

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

n° 237.393 du 16 février 2017

A. 217.522/XIII-7490

En cause :

1. **CANEVE** Pierino,
2. **SAUVEUR** Pascale,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e Jean-Marc RIGAUX, avocat,
boulevard d'Avroy 270
4000 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.
ayant élu domicile chez
M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme WUIDAR, IMMOBILIER,
CONSTRUCTION ET COMMERCE, en abrégé **WIC²**,
ayant élu domicile chez
M^e Matthieu GUIOT, avocat,
chaussée de Louvain 431/F
1380 Lasne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 9 février 2017, Pierino CANEVE et Pascale SAUVEUR demandent la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la décision d'octroi d'un permis unique par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal en date du 31 août 2015 à la société anonyme (S.A.) WUIDAR, IMMOBILIER, CONSTRUCTION ET COMMERCE, en abrégé WIC², ayant pour objet l'assainissement du site, la construction et l'exploitation de deux bâtiments comprenant au total 24 logements et deux commerces dans un établissement situé avenue des Martyrs 7 à Fléron.

Par une requête introduite le 10 novembre 2015, Pierino CANEVE et Pascale SAUVEUR ont demandé l'annulation du même acte.

II. Procédure

Par une requête introduite le 22 décembre 2015, la S.A. WIC² demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie provisoirement par une ordonnance du 21 janvier 2016.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

Les notes d'observations des parties adverse et intervenante ont été déposés dans le cadre de la procédure en référé d'extrême urgence.

Par une ordonnance du 10 février 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 15 février 2017 à 10 heures.

M^{me} Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Jean-Marie RIGAUX, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Matthieu GUIOT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Raphaël BORN, auditeur au Conseil d'État, a été entendu en son avis conforme au présent arrêt.

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

Les faits utiles à l'examen du recours sont les suivants :

1. Le 30 octobre 2014, la S.A. WIC² introduit une demande de permis unique pour assainir un terrain en vue de la construction de vingt-quatre logements

et de deux commerces à Fléron sur un bien sis avenue des Martyrs 7. Le dossier de demande comporte notamment un rapport urbanistique.

2. Le 21 novembre 2014, les fonctionnaires technique et délégué jugent complète et recevable la demande de permis d'environnement.

3. Une enquête publique a lieu sur le territoire de la commune de Fléron du 28 novembre 2014 au 18 décembre 2014 et donne lieu à 67 lettres d'observations. Les critiques portent essentiellement sur les points suivants :

- rue du Home sur Beyne-Heusay : voirie étroite et engorgé;
- la voirie desservant les nouveaux immeubles à appartement arrive dans le jardin des voisins et empiète sur la propriété des tiers;
- risque d'accroissement de la problématique de stationnement des riverains et visiteurs de l'immeuble situé rue du Home 2;
- la voirie qui desservira les nouveaux immeubles à appartements va générer des nuisances dues aux phares des véhicules qui seront dirigés droit vers les logements de l'immeuble de la rue du Home 2;
- la voirie desservant les nouveaux immeubles à appartements doit être positionnée autrement pour limiter ces nuisances;
- perte de tranquillité pour les propriétés voisines en raison du charroi sur la nouvelle voirie;
- les nouveaux immeubles à appartements vont engendrer des effets cumulatifs avec les désagréments sonores et visuels du magasin HUBO;
- des logements familiaux seraient plus adaptés à cet endroit, comme dans le lotissement "Champs de Beyne";
- les nouveaux immeubles à appartements sont trop hauts par rapport aux prescriptions de la zone, perte de luminosité à cause de la hauteur des nouveaux immeubles à appartement envisagés pour les propriétés voisines;
- l'accès à la nouvelle surface commerciale est trop proche des habitations de l'avenue des Martyrs;
- non-respect des engagements pris pour protéger l'habitation n° 9 de l'avenue des Martyrs suite à la démolition de l'immeuble sis au n° 7;
- le terrain est un ancien remblai, il faut donc remettre le terrain au niveau initial, c'est-à-dire au niveau des terrains du "Champs de Beyne";
- effet de masse, perte d'intimité dans les propriétés voisines.

Le 18 décembre 2014, le collège communal de Fléron décide à l'unanimité d'approuver les remarques et observations émises dans le cadre du projet WIC² et de transmettre la décision au fonctionnaire technique et au fonctionnaire délégué.

4. Le 2 décembre 2014, l'Intercommunale d'incendie de Liège et environs dépose son rapport. Elle formule un avis de principe favorable à la concrétisation du projet qui devra intégrer des prescriptions limitativement énumérées dans son rapport.

5. Le 19 décembre 2014, la direction des eaux de surface remet un avis favorable pour autant que les eaux usées domestiques soient rejetées sans traitement dans le réseau d'égouttage public.

6. La direction des routes de Liège émet quant à elle un avis défavorable le 23 décembre 2014.

7. Le 5 janvier 2015, le collège communal de Beyne-Heusay décide de solliciter, en vertu du principe de précaution, préalablement à l'octroi de tout permis, qu'une autorisation soit octroyée en matière d'assainissement du site par les autorités compétentes, d'émettre un avis défavorable pour la construction des immeubles et sur l'aménagement des abords et d'émettre un avis favorable conditionnel sur la construction des deux commerces moyennant le respect de conditions.

8. L'Institut scientifique de service public (ISSeP) émet un avis défavorable concernant le projet d'assainissement le 26 février 2015.

9. Le 2 mars 2015, la direction de l'assainissement des sols émet également un avis défavorable au projet d'assainissement proposé et suggère des modifications apportées au projet en vue d'un nouveau dépôt.

10. Le 24 mars 2015, la direction de la protection des sols émet un avis défavorable.

11. Le 8 avril 2015, les fonctionnaires technique et délégué refusent le permis unique sollicité. Ce refus est notifié à la S.A. WIC² le même jour.

12. Celle-ci introduit un recours au Gouvernement wallon.

13. Le 9 juillet 2015, les fonctionnaires technique et délégué signalent la prolongation de 30 jours du délai de transmission à l'autorité compétente de leur rapport de synthèse.

14. Le 10 juillet 2015, examinant le recours introduit par la partie intervenante, la direction de l'assainissement des sols émet un avis favorable au

projet d'assainissement proposé dans le respect de conditions limitativement énumérées dans son avis.

15. Le 6 août 2015, les fonctionnaires technique et délégué déposent leur rapport de synthèse et une proposition de décision aux termes de laquelle le permis serait refusé et la décision confirmée.

16. Le 31 août 2015, le Ministre infirme la décision attaquée et octroie le permis sollicité moyennant le respect de certaines conditions. Il s'agit de l'acte attaqué dans le présent recours.

17. Les parties requérantes, respectivement domiciliées rue du Home 16 et rue du Home 2 à Beyne-Heusay, soit à proximité immédiate du projet, indiquent que, le 6 février 2017, elles remarquent la présence de pelleteuses et la prise de mesures par des géomètres sur le site.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la bénéficiaire du permis est accueillie.

V. Conditions de la suspension d'extrême urgence

V.1. Conditions de l'extrême urgence

L'article 17 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose comme suit :

" § 1^{er}. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1^{er} et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment :

1^o s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;

2^o et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.

[...]

§ 2. La requête en suspension ou en mesures provisoires contient un exposé des faits qui, selon son auteur, justifient l'urgence invoquée à l'appui de cette requête.

[...]

§ 4. Dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le délai de traitement de la demande de suspension ou de mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er}, la suspension ou des mesures provisoires peuvent être ordonnées, même avant l'introduction d'un recours en annulation, selon une procédure qui déroge à celle qui s'applique pour la suspension et les mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er}.

V.2. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes justifient le recours à la procédure d'extrême urgence en se référant tout d'abord aux arrêts du Conseil d'Etat du 10 avril 2015, n° 230.823, ISTAS et du 26 octobre 2016, n° 236.276, COLLEYE-JASPERS.

Elles indiquent qu'en l'espèce, elles ont fait diligence et que, si, dans le cas présent il n'y a pas de démolition à effectuer, en revanche "les mesurages du terrain par des professionnels et des pelleuses amenées sur le terrain démontrent que les travaux sont sur le point de débiter". Elles en concluent que le risque existe de voir les travaux et constructions débiter et s'achever ou en tous cas se poursuivre avant l'issue d'une procédure de suspension ordinaire.

Elles constatent que, dans le cadre du recours en annulation introduit, les écrits de procédure ont été échangés mais que le rapport de l'auditeur n'a pas encore été déposé. Elles ajoutent que celui-ci devra encore être suivi de l'échange des derniers mémoires et de la fixation d'une audience, ce qui peut prendre plusieurs mois.

Elles exposent, par ailleurs, qu'en réagissant dans les 4 jours, elles ont fait preuve de diligence.

Par ailleurs, elles considèrent que la gravité suffisante des préjudices qu'elles risquent de subir est démontrée par les pièces du dossier.

Elles estiment qu'à l'heure actuelle, "on ignore quel est l'état du sous-sol au niveau de la pollution et des déchets". Elles écrivent que "si les travaux commencent, ceux-ci vont nécessairement remuer des déchets dont la nature n'est pas expressément connue".

Elles rappellent ensuite que la réalisation du projet va permettre de construire une route d'accès aux bâtiments destinés aux logements sur l'arrière et que cette route va passer juste à côté de l'appartement de la seconde requérante et du jardin du premier requérant. Elles soutiennent également que ces travaux vont engendrer d'importantes perturbations.

Elles exposent encore que la construction du local des poubelles, implanté juste à la limite de la propriété du premier requérant, sera source d'un préjudice extrêmement grave pour lui, étant donné qu'il n'aura plus aucune tranquillité dans son jardin et à l'arrière de sa maison où sont situées les chambres du fait du dépôt quotidien de déchets dans ce local par les futurs habitants des immeubles en projet.

Elles affirment qu'en outre, les gabarits de ces immeubles sont trop importants et vont donner des vues plongeantes directement dans le jardin du requérant et renvoient aux éléments de fait développés dans leurs moyens.

V.3. Examen

Le recours à une procédure d'extrême urgence doit rester exceptionnel et ne peut être admis que lorsque cette procédure est seule en mesure de prévenir utilement le dommage craint par le requérant alors même que le référé ordinaire, de simple urgence, ne le pourrait pas. Le requérant doit aussi avoir fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'Etat dès que possible. Cette double condition de diligence du requérant et d'imminence du péril sont des conditions de recevabilité de la demande d'extrême urgence.

Par ailleurs, l'urgence, exigée par l'article 17, précité, 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 charge de la preuve des conditions de l'urgence incombe au requérant, indépendamment des conditions propres à l'extrême urgence.

Il y a également lieu de rappeler qu'un permis d'urbanisme est exécutoire dès sa délivrance sous réserve d'une suspension que déciderait le fonctionnaire délégué sur la base de l'article 108 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). En d'autres termes, il existe dès la délivrance d'un permis d'urbanisme une potentialité qu'il soit mis en œuvre dans le délai de validité, soit avant qu'un arrêt sur le recours en annulation ne soit rendu. Il s'agit là d'un élément objectif.

Dès lors, qu'à partir du moment où le législateur n'exige plus que soit introduite en même temps qu'un recours en annulation une demande de suspension

de l'exécution de l'acte ainsi attaqué, il appartient à tout le moins au requérant de vérifier de manière proactive si et quand le permis d'urbanisme dont il demande l'annulation et qui est exécutoire, risque d'être mis en œuvre. En l'absence d'information obtenue à cet égard ou de tout autre élément montrant que le permis ne sera pas mis en œuvre durant la procédure en annulation, le requérant est en droit d'introduire, éventuellement concomitamment à son recours en annulation, une demande de suspension selon la procédure ordinaire, quitte, si les travaux commencent avant qu'un arrêt soit rendu sur la demande de suspension, à introduire une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence, comme l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat l'y autorise (C.E., 14 octobre 2016, n° 236.129, GAILLARD et C.E., 31 octobre 2016, n° 236.341, de FRANCE).

En l'espèce, il n'est pas rapporté que le bénéficiaire du permis a manifesté, à un quelconque moment, son intention de ne pas entamer les travaux autorisés. Les parties requérantes ne font état, depuis l'introduction de leur recours en annulation, le 10 novembre 2015, d'aucune démarche auprès du bénéficiaire du permis afin de savoir quand celui-ci comptait commencer les travaux. En attendant de voir arriver sur le terrain des pelleteuses et des géomètres, le 6 février 2017, pour introduire leur requête en référé, les parties requérantes n'ont pas agi en vue de prévenir utilement la survenance des dommages qu'elles craignent. Dans de telles conditions, admettre néanmoins la recevabilité de leur requête aboutirait à ce que toute demande de suspension de l'exécution d'un permis d'urbanisme soit nécessairement introduite selon la procédure d'extrême urgence. Or, il y a lieu de rappeler qu'à côté de ladite procédure, qui doit rester exceptionnelle, le législateur a maintenu la procédure de suspension ordinaire.

Cela étant, les parties requérantes font état de leur crainte de dommages liés à la construction de la route d'accès aux immeubles de logements, au gabarit de ces immeubles et à l'implantation du local des poubelles. La présence d'un péril imminent, de nature à justifier l'extrême urgence et qui ne pourrait être évité par une procédure de suspension ordinaire, voire d'une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire selon la procédure d'annulation, n'est cependant pas démontrée. En effet, il ressort de la demande de permis, et plus particulièrement du rapport urbanistique, que les immeubles de logements ne formeront que les lots 2 et 3, tandis que les espaces communs formeront le lot 4 et qu'ils ne seront réalisés qu'après le lot 1 qui concerne l'ensemble des commerces. Partant, les dommages craints, à les supposer graves, ne peuvent survenir dans un avenir proche au point que la procédure en suspension ordinaire ou la procédure en annulation ne pourrait les empêcher.

Par ailleurs, les parties requérantes affirment également craindre une pollution liée à la présence de déchets dans le sous-sol. Outre qu'elles ne démontrent pas que les conditions fixées par le permis attaqué ne peuvent suffire à prévenir ce dommage, il y a lieu de constater que la partie intervenante produit une étude détaillée des risques approuvée le 28 novembre 2016 par la direction de l'assainissement des sols de la direction générale opérationnelle de l'agriculture, des ressources naturelles et de l'environnement dont il ressort que les "travaux d'assainissement envisagés dans le cadre du permis unique délivré le 31 août 2015 peuvent être mis en œuvre moyennant les modalités spécifiques qui y sont mentionnées". La direction de l'assainissement des sols a également considéré que, si les deux "Unités Spatiales d'analyse" ou U.S.A. correspondant respectivement aux pollutions du remblai et à celle "délimitée par tache au droit de la parcelle 483S en hydrocarbures pétroliers" présentent une hypothèse de menace grave en l'absence de mesure de confinement, "les deux scénarios de confinement les plus défavorables envisagés dans le cadre du projet d'assainissement et autorisés dans le cadre du permis octroyé le 31 août 2016 [lire : 2015] font l'objet d'une étude de risque" et "ne présentent pas d'hypothèse de menace grave". Il ressort encore des conclusions de l'étude précitée que les mesures préconisées dans le projet d'assainissement restent identiques et que, dès lors, pour l'ensemble des parcelles concernées, "l'interdiction de remanier les terres" est formulée. Au vu de ces éléments, les risques craints par les parties requérantes sur ce point ne sont pas démontrés.

Enfin, les nuisances inhérentes au chantier sont par essence temporaires et dès lors dénuées de la gravité suffisante pour justifier l'urgence.

Il résulte de ce qui précède que la demande de suspension d'extrême urgence est irrecevable.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.A. WIC² est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 4.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 5.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{ème} chambre siégeant en référé, le seize février deux mille dix-sept par :

Anne-Françoise BOLLY,
Cécile BERTIN,

conseiller d'Etat, président f.f.,
greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Cécile BERTIN.

Anne-Françoise BOLLY.