

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

n° 263.066 du 24 avril 2025

A. 244.470/XIII-10.683

En cause : 1. Sébastien **REPS**,
 2. Willy **REPS**,
 ayant élu domicile chez
 M^{es} Benoit HAVET et Guillaume DE SMET, avocats,
 rue de Bruxelles 51
 1400 Nivelles,

contre :

la commune de Chaumont-Gistoux,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^{es} Luca CECI et Gentsy GEORGE, avocats,
chaussée de la Hulpe 177/8
1170 Bruxelles,

Parties requérantes en intervention :

1. Daphné **MATERNE**,
2. Maxime **DOHET**,
ayant élu domicile chez
M^e Alexis DELLA FAILLE, avocat,
place de l'Hôtel de Ville 15-16
1300 Wavre.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 24 mars 2025 par la voie électronique, les parties requérantes demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 16 janvier 2025 par laquelle le collège communal de Chaumont-Gistoux octroie à D.M. et M.D. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien situé rue du Roblet à Chaumont-Gistoux, cadastré 6^e division, section C, n° 172B et, d'autre part, l'annulation de la même décision.

II. Procédure

2. Par une ordonnance du 27 mars 2025, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 22 avril 2025.

Par une requête introduite le 10 avril 2025 par la voie électronique, D.M. et M.D. demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes.

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

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

M^e Guillaume De Smet, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Gentsy George, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Sophia Genin, *loco* M^e Alexis della Faille, avocat, comparaissant pour les parties requérantes en intervention, ont été entendus en leurs observations.

M. Pierre Malka, auditeur adjoint, 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 6 septembre 2024, D.M. et M.D. introduisent, auprès de l'administration communale de Chaumont-Gistoux, une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale, sur un bien sis rue du Roblet à Chaumont-Gistoux, cadastré 6^e division, section C, n° 172B.

Le bien se situe *partim* en zone d'habitat à caractère rural et, pour le solde, en zone agricole dans un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, adopté par arrêté royal du 28 mars 1979.

Le 19 septembre 2024, le collège communal de Chaumont-Gistoux informe les demandeurs de permis du caractère incomplet du dossier de demande. Des pièces complémentaires sont communiquées. Le collège communal délivre un accusé de réception du dossier complet et recevable le 15 octobre 2024.

4. Une annonce de projet est organisée du 18 octobre au 4 novembre 2024, en raison d'un écart au règlement général sur les bâtisses en site rural (RGBSR), intégré au guide régional d'urbanisme (GRU), et à « la profondeur de bâtisse ». Elle donne lieu à quatre réclamations, dont celles émanant du premier requérant.

Divers services et instances émettent des avis sur la demande de permis.

En sa séance du 20 novembre 2024, le collège communal émet un avis favorable conditionnel et décide de solliciter l'avis préalable du fonctionnaire délégué.

À défaut d'être transmis dans le délai imparti, l'avis de celui-ci est réputé favorable.

5. Le 16 janvier 2025, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité, sous conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

6. La requête en intervention introduite par D.M. et M.D., bénéficiaires de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Recevabilité – intérêt au recours

V.1. Thèse des parties requérantes

7. Le premier requérant fait valoir qu'il est propriétaire de la parcelle voisine de celle du projet litigieux et que, partant, il justifie à suffisance d'un intérêt au recours, d'autant qu'il résidera sur la parcelle précitée à partir de la fin du mois d'août 2025 et s'y domiciliera. Le second requérant, père du premier requérant, indique habiter actuellement le bien en question, voisin du projet.

V.2. Thèse de la partie adverse

8. La partie adverse s'interroge sur la recevabilité du recours dans le chef du premier requérant, dès lors qu'il ne réside pas dans l'habitation voisine du projet et affirme être propriétaire de ce bien sans le démontrer. Elle estime que le fait qu'il projette d'y résider au mois d'août 2025 n'est pas pertinent dès lors que

l'intérêt doit être actuel, certain, non hypothétique, et, partant, exister non seulement au moment de l'introduction du recours mais également perdurer jusqu'à la clôture des débats. Elle conclut qu'à défaut d'établir son intérêt actuel et certain, le recours est irrecevable en ce qui concerne le premier requérant.

V.3. *Examen prima facie*

9. Aux termes de l'article 19, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, un recours en annulation au sens de l'article 14, § 1^{er}, de ces lois peut être porté devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État par toute partie justifiant d'une lésion ou d'un intérêt. Une partie requérante dispose de cet intérêt requis en droit si deux conditions sont remplies : d'une part, l'acte administratif attaqué doit lui causer un préjudice personnel, direct, certain, actuel et lésant un intérêt légitime, d'autre part, l'annulation éventuelle de cet acte doit lui procurer un avantage direct et personnel, si minime soit-il.

Il appartient au Conseil d'État d'apprécier si chaque partie requérante qui le saisit justifie d'un intérêt à son recours. Sous réserve des dispositions de droit international directement applicables, l'article 19 des lois coordonnées fait ainsi obstacle à l'action populaire qui serait introduite par n'importe quelle personne, qu'elle soit physique ou morale.

Le Conseil d'État doit toutefois veiller à ce que la condition de l'intérêt ne soit pas appliquée d'une manière exagérément restrictive ou formaliste (C.C., 30 septembre 2010, n° 109/2010, B.4.3, ECLI:BE:GHCC:2010:ARR.109).

10. Un justiciable qui introduit un recours en annulation devant le Conseil d'État n'a pas l'obligation légale de justifier expressément de son intérêt dans la requête introductive. Cependant, si cet intérêt est mis en doute, il lui appartient de fournir des éclaircissements dès qu'il en a l'occasion dans le cadre de la procédure et d'étayer son intérêt. S'il s'exécute en ce sens, le requérant circonscrit également les motifs de sa demande et le Conseil d'État doit tenir compte des limites du débat juridictionnel fixé.

11. Chacun a intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité, en principe, de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie. En matière d'urbanisme, le propriétaire d'un immeuble situé à proximité d'un projet de construction d'une habitation a un intérêt à contester celui-ci, lorsqu'il est susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son environnement et cadre de vie, et ce même s'il n'y

réside pas mais qu'il est titulaire d'un droit réel sur un bien situé à proximité immédiate du projet qu'il conteste.

En l'espèce, le premier requérant produit, à l'audience, un acte notarié de donation et vente du 23 septembre 2021, établissant qu'il est titulaire de droits réels sur le bien où réside le second requérant, situé à proximité immédiate du bien destiné à accueillir le projet autorisé par l'acte attaqué. Le premier requérant a intérêt au recours.

Prima facie, le recours est recevable dans le chef des deux parties requérantes.

VI. Conditions de la suspension

12. 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 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 dont l'examen se prête à un traitement accéléré et qui est susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VII. L'urgence

VII.1. Thèse des parties requérantes

13. À titre d'inconvénients graves causés par la mise en œuvre du permis attaqué et que la demande de suspension tend à prévenir, les requérants craignent d'être impactés de manière significative en termes de perte d'ensoleillement et de baisse de productivité de leurs panneaux solaires, si le projet est mené à son terme. Ils font par ailleurs état de vues plongeantes causées par le projet litigieux vers leur bien, entraînant dans leur chef une perte d'intimité.

14. Ils exposent avoir acquis et mis en service des panneaux photovoltaïques sur le toit de leur garage, situé à 0,30 mètre de la limite mitoyenne et présentant des hauteurs sous faîtière de 6 mètres et sous corniche de 2,5 mètres, inférieures à celles du garage prévu par le projet, situé au sud-ouest de leur garage. Sur la base de projections tendant à déterminer la perte d'ensoleillement induite par le projet litigieux sur leur bien, ils arrivent, en raison du constat d'une « ombre persistante » présente toute l'année sur leurs panneaux solaires, à l'estimation d'une perte annuelle de production d'énergie de l'ordre de 2.160 kWh, soit environ 36 %

de la production totale annuelle, en conditions optimales. Ils en infèrent une perte financière annuelle de l'ordre de 850 euros.

À leur estime, cet inconvénient est d'autant plus grave qu'il découle d'écarts importants du projet au règlement régional d'urbanisme (*lire* : GRU), et ils en infèrent qu'ils ne pouvaient s'attendre à un tel inconvénient, quand bien même la parcelle voisine est constructible.

15. Sur la création de vues et la perte d'intimité y relative, ils pointent l'existence de baies prévues sur la façade latérale nord de l'habitation projetée et d'une terrasse, permettant des vues plongeantes et directes vers leur habitation et surtout leurs terrasse et jardin. Ils critiquent le fait que celles-ci découlent directement d'écarts importants au GRU, le permis litigieux autorisant l'implantation de l'habitation principale avec un recul plus important que ce qui est prescrit, en rupture avec le cadre bâti existant. Ils font grief à la partie adverse de ne pas imposer la création d'un écran végétal entre les deux terrains.

16. Sur l'imminence du péril, ils rappellent la chronologie des tentatives de négociations entre parties, visant des modifications du projet susceptibles de rencontrer leurs craintes, qui ont entraîné une suspension temporaire des travaux mais n'ont finalement pas abouti. Ils considèrent pouvoir tenir pour acquis que les parties intervenantes comptent terminer la construction d'ici l'été 2025, de sorte qu'un traitement de l'affaire en annulation ne permettra manifestement pas d'éviter la survenance des inconvénients graves allégués. Jurisprudence à l'appui, ils sont en revanche d'avis qu'une demande introduite selon la procédure d'extrême urgence ne se justifie pas, l'urgence de l'affaire n'imposant pas que celle-ci soit traitée dans un délai n'excédant pas quinze jours, au vu de l'état d'avancement des travaux.

VII.2. Examen

17. Au regard de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 3, 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 4 , § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 5°, de l'arrêté royal du 19 novembre 2024 déterminant la procédure en référé et modifiant divers arrêtés relatifs à la procédure devant la section du contentieux administratif du 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.

18. 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, toutes les parties s'accordent pour dire que les travaux de construction litigieux ont débuté. Une photographie reproduite dans la note d'observations atteste de cette réalité. Dans ces conditions, il ne peut être reproché aux requérants d'agir en référé ordinaire, quand bien même les parties intervenantes affirment ne pas être en mesure de « terminer les travaux d'ici l'été 2025 ». Par ailleurs, le recours n'est pas introduit de manière tardive puisque le délai de soixante jours après la prise de connaissance de l'acte attaqué est respecté. La double condition de diligence du requérant et d'imminence du péril sont des conditions de recevabilité en cas de demande mue selon la procédure d'extrême urgence, *quod non* en l'espèce.

19. Il convient de relever que l'habitation unifamiliale projetée s'implante en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur, « principalement » destinée à la résidence et aux exploitations agricoles. Les riverains n'ont pas de droit au maintien en l'état de 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 le cas échéant vierge de toute construction ou 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 suffisante pour pouvoir justifier la suspension de l'exécution du permis attaqué.

20. Quant à l'inconvénient lié à une perte d'ensoleillement et la création d'ombrage sur le garage des requérants, c'est à ceux-ci 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.

Selon les requérants, la perte d'ensoleillement sur la toiture de leur volume secondaire est générée par le garage voisin projeté. Celui-ci est haut de 7,60 mètres au faîte de sa toiture et de 4,20 mètres sous la corniche, soit une hauteur supérieure à celle du garage voisin pourvu de panneaux solaires. Aux dires des requérants, leur garage ne sera distant que de 60 centimètres du nouveau volume précité. Ils craignent une importante perte de production d'énergie solaire induite par le projet contesté.

Outre qu'une lecture rapide des estimations calculées par le premier requérant, apparemment à l'aide d'une application portable pour appareil mobile, révèle des résultats nécessairement approximatifs, voire exagérément pessimistes quant à la perte de productivité des panneaux photovoltaïques générée par le projet contesté (50 % en hiver et 30 % en été), il y a lieu de constater qu'en termes de requête, seul un préjudice financier annuel de l'ordre de 850 euros est allégué à cet égard. L'argument, plaidé à l'audience, relatif au coût d'achat et d'installation des panneaux photovoltaïques n'est pas retenu comme tel en termes de requête et est, partant, non recevable. De tels inconvénients exclusivement pécuniaires, résultant le cas échéant de l'acte attaqué, ne peuvent être considérés comme emportant des conséquences d'une gravité suffisante sur la situation personnelle des requérants. Ils sont en principe réparables au terme de la procédure en annulation et ne peuvent justifier en tout état de cause une suspension lorsque, comme en l'espèce, les requérants s'abstiennent de démontrer que l'absence de celle-ci les place dans une

situation financière particulièrement difficile et portant atteinte à leur standard de vie.

21. En ce qui concerne les vues plongeantes causées par le projet critiqué vers le bien des requérants ainsi que la perte d'intimité alléguée, il convient d'avoir égard au fait que le pignon de l'habitation projetée se situe à environ 6 mètres de la limite parcellaire et que la façade nord en cause est, selon les plans et vues aériennes disponibles, distante de l'immeuble des requérants d'environ 10 mètres. En outre, les baies projetées en façade nord, au départ desquelles des vues sont possibles, concernent une arrière-cuisine et une chambre qui ne constituent pas, comme telles, des pièces de vie, de sorte que les vues éventuelles prétendument « plongeantes » ne sont pas d'une importance telle qu'elles excèdent ce qui est acceptable pour le voisinage dans une zone d'habitat, fût-elle à caractère rural. De même, la cible des vues et perte d'intimité alléguées est, selon la requête, la terrasse et le jardin des requérants, et non des pièces de vie intérieures. En outre, une photographie figurant au dossier administratif révèle un écran végétal existant entre la terrasse, une partie du jardin et la future façade latérale nord de l'habitation critiquée, soit une haie d'une hauteur raisonnable, de nature à limiter substantiellement l'inconvénient allégué. À ce propos, l'acte attaqué relève ce qui suit :

« Considérant que les limites mitoyennes latérales de la parcelle de l'objet de la demande sont respectivement arborées et agrémentées de haies ; considérant que les droits de regards sur les parcelles voisines sont inexistantes ».

En conséquence, les nuisances de vues et perte d'intimité alléguées, générées par le projet litigieux sur la parcelle des requérants, sont à relativiser et ne modifient pas la situation de ceux-ci à un point de gravité tel qu'elles justifient de l'urgence au sens des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

22. Il résulte de ce qui précède qu'à défaut d'inconvénients graves démontrés par les requérants, l'urgence ne peut pas être considérée comme établie.

VIII. Conclusion

23. L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, alinéa 3, 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.M. et M.D. est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 24 avril 2025, par la XIII^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Colette Debroux,
Simon Pochet,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Simon Pochet

Colette Debroux