comporte une cabane en limite de propriété. Dans ces conditions, le paysage ne peut être qualifié de « largement ouvert » à cet endroit.

La façade arrière du bâtiment projeté s'implantera à quelque 20 mètres de la façade avant du chalet du requérant, en diagonale de celle-ci et en contrebas. Vu la déclivité du terrain, le bâtiment présentera sur sa façade arrière, visible depuis l'habitation de vacances du requérant, une hauteur de 4,40 mètres sous corniche et de 6,60 mètres au faîte alors que la hauteur de 9,25 mètres, mentionnée par le requérant, est celle de la façade avant donnant sur la voirie.

Les photographies produites par les parties adverse et intervenante font apparaître la présence d'arbustes en limite de propriété qui masqueront partiellement la vue depuis le chalet, en direction du Nord-Est. La vue depuis la parcelle du requérant vers la vallée est déjà largement limitée par la présence d'arbres à haute tige sur sa parcelle.

À l'appui de son exposé de l'urgence dans sa requête, le requérant ne démontre pas concrètement en quoi l'implantation et le gabarit du bâtiment litigieux est, pour lui, source d'un inconvénient grave.

Tenant compte des éléments qui précèdent, à défaut d'indication concrète et précise de la part du requérant, les inconvénients allégués dus à l'implantation, au gabarit et à l'aspect architectural du bâtiment ne peuvent pas être qualifiés de graves.

L'atteinte au cadre de vie, telle que dénoncée par le requérant, n'est pas à ce point grave qu'elle justifie la suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

4. Quant aux dérogations dénoncées par le requérant, elles ne sont pas identifiées de manière précise dans son exposé de l'urgence. Il est fait état de dérogations « aux plans d'urbanisme normalement applicables », lesquels ne sont pas autrement identifiés, qui sont « relatives au zonage, au caractère rural, bucolique et paysager des lieux, à l'implantation et l'élévation du bâtiment projeté ». L'exposé des faits mentionne, sans autre précision, le plan de secteur de Beauraing-Gedinne et le SDC de la ville de Beauraing. Dans l'examen de la recevabilité de son recours, le requérant mentionne la vue protégée par « les plans et les schémas locaux d'aménagement », sans en tirer de conclusion quant à une éventuelle dérogation. Le requérant n'expose pas en quoi concrètement de telles dérogations sont susceptibles de lui causer un inconvénient grave.

Par ailleurs, la condition de l'urgence est indépendante de l'examen des moyens et le caractère éventuellement sérieux de ceux-ci est insuffisant, en soi, à établir l'urgence légalement requise.

5. Concernant la mise en œuvre de l'acte attaqué, les travaux autorisés ont été entamés, à tout le moins depuis le mois d'août 2024. Par son courriel du 20 janvier 2025 précité, la partie requérante en intervention communique une « photo attestant de l'évolution du chantier à ce jour (la toiture est en cours de réalisation) ». Le requérant produit, quant à lui, à l'appui de son courriel du 23 janvier 2025 précité, différentes vues de l'état d'avancement du chantier à la date du 17 janvier 2025, qui confirment que le gros œuvre est terminé et que les travaux de toiture sont en cours de réalisation.

L'état d'avancement des travaux à la date du 17 janvier 2025, compte tenu de leur nature et de la configuration des lieux, a pour conséquence que tout inconvénient éventuel lié à l'implantation de l'immeuble, à sa profondeur, à son

caractère massif et aux dérogations alléguées, doit être considéré comme étant déjà réalisé.

Dans cette mesure, au regard de l'effet qui y est attaché, la suspension de l'exécution de l'acte attaqué n'opérant pas avec effet rétroactif mais seulement *ex tunc*, si elle était ordonnée, elle serait impuissante à prévenir utilement les préjudices vantés, tant en termes visuels qu'en termes d'atteinte au cadre de vie du requérant, lesquels sont consommés.

6. Enfin, l'inconvénient dénoncé dans la requête, lié à la question du traitement des effluents, n'est pas étayé. Le requérant semble lui-même admettre que ce dommage est également consommé dès lors qu'il affirme qu'une telle question « ne peut légalement être abordée, alors que le permis est délivré et que le chantier reprenait ce 5 octobre 2024 ».

7. L'urgence n'est pas établie.

VIII. 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 D.B. est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 4 février 2025, par la XIII^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Laure Demez,
Thierry Blanjean,

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

Le Greffier,

Le Président,

Thierry Blanjean

Laure Demez