

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

n^o 262.972 du 11 avril 2025

A. 244.523/XIII-10.690

En cause :

M.K.,
ayant élu domicile chez
M^{es} Louis VANSNICK et
Abigaël LAAME, avocats,
chaussée de Tubize 481
1420 Braine-l'Alleud,

contre :

la commune de Jurbise,
représentée par son collègue communal,
ayant élu domicile chez
M^{es} Nathalie VAN DAMME et
Emilie MORATI, avocats,
place des Nations-Unies 7
4020 Liège,

Partie requérante en intervention :

E.S.,
ayant élu domicile chez
M^{es} Matthieu GUIOT et
Donatien BOUILLIEZ, avocats,
chaussée de Louvain 431F
1380 Lasne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 31 mars 2025 par la voie électronique, la partie requérante demande, d'une part, la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la décision du 10 mars 2025 par laquelle le collège communal de Jurbise octroie à E.S. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un garage pour deux voitures et d'un espace de rangement sur un bien sis chaussée Brunehault 226 à Jurbise et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une ordonnance du 1^{er} avril 2025, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 10 avril 2025.

Par une requête introduite le 4 avril 2025 par la voie électronique, E.S. a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés dans le respect du calendrier de la procédure.

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

M^e Abigaël Laame, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Émilie Morati, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Donatien Bouilliez, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Pierre-Yves Mélotte, auditeur au Conseil d'État, a été entendu en son avis contraire.

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 29 avril 2024, M.M. introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un garage et d'un atelier sur un bien sis chaussée Brunehault 226 à Jurbise. Le projet est situé près de la limite mitoyenne entre la propriété de M.M. et E.S. et celle de la partie requérante.

2. Une annonce de projet est organisée du 7 au 28 juin 2024. Elle suscite deux réclamations, dont une de la partie requérante.

3. Le 27 juin 2024, la cellule Giser émet un avis favorable conditionnel.

4. Le 2 septembre 2024, le collège communal de Jurbise refuse d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité.

5. Le 14 octobre 2024, M.M. introduit une deuxième demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un garage pour deux véhicules anciens et d'un atelier.

6. Une annonce de projet est organisée du 29 octobre au 19 novembre 2024. Elle suscite une réclamation de la partie requérante.

7. Le 14 janvier 2025, le service d'urbanisme de la commune informe la partie requérante de la décision prise par M.M. de retirer sa demande de permis.

8. Entre-temps, le 7 janvier 2025, E.S. introduit une troisième demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un garage pour deux voitures et d'un espace de rangement.

9. Une annonce de projet est organisée du 17 au 31 janvier 2025. Elle suscite une réclamation de la partie requérante.

10. Le 5 février 2025, la cellule Giser émet un avis favorable conditionnel, dans lequel elle se réfère intégralement à son avis du 27 juin 2024.

11. Le 10 mars 2025, le collège communal octroie le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

Il y a lieu d'accueillir la requête en intervention d'E.S., bénéficiaire de l'acte attaqué.

V. Conditions de la suspension d'extrême urgence

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative en extrême urgence suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'un moyen sérieux dont l'examen se prête à un traitement accéléré et qui est susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de la décision attaquée. Le paragraphe 5 de ce même article vise l'hypothèse où la demande précise dans son intitulé que l'affaire doit être traitée en extrême urgence, c'est-à-dire dans un délai égal ou inférieur à quinze jours.

VI. L'urgence

VI.1. Thèse de la partie requérante

Afin d'établir la gravité du préjudice qu'elle risque de subir, la partie requérante fait état d'une atteinte à son cadre de vie, d'un risque d'inondation et d'atteintes au paysage.

S'agissant de son cadre de vie, elle soutient que la mise en œuvre de la décision attaquée entraînera des modifications significatives de celui-ci, « notamment en raison de la construction d'un immeuble qui double le volume bâti en zone de cours et jardins à proximité immédiate de son habitation et de son jardin qui doit être un lieu de délasserment ». Elle ajoute que la gravité des nuisances est accentuée par le fait que ni l'acte entrepris ni le dossier de demande de permis ne permettent de déterminer avec précision l'affectation du bâtiment projeté. Elle considère que les dimensions de celui-ci révèlent qu'il ne s'agit pas, comme l'indique l'autorité délivrante, d'une unité fonctionnelle avec l'habitation existante. Elle fait état d'une perte de luminosité au sein de ses pièces de vie, en raison de la construction située en bordure de mitoyenneté, et redoute une importante perte de luminosité, la construction surplombant et étant plus opaque que la haie actuelle.

Elle met également en avant une perte de vue depuis son habitation qui se situe en zone d'habitat résidentiel à ouvertures paysagères conformément au schéma de développement communal de la commune de Jurbise. Elle déplore que la vue actuellement dégagée depuis sa fenêtre au premier étage donnera, après la réalisation des travaux, sur un toit ou des panneaux solaires. Elle redoute encore un effet d'enfermement. À son estime, le transit de voitures par une zone de cours et jardins génèrera des nuisances sonores anormales ainsi que des émanations de gaz d'échappement.

Enfin, elle fait valoir que « l'imperméabilisation d'une telle surface supplémentaire du terrain sans qu'un système d'évacuation des eaux de pluie ne soit prévu pourrait augmenter les risques d'inondation pour sa propriété, située à côté d'un axe de ruissellement concentré ».

VI.2. Examen

1. L'urgence ne peut être reconnue que lorsque la partie requérante établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait, au regard de l'intérêt

qu'elle fait valoir, des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

Il appartient à la partie requérante 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. La partie requérante 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.

Par ailleurs, l'exposé de l'urgence ne se confond pas avec celui des moyens.

2. Il est constant que lorsqu'un projet est situé en zone d'habitat à caractère rural, cette affectation ne permet pas à un requérant riverain de conserver indéfiniment les avantages, dont il bénéficie, d'un espace actuellement vierge de toute construction ou en termes de charroi, de vues ou de bruit. Toutefois, la circonstance qu'un projet s'érige en zone d'habitat à caractère rural n'a pas pour effet que toute nuisance liée à une nouvelle construction doive nécessairement être tenue pour admissible même si la parcelle a vocation à être bâtie.

3. En l'espèce, la demande porte sur la « construction d'un garage pour deux voitures et d'un espace rangement ».

Cette construction, d'une quinzaine de mètres de profondeur, présente une surface d'environ 85 m². Sa hauteur est de 2,95 mètres, soit 45 centimètres de plus que la large haie de laurier cerise, espèce à feuillage persistant, implantée sur la limite de la parcelle de la partie intervenante.

Si la superficie de cette construction ne peut être négligée, de même que la minéralisation qu'elle induit, l'impact visuel pour la partie requérante est très limité compte tenu, d'une part, de l'imposante haie qui, au niveau du rez-de-chaussée, masquera presque toute cette construction et, d'autre part, du fait que la partie requérante bénéficie d'une vue dégagée à l'arrière de son habitation. Tout effet d'enfermement est exclu pour la partie requérante, dont l'habitation présente au demeurant un gabarit plus imposant que l'habitation du bénéficiaire du permis et la construction projetée.

Les pièces et photographies figurant dans la requête ne permettent pas de conclure à une perte de luminosité, à tout le moins une diminution atteignant le degré de gravité requis.

Partant, aucune altération suffisamment grave du cadre de vie n'est établie.

4. Par ailleurs, l'objet de la demande de permis d'urbanisme ne permet pas de présumer que l'activité qui se déroulera dans les deux garages et le local de rangement sera la source de nuisances atteignant le degré de gravité requis.

5. Enfin, s'agissant du risque d'inondation allégué, il y a lieu de relever que la demande de permis n'est pas précise quant à la gestion des eaux pluviales.

Toutefois, la cellule Giser a remis un avis favorable sur le projet « sous condition de gérer les eaux pluviales pour une période de retour de 50 ans en suivant la fiche de calcul du GTI disponible sur inondations.wallonie.be → Urbanisme → Citoyens → Gérer les eaux de pluie sur mon terrain ».

L'article 1^{er} du dispositif de l'acte attaqué impose expressément le « strict respect » de l'avis de la cellule Giser.

Si la fiche de calcul renseignée sur le site internet évoqué par la cellule Giser ne figure pas dans le dossier administratif, il ne peut être présumé que le bénéficiaire du permis ne respectera pas la condition expressément imposée par l'autorité délivrante, sans préjudice de la question de savoir si l'absence de ce document affecte la légalité de l'acte attaqué, celle-ci relevant du fond du litige.

Compte tenu de ces éléments et de l'ampleur limitée du projet, le risque d'inondation n'est pas plausible.

6. Il s'ensuit que l'urgence n'est pas établie à suffisance.

VI. 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 E.S. est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 11 avril 2025, par la XIII^e chambre du
Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Luc Donnay,
Thierry Blanjean,

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

Le Greffier,

Le Président,

Thierry Blanjean

Luc Donnay