

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

n° 266.398 du 17 avril 2026

A. 246.587/XIII-10.909

En cause : 1. **R.M.**,
 2. **F.F.**,
 ayant élu domicile chez
 M^{es} Benoit HAVET et Manhoa THONET, avocats,
 rue de Bruxelles 51
 1400 Nivelles,

contre :

la commune d'Oreye,
représentée par son collège communal,

Partie intervenante :

A.M.,
ayant élu domicile chez
M^e Antoine GRÉGOIRE, avocat,
rue de la Champignotte 18
4317 Aineffe.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 2 mars 2026, la partie requérante demande la suspension de l'exécution de la décision du 26 septembre 2025 par laquelle le collège communal d'Oreye délivre à A.M. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un hangar agricole sur un bien sis Ancienne Chaussée romaine à Oreye, cadastré 5^e division, section A, n° 511D.

Par une requête introduite le 3 décembre 2025, la partie requérante demande l'annulation de la même décision.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 6 février 2026, A.M. a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Par une ordonnance du 4 mars 2026, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 15 avril 2026.

La partie intervenante a déposé une note d'observations dans le respect du calendrier de la procédure.

M. Pierre Malka, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 17, § 4, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

Le rapport a été notifié aux parties.

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

M^e Benoit Havet, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Mathilde Jamaigne, *loco* M^e Antoine Grégoire, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Pierre Malka, 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 utiles à l'examen de la cause

3. À une date indéterminée, A.M. introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un hangar agricole sur un bien sis Ancienne Chaussée romaine à Oreya, cadastré 5^e division, section A, n° 511D.

Le bien est situé partiellement en zone agricole et partiellement en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy-Waremme.

4. Une annonce de projet est organisée du 24 juin au 6 juillet 2025. Elle suscite le dépôt d'une réclamation par la première partie requérante.

5. Divers avis sont sollicités et émis.

6. Le 26 septembre 2025, le collège communal d'Oreya décide d'octroyer le permis d'urbanisme, sous conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

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

V. Recevabilité ratione temporis du recours en annulation

V.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

8. Les parties requérantes exposent que l'acte attaqué a été notifié le 8 octobre 2025 à leurs conseils, de sorte que le recours en annulation devait être introduit au plus tard le 8 décembre 2025. Elles relèvent que le recours a été introduit dans le délai de 60 jours suivant cette notification et elles en infèrent qu'il est recevable *ratione temporis*.

B. La requête en intervention

9. La partie intervenante soutient que l'acte attaqué a fait l'objet d'un affichage, conformément à l'article D.VII.15 du CoDT, à partir du 30 septembre 2025. Elle ajoute que l'acte attaqué a été notifié aux conseils des parties requérantes le 8 octobre 2025.

Elle fait valoir que le recours en annulation est irrecevable *ratione temporis*, dès lors que celui-ci devait être introduit dans les soixante jours à compter de la réalisation de la formalité particulière de publicité qui entoure la délivrance du permis d'urbanisme, soit l'affichage de la délivrance du permis d'urbanisme. Elle assure que ce n'est qu'à défaut de mesure de publicité que le délai de recours prend cours à compter de la prise de connaissance effective intervenue par une notification.

Elle soutient que l'affichage du permis attaqué ayant été réalisé le 30 septembre 2025, les parties requérantes ont nécessairement pris connaissance de celui-ci à partir de cet affichage et du 8 octobre 2025, date à laquelle leurs conseils ont obtenu une copie de l'acte attaqué. Elle expose que si les parties requérantes ont sollicité une telle transmission, c'est qu'elles avaient nécessairement connaissance de l'acte attaqué avant le 8 octobre 2025.

V.2. Examen

10. 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.

L'article D.IV.70 du Code du développement territorial (CoDT) dispose notamment comme suit :

« Un avis indiquant que le permis a été délivré ou que les actes et travaux font l'objet du dispositif du jugement visé à l'article D.VII.15 ou de mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant

l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement ».

Si aucune disposition n'impose que l'affichage d'un avis de délivrance d'un permis d'urbanisme réponde aux exigences prévues par l'article D.IV.70 du CoDT pour assurer sa prise de connaissance au sens de l'article 4, § 1^{er}, alinéa 3, du règlement général de procédure, il reste qu'un affichage conforme à cette disposition présume de son accessibilité et de son intelligibilité pour les tiers. À l'inverse, un affichage dont il n'est pas démontré qu'il a respecté ces exigences ne peut être présumé comme ayant pu être consulté et compris par les tiers.

11. En l'espèce, la partie intervenante se limite à produire la copie de l'avis de délivrance du permis attaqué, établi par la partie adverse le 30 septembre 2025. Cette pièce ne permet pas d'établir, à elle seule, que l'affichage de cet avis a été effectué de telle manière que l'on puisse conclure que les parties requérantes ont pris connaissance de l'existence de l'acte attaqué à une date déterminée. Dans ce contexte, il ne peut être conclu que les parties requérantes ont manqué de diligence pour obtenir la copie de l'acte attaqué.

Il n'est pas contesté que l'acte attaqué a été notifié aux conseils des parties requérantes le 8 octobre 2025, de sorte que le recours en annulation, introduit le 3 décembre 2025, paraît, *prima facie*, recevable *ratione temporis*.

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. Exposé de l'urgence

VII.1. Thèse des parties requérantes

13. Les parties requérantes exposent avoir constaté, le 20 février 2026, la présence de chaises d'implantation sur le terrain du bénéficiaire de l'acte attaqué. Elles en déduisent la volonté certaine de celui-ci d'exécuter son permis. Elles concluent que le péril craint est imminent.

14. Elles estiment que l'exécution de l'acte attaqué va occasionner un préjudice d'une gravité suffisante pour qu'elles ne puissent se permettre d'attendre l'issue de la procédure au fond.

Premièrement, elles considèrent que l'implantation et le gabarit du hangar sont de nature à porter atteinte à l'ensoleillement sur leur bien, plus spécifiquement sur la bande de terrain qui se situe derrière le hangar, le long et au Nord de la parcelle litigieuse. Elles expliquent que la seconde d'entre elles a pour projet de développer des cultures florales sur cette bande de terrain. Elles se prévalent d'une étude d'ensoleillement pour soutenir qu'elles subiront une perte significative d'ensoleillement à cet endroit. Elles ajoutent que cette étude ne tient pas compte de la condition assortissant l'acte attaqué imposant des plantations afin d'amoindrir l'impact visuel du hangar depuis le domaine public et les propriétés voisines. Elles notent que, dans l'acte attaqué, le collège communal se prononce sur les futures plantations de fleurs, en considérant que la parcelle voisine est suffisamment grande pour des cultures de ce type. Elles soutiennent que le jardin attenant à la maison est impropre à la culture, s'autorisant d'un rapport d'un ingénieur agronome, et que seule une bande de terrain est favorable à la culture horticole.

Deuxièmement, elles soulignent bénéficier actuellement d'une vue dégagée vers un terrain agricole vierge de construction. Elles font valoir que le projet litigieux remet en cause le caractère non bâti du site, et entraîne un impact visuel et paysager important sur leur bien. Elles produisent des vues 3D qui simulent l'impact visuel du projet litigieux. Elles considèrent que le projet aura pour effet d'enfermer leur bien, de générer un sentiment d'oppression et de diminuer la luminosité dans celui-ci.

Troisièmement, elles font grief à la demande de permis de ne pas examiner l'incidence du futur charroi agricole, se référant à leur moyen pris du caractère lacunaire de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement. Elles contestent qu'il puisse être raisonnablement soutenu que le déplacement des engins du fait de l'exploitation litigieuse n'engendrera pas de nuisances sonores et olfactives pour le quartier et pour elles. Elles reprochent à l'acte attaqué de ne pas davantage faire l'objet d'un examen sur ce point.

15. Elles estiment que les inconvénients qu'elles risquent de subir seront difficilement réversibles. Elles exposent que, compte tenu de la nature des travaux autorisés, ceux-ci devraient être achevés avant que le Conseil d'État ne puisse se prononcer sur le recours en annulation. Elles soutiennent qu'en l'absence de suspension de l'exécution de l'acte attaqué, la réparation effective du préjudice invoqué sera particulièrement difficile.

VII.2. Examen

16. L'urgence au sens de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 3, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'État 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 si la partie requérante établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présentera des inconvénients d'une immédiateté et d'une gravité suffisantes pour qu'on ne puisse les laisser se produire dans l'attente de l'issue de la procédure au fond. Pour apprécier la gravité des inconvénients allégués, il y a lieu d'avoir égard aux caractéristiques particulières des lieux et du projet.

L'urgence requiert, d'une part, la présence d'un inconvénient d'une certaine gravité causé au requérant par l'exécution immédiate de l'acte attaqué et, d'autre part, la constatation que le cours normal de la procédure au fond ne permet pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient. 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 est annulée après son exécution.

La demande de suspension contient un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension demandée. Le requérant supporte la charge de la preuve de la gravité de l'inconvénient qu'il allègue. La demande de suspension doit identifier et contenir *ab initio* les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner et qui justifient concrètement l'urgence. L'inconvénient allégué, sauf lorsqu'il est évident ou n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants. Cette démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents, consister en de simples considérations d'ordre général ou en de simples affirmations dépourvues de l'indication d'éléments précis et concrets de nature à établir l'urgence. Il ne peut être tenu compte que des éléments que le requérant fait valoir dans sa demande de suspension.

Les inconvénients graves à démontrer ne peuvent être confondus avec le sérieux des moyens, ces deux conditions étant distinctes et devant être réalisées de manière cumulative. 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. En l'espèce, la pose de chaises d'implantation sur la parcelle concernée, constatée par les parties requérantes le 20 février 2026, laisse supposer que la partie intervenante, bénéficiaire de l'acte attaqué, entend entamer prochainement la mise en œuvre du permis attaqué. La partie intervenante n'expose aucun élément de nature à remettre en cause cette présomption. Il s'ensuit que la condition de l'immédiateté est remplie.

18.1. Sur la gravité des inconvénients allégués, quant au préjudice allégué en termes de perte d'ensoleillement, les parties requérantes allèguent des « ombres sur leur bien » mais concentrent leurs griefs à cet égard sur une bande de terrain située à l'arrière du hangar où la seconde partie requérante dit avoir pour projet, à l'avenir, d'exploiter des cultures florales. Si la production par les parties requérantes d'un rapport du 17 février 2026 d'un ingénieur agronome sur la valeur agronomique du terrain concerné permet d'étayer l'existence d'un tel projet, aucun élément produit ne permet de déterminer quand il devrait être mis en œuvre. Dans ces circonstances, l'inconvénient qui en résulterait en son chef à devoir attendre que le Conseil d'État se prononce sur le recours en annulation apparaît, à ce stade, hypothétique.

Il s'ensuit que les parties requérantes ne démontrent pas l'existence d'un préjudice suffisamment actuel sur ce point.

En tout état de cause, si l'étude d'ensoleillement produite par les parties requérantes conclut à une « diminution objectivable et significative de l'ensoleillement direct annuel sur la seule zone de terrain directement exploitable pour une activité horticole », les graphiques 3D y reproduits illustrent qu'une partie de cette zone conservera son ensoleillement actuel. Il n'est pas établi que, même à être mis en œuvre prochainement, le projet de la seconde partie requérante serait sérieusement remis en cause du fait de la mise en œuvre du permis attaqué, alors qu'il n'est pas soutenu que les plantations envisagées doivent nécessairement être réalisées sur l'intégralité de l'endroit visé. Du reste, il n'est pas soutenu que l'utilisation d'un autre terrain sur une autre propriété soit impossible ou exagérément compliquée.

18.2. Concernant l'impact du projet en termes de vues et de paysage, en principe, un requérant ne peut pas revendiquer un éventuel droit acquis au maintien de la vue dont il dispose depuis son habitation, en particulier lorsque la parcelle litigieuse se situe en zone destinée à l'urbanisation ou à l'installation d'exploitations agricoles et que toute atteinte à une vue existante ne présente pas nécessairement un degré de gravité suffisant pour justifier la suspension de l'exécution d'un permis.

En l'espèce, si les parties requérantes fournissent des vues 3D établies dans le cadre de l'étude d'ensoleillement, ces vues ne permettent pas de déterminer si

des pièces de vie de leur habitation sont concernées par l'atteinte alléguée. Les photographies produites ne permettent pas plus de le savoir, encore moins d'apprécier l'importance de l'atteinte en termes de vue depuis ces pièces vers la future zone de construction.

Bien que la construction projetée modifiera la vue actuelle sur une prairie depuis le bien des parties requérantes, la construction d'un hangar agricole dans une zone située à cheval sur une zone agricole et une zone d'habitat à caractère rural est un inconvénient inhérent à la vie à proximité immédiate d'un tel site. Ces zones ont en effet pour destination principale d'accueillir des exploitations agricoles.

Par ailleurs, les pièces produites ne permettent pas de rendre plausible l'existence d'un risque d'enfermement depuis la propriété des parties requérantes et d'un sentiment d'oppression en leur chef du fait du gabarit du projet, qui serait suffisamment objectivable et présenterait un degré de gravité suffisant. Si, certes, le projet litigieux sera implanté à 2 mètres de la limite mitoyenne avec la parcelle des parties requérantes, la maison de celles-ci est elle-même située à une distance de 27,3 mètres de cette même limite, ce qui ne permet pas de considérer que ce risque d'enfermement soit évident. Par ailleurs, l'impact de la construction contestée sur la luminosité de l'immeuble des parties requérantes ne peut, au regard des seules caractéristiques des lieux et du projet, être considéré comme présentant un degré de gravité suffisant.

18.3. À propos des nuisances alléguées relatives au charroi généré par le projet litigieux, les parties requérantes se limitent à dénoncer le caractère lacunaire de la demande de permis, dont la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, et l'absence d'examen adéquat de cette question dans l'acte attaqué. Outre le fait qu'il ne faut pas confondre la condition relative à la gravité d'un inconvénient avec le caractère sérieux des moyens, ce développement ne permet pas d'inférer l'existence plausible d'un inconvénient d'une gravité suffisante, alors que la charge de la preuve de l'urgence incombe aux parties requérantes.

19. Il s'ensuit que la condition de l'urgence n'est pas établie.

20. 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 A.M. est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 17 avril 2026, par la XIII^e chambre du
Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Lionel Renders,
Thierry Blanjean,

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

Le Greffier,

Le Président,

Thierry Blanjean

Lionel Renders