

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

n^o 263.381 du 22 mai 2025

A. 244.791/XIII-10.716

En cause : **M.G.,**
 ayant élu domicile chez
 M^e Patrick HENRY, avocat,
 place des Nations-Unies 7
 4020 Liège,

contre :

la commune de Dalhem,
 représentée par son collègue communal,

Partie intervenante :

F.P.,
ayant élu domicile chez
M^e Jean-Marc SECRETIN, avocat,
rue des Augustins 32
4000 Liège.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 14 mai 2025 par la voie électronique, la partie requérante demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la décision du 4 mars 2025 par laquelle le collège communal de la commune de Dalhem délivre à F.P. et L.D. un permis d'urbanisme sous conditions ayant pour objet la régularisation de la démolition d'une habitation et la construction d'une habitation sur un bien sis Chenestre 70 à Dalhem (Saint-André).

Par une requête introduite le 5 mai 2025 par la voie électronique, la partie requérante demande la suspension et l'annulation de cette même décision.

II. Procédure

2. Par une ordonnance du 12 mai 2025, le calendrier de la procédure pour la demande de suspension ordinaire a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 8 juillet 2025.

Par une ordonnance du 14 mai 2025, le calendrier de la procédure pour la demande de suspension d'extrême urgence a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 21 mai 2025.

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

M. Lionel Renders, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^{es} Patrick Henry et Jean Dambourg, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et M^e Séverine Hostier, *loco* M^e Jean-Marc Secretin, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Ambre Vassart, auditeur au Conseil d'État, 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 4 octobre 2022, F.P. et L.D. introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès de la commune de Dalhem ayant pour objet la transformation et l'extension d'une habitation sur un bien sis Chenestre, 70 à Saint-André, cadastré division 8, section A, n^{os} 169R et 169W.

Le bien est repris en zone agricole et en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Liège et dans le périmètre d'un permis d'urbanisation autorisé par le collège communal le 21 mai 1975.

Le 8 août 2023, le collège communal de la commune de Dalhem délivre le permis d'urbanisme sollicité.

À une date indéterminée, F.P. et L.D. démolissent la construction érigée sur le bien précité, sans permis d'urbanisme préalable.

4. Le 4 avril 2024, F.P. et L.D. introduisent une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de la démolition d'une habitation et la construction d'une habitation sur le bien précité.

Il est établi un accusé de réception de dossier recevable et complet le 30 avril 2024.

5. Une enquête publique est organisée du 14 au 28 mai 2024, lors de laquelle une réclamation est déposée par la partie requérante.

La partie requérante dépose une seconde lettre de réclamation le 29 mai 2024.

6. Le 8 juillet 2024, le collège communal décide de prolonger le délai pour l'envoi de sa décision.

7. Le 7 août 2024, F.P. et L.D déposent des plans modificatifs.

8. Le 15 octobre 2024, le collège communal émet un avis favorable.

Divers autres avis sont sollicités et émis, parmi lesquels l'avis défavorable du 19 novembre 2024 du fonctionnaire délégué.

9. En sa séance du 10 décembre 2024, le collège communal délivre, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

10. Le 13 janvier 2025, le fonctionnaire délégué suspend le permis d'urbanisme et invite le collège communal à le retirer dans un délai de 20 jours.

11. Le 21 janvier 2025, le collège communal retire sa décision du 10 décembre 2024.

La partie requérante introduit un recours en annulation et en suspension à l'encontre de la décision du 10 décembre 2024. Par l'arrêt n° 263.022 du 18 avril 2025, le Conseil d'État juge qu'il n'y a plus lieu de statuer, suite au retrait définitif de l'acte attaqué (ECLI:BE:RVSCE:2025:ARR.263.022).

12. En sa séance du 4 mars 2025, le collège communal délivre, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

13. La requête en intervention introduite par F.P., l'un des bénéficiaires de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Conditions de la suspension d'extrême urgence

14. 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 l'affaire doit être traitée en extrême urgence, ce qui doit être précisé dans l'intitulé de la requête, c'est-à-dire dans un délai égal ou inférieur à quinze jours.

VI. L'urgence

VI.1. Thèse de la partie requérante

15. Concernant la gravité des inconvénients allégués, la partie requérante rappelle être propriétaire de l'immeuble voisin du projet querellé et soutient subir un préjudice important du fait de ses caractéristiques. Elle assure que ce projet aggrave significativement les nuisances déjà constatées dans le cadre du premier projet. Elle précise que la hauteur totale sous pignon, initialement limitée à 7,88 mètres, est portée à 8,58 mètres, ce qui engendre un effet de surplomb encore plus marqué, amplifiant le sentiment d'oppression qu'elle dit subir. Elle soutient que la surface au sol de la construction est étendue de 9,47 mètres à 9,61 mètres, augmentant l'emprise au sol et accentuant les impacts visuels et urbanistiques pour le voisinage, notamment pour elle.

Elle expose que ces modifications entraînent plusieurs préjudices en son chef, notamment :

- une perte d'intimité suite à la surélévation de la construction, combinée à l'effet de surplomb et à la proximité des limites séparative. Elle soutient que ses espaces de vie se retrouvent directement exposés à la vue depuis la propriété litigieuse. Elle produit une photographie prise depuis son terrain, sur laquelle figurent les caves déjà construites. Elle estime qu'il est manifeste qu'une fois le projet achevé, des vues s'ouvriront sur sa propriété.

- une atteinte à son cadre de vie, faisant valoir que les caractéristiques du projet sont « en inadéquation avec le relief naturel du terrain et les prescriptions du lotissement ». Elle renvoie à ses développements concernant les masses d'eau que son terrain pourrait recevoir en cas de fortes précipitations.
- une ombre portée significative sur sa propriété du fait de la nouvelle construction, située au sud-ouest de la sienne, ce qui réduira la luminosité naturelle des pièces principales et des espaces extérieurs.

Elle conclut qu'à son estime, ces nuisances, cumulées aux écarts inadmissibles aux prescriptions du lotissement et au principe du bon aménagement des lieux, confèrent un caractère grave et immédiat au préjudice subi par elle.

VI.2. Examen

16. 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.

17. L'exposé de l'urgence dans les demandes de suspension ordinaire et selon la procédure d'extrême urgence est identique.

18. En l'espèce, il y a lieu d'emblée de relever qu'à tout le moins depuis 1990 et jusqu'en 2023, la parcelle de la partie intervenante accueillait une maison d'habitation unifamiliale sur toute la profondeur de la zone de construction prévue par le permis d'urbanisation, à l'arrière de laquelle était accolée une terrasse qui débordait de cette zone de construction, en direction de la parcelle de la partie requérante. Un premier projet de construction d'une nouvelle maison d'habitation sur le bien de la partie intervenante, en lieu et place de la maison antérieure, a été autorisé par un permis d'urbanisme du 8 août 2023, celui-ci étant devenu définitif. Il n'est pas contesté que la maison initialement érigée a été démolie en 2023 et que le premier projet de construction d'une nouvelle maison autorisé par le permis du 8 août 2023 a fait l'objet d'une mise en œuvre partielle – notamment avec la pose de L en béton – et qu'aucune demande de suspension de son exécution n'a été introduite par la partie requérante. À l'audience, la partie intervenante a confirmé ne pas renoncer à l'exécution du permis du 8 août 2023, malgré la délivrance de l'acte attaqué.

Le projet de construction autorisé par l'acte attaqué présente de grandes similitudes avec celui octroyé par le permis d'urbanisme du 8 août 2023. Il s'en différencie essentiellement quant à la hauteur de l'immeuble, qui est augmentée de 70 centimètres, passant de 7,88 mètres dans le premier projet à 8,58 mètres dans le projet autorisé par l'acte attaqué.

19. De manière générale, l'affectation en zone d'habitat à caractère rural de la construction d'une maison unifamiliale autorisée par l'acte attaqué ne permet pas à la partie requérante riveraine de maintenir indéfiniment les avantages résultant de l'espace devenu vierge d'une telle construction depuis deux ans, suite à la démolition en 2023 de la construction existante à cet endroit au moins depuis 1990, alors qu'il s'agit d'une zone au plan de secteur dans laquelle des actes et travaux ayant pour destination de la résidence sont admis à titre principal.

20. Concernant la perte d'intimité crainte, la partie requérante ne démontre pas de manière suffisamment étayée et précise que l'augmentation de la hauteur de la construction litigieuse de 70 centimètres est de nature à induire un préjudice d'une gravité suffisante à cet égard. Elle se limite à produire une photographie prise du pied de la butte depuis sa propriété qui présente un trou dans

une clôture végétale fournie par ailleurs. Ce faisant, il n'est pas permis d'appréhender quels espaces de vie subiraient concrètement des vues depuis les pièces du projet litigieux, ni en quoi la rehausse de 70 centimètres augmenterait significativement cette atteinte.

En outre, le permis attaqué est assorti de la condition de planter « une haie composée d'essences régionales [...] dans l'année de la réalisation du gros œuvre sur une longueur de 138 mc » qui se déploiera entre les deux propriétés concernées et qui sera composée de « plants de hauteur 80 cm » lors de la plantation pour parvenir à « une hauteur finale de maximum 2,00 m ». Du reste, il ressort des pièces produites aux débats que les deux propriétés concernées sont déjà séparées, dans une large mesure, par des végétations.

Ce faisant, il n'est pas démontré l'existence d'une atteinte suffisamment grave en termes de perte d'intimité.

21. Concernant l'atteinte alléguée au cadre de vie du fait de l'inadéquation du projet litigieux par rapport au « relief naturel du terrain et les prescriptions du lotissement », la partie requérante se contente de renvoyer à d'autres développements de sa requête concernant les « masses d'eau » que son terrain pourrait recevoir en cas de fortes précipitations.

À prendre en compte l'extrait du deuxième moyen où il est fait état de « masses d'eau », le préjudice craint n'est étayé par aucune pièce. Du reste, le calcul avancé par la partie requérante semble tenir compte de la surface au sol qui est déjà autorisée par le permis du 8 août 2023, devenu définitif.

Pour le reste, la partie requérante reste en défaut d'expliquer, dans l'exposé de l'urgence dans sa demande en suspension, à quoi elle se réfère lorsqu'elle évoque l'inadéquation du projet « par rapport au relief naturel du terrain ». Il n'appartient pas aux autres parties et au Conseil d'État de supputer ce que la partie requérante a entendu exposer pour tenter de donner une portée utile à une telle évocation générale.

Enfin, la seule circonstance – non autrement explicitée – que le projet serait en écart de prescriptions du permis d'urbanisation s'apparente à une critique de légalité, laquelle n'est pas en soi de nature à démontrer la condition de l'urgence.

Ce faisant, il n'est pas démontré l'existence d'une atteinte suffisamment grave en termes d'atteinte au cadre de vie.

22. La perte de luminosité vantée doit être appréhendée au regard de la hauteur de la maison d'habitation déjà définitivement autorisée par le permis d'urbanisme du 8 août 2023.

La partie requérante ne fonde l'atteinte alléguée sur aucun document et ne précise pas non plus quelles « pièces principales » ni quels « espaces extérieurs » seraient concernés par cette atteinte. En outre, le projet autorisé par l'acte attaqué, s'il est prévu en surplomb du bien de la partie requérante, est distant d'environ 17 mètres de l'habitation de celle-ci.

Ce faisant, il n'est pas démontré l'existence d'une atteinte suffisamment grave en termes de perte de luminosité.

23. En conséquence, les nuisances alléguées en terme de perte d'intimité, de luminosité et d'atteinte au cadre de vie, qui seraient générées par le projet litigieux sur la parcelle de la partie requérante, sont à relativiser et ne modifient pas la situation de celle-ci à un point de gravité tel qu'elles justifient de l'urgence au sens des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

24. Il résulte de ce qui précède qu'à défaut d'inconvénients graves démontrés par la partie requérante, l'urgence ne peut pas être considérée comme établie.

VII. Conclusions

25. 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. Les demandes de suspension d'extrême urgence et ordinaire ne peuvent en conséquence être accueillies.

26. L'ordonnance du 12 mai 2025 déterminant le calendrier de la procédure et fixant la demande de suspension ordinaire n'a plus d'objet. Il y a donc lieu d'annuler la fixation de cette demande à l'audience du 8 juillet 2025.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par F.P. est accueillie.

Article 2.

Les demandes de suspension d'extrême urgence et ordinaire sont rejetées.

Article 3.

La fixation de la demande de suspension ordinaire à l'audience du 8 juillet 2025 est annulée.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 22 mai 2025, par la XIII^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Lionel Renders,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Lionel Renders