

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

n° 237.497 du 27 février 2017

A. 221.003/XIII-7873

En cause : **DOCQUIER Jean-Luc**,
ayant élu domicile chez
M^{es} Etienne GREGOIRE et
Antoine GREGOIRE, avocats,
avenue Blonden 21
4000 Liège,

contre :

la Commune de Geer,
ayant élu domicile chez
M^{es} Eric LEMMENS et
Elisabeth KIEHL, avocats,
boulevard de la Sauvenière 68 boîte 2-2
4000 Liège.

Partie intervenante :

la Société privée à responsabilité limitée
ADEM CHAUFFAGE,
ayant élu domicile chez
M^e Patrick HENRY, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 22 février 2017, Jean-Luc DOCQUIER demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 17 octobre 2016 par le collège communal de Geer à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) ADEM CHAUFFAGE, ayant pour objet l'extension d'un entrepôt par la création d'un garage pour trois véhicules et la pose d'une enseigne, sur un bien sis à Darion, rue Jean-Baptiste Joannès, 9 A, cadastré 1^{ère} division, section A, n° 120E.

II. Procédure

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 19 décembre 2016, le même requérant demande l'annulation du même permis d'urbanisme.

Par une requête introduite le 13 janvier 2017, la S.P.R.L. ADEM CHAUFFAGE demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 1^{er} février 2017.

La partie adverse a déposé le dossier administratif et une note d'observations.

La partie intervenante a déposé une note d'observations.

Par une ordonnance du 23 février 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 27 février 2017 à 09.30 heures.

M^{me} Simone GUFFENS, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Antoine GREGOIRE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^{es} Elisabeth KIEHL et Mathieu BIHET, avocats, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Patrick HENRY, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Vinciane FRANCK, premier 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

1. Jean-Luc DOCQUIER déclare être propriétaire avec son épouse de deux maisons d'habitation, l'une sise rue Jean-Baptiste Joannès, 9 à Darion, qu'il habite, l'autre sise dans la même rue au 9 C. Entre les deux se situe le terrain litigieux, cadastré 1^{ère} division, section A, n^{os} 120 C et 120 D.

Les parcelles sont situées en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy-Waremme.

2. Le 19 novembre 2012, le collège communal de Geer délivre à la S.P.R.L. ADEM CHAUFFAGE un permis d'urbanisme pour la construction sur ledit terrain d'un entrepôt avec bureaux.

Par une requête unique introduite le 29 avril 2013, Jean-Luc DOCQUIER demande l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme précité.

L'arrêt n° 224.893 du 1^{er} octobre 2013 rejette la demande de suspension.

L'arrêt n° 232.450 du 6 octobre 2015 rejette la requête en annulation.

3. Le 2 mai 2016, le collège communal de Geer délivre à la S.P.R.L. ADEM CHAUFFAGE un permis d'urbanisme ayant pour objet l'extension de l'entrepôt par la construction d'un garage pour trois véhicules et la pose d'une enseigne.

Par une requête introduite le 23 juin 2016, le requérant demande l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme.

Le 11 juillet 2016, le collège communal retire le permis d'urbanisme.

L'arrêt n° 237.009 du 11 janvier 2017 constate que le recours a perdu son objet.

4. Le 17 octobre 2016, le collège délivre un nouveau permis d'urbanisme. Il s'agit de l'acte attaqué rédigé notamment comme suit :

" [...]

Considérant que la demande concerne l'extension d'une première construction qui se situe en zone d'habitat à caractère rural et qui constitue une petite industrie au sens de l'article 27, alinéa 3, du CWATUPE, l'activité menée ne mettant pas en péril les fonctions essentielles de la zone et étant compatible avec le voisinage;

Considérant que le projet, apprécié individuellement et dans son ensemble en tenant compte de l'extension projetée, constitue toujours une petite industrie au sens de l'article 27, alinéa 3, du CWATUPE;

Considérant que le projet, apprécié individuellement et dans son ensemble en tenant compte de l'extension projetée, ne mettra pas en péril les fonctions essentielles de la zone et demeure compatible avec le voisinage;

Qu'en effet, le projet concerne un volume secondaire qui sera accolé au volume principal; qu'à ce titre, la notice d'évaluation des incidences énonce que le niveau sous gouttière du nouveau volume reste inférieur à celui du volume principal afin de conserver la lecture initiale «volume principal/volume secondaire»; que le collège communal partage cette analyse et constate que la densité n'est pas modifiée;

Considérant que la construction de garages ne met pas en péril la destination principale de la zone en ce qu'elle correspond à des constructions de même type et de même gabarit déjà implantées dans la zone et qu'elle ne contrevient pas aux destinations principales de la zone; que le nouvel ensemble qui sera ainsi formé s'inspire de l'architecture rurale traditionnelle;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences énonce, à ce titre, que l'ensemble se rapproche des volumétries traditionnelles locales (bâtiments agricoles, fermes en carré); que le collège communal partage cette analyse;

Considérant que les matériaux utilisés pour couvrir la toiture, des panneaux tuiles de ton gris anthracite, seront les mêmes que pour le hangar principal et les habitations voisines; que ceux utilisés pour le parement du garage, une brique de ton rouge-brun similaire à celle utilisé pour le hangar principal, permettront l'uniformisation de l'ensemble de constructions ainsi formé;

Considérant que le collège communal impose l'utilisation de ces matériaux et de ces tons afin de respecter l'harmonie globale du hameau du Darion et, plus singulièrement, des constructions de la rue J.-B. Joannès;

Considérant que le projet concerne la construction d'un garage pour trois véhicules et la pose d'une enseigne; qu'il s'inscrit dans le cadre de l'activité de petite industrie du bâtiment principal;

Considérant que la première construction, le hangar, et l'activité y menée ne présentent pas de danger et ne constituent pas une nuisance considérable pour le voisinage; que les écrans végétaux composés d'arbustes et de haies permettent de limiter l'impact du projet et de l'activité; qu'il n'y a donc pas lieu de craindre des nuisances supplémentaires ou l'accroissement perceptible de celle-ci;

Considérant que par l'implantation de la construction elle-même, la cour sera plus fermée, plus discrète et que les véhicules actuellement au jour seront désormais couverts dans un ensemble harmonieux;

Considérant qu'au sein du hameau du Darion, l'implantation perpendiculaire à la voirie d'un garage ne constitue pas une dérogation ni un changement d'attitude; qu'il est courant que des constructions soient implantées de cette manière; que les vues et accès ne sont ouverts que du côté de la cour de la S.P.R.L. ADEM CHAUFFAGE de sorte que cela ne crée pas de nuisance ou perte d'intimité pour les voisins du n° 9 de la rue J.-B. Joannès;

Considérant que l'implantation perpendiculaire du bâtiment par rapport à la voirie dans la zone de recul avant côté rue et avec un recul moindre par rapport à la voirie, résulte, notamment, de sa destination essentielle : l'accueil des véhicules liés à l'activité de la S.P.R.L. ADEM CHAUFFAGE;

Considérant l'avis du service technique provincial qui énonce qu'il n'y a pas de distance de recul imposée par rapport à la voirie; que cette implantation constitue un bon aménagement des lieux et est compatible avec le voisinage en ce qu'elle permet de réduire les nuisances actuelles sans en créer de nouvelles;

Considérant que le projet d'extension n'accroîtra pas de manière perceptible ni le charroi de véhicules, ni les nuisances liées à l'activité de la S.P.R.L.; qu'il s'agit

en effet de la construction d'un garage pour trois véhicules faisant déjà partie de la vie quotidienne de l'entreprise et que leur nombre reste inchangé; qu'il n'y a donc pas lieu de prendre de mesures supplémentaires pour atténuer les nuisances liées à la circulation;

Qu'au vu de ce qui précède, l'extension projetée respecte le bon aménagement des lieux, ne met pas en péril la destination principale de la zone, en ce qu'elle s'intègre correctement dans le voisinage bâti et non-bâti, et ne nuit pas au voisinage, eu égard, notamment, aux différentes mesures prises pour atténuer l'impact de la construction du garage;

Qu'après avoir examiné le contexte urbanistique existant, en ce compris du point de vue des propriétés voisines, pour l'ensemble des motifs qui précèdent, le collège constate que le projet participe à une bonne gestion du cadre de vie;

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Le permis d'urbanisme sollicité par la S.P.R.L. ADEM CHAUFFAGE est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

1. utiliser une brique de parement, de ton rouge-brun, similaire à celles de l'entrepôt existant. Le jointoiement sera également de mêmes caractéristiques que l'existant. L'aspect du pignon ouest du bâtiment entrepôt/bureaux actuel sera amélioré en le recouvrant de la même brique de parement (plutôt qu'un enduit), de manière à uniformiser l'ensemble des constructions.

[...]"

IV. L'extrême urgence

IV.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° s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;
- 2° 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}.

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 charge de la preuve des conditions de l'urgence incombe au requérant, indépendamment des conditions propres à l'extrême urgence.

Par ailleurs, 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 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.

Il y a lieu aussi 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, 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.

IV.2.Thèse des parties

A. La requête

Quant à l'extrême urgence

Le requérant déclare avoir constaté le commencement de travaux de terrassement et la présence d'engins sur le terrain litigieux le 16 février 2017 et la poursuite de ces travaux le lendemain. Il affirme qu'avant cela, il n'y avait aucun indice concret qui laissait penser que le permis allait être exécuté avant que le Conseil d'Etat ne se prononce sur la requête en annulation.

Il indique avoir interrogé le bénéficiaire du permis en précisant qu'en cas de réponse affirmative quant à la mise en œuvre du permis, il introduirait une demande de suspension avec la demande d'annulation. Aucune réponse claire n'aurait été donnée.

Il affirme avoir dès lors fait preuve de diligence.

Quant à l'imminence du péril, il fait valoir qu'il a interrogé une ultime fois le bénéficiaire du permis avant d'introduire la demande de suspension d'extrême urgence et qu'il est clair que le permis risque d'être entièrement exécuté avant l'issue de la procédure au fond.

Quant à l'urgence en tant que condition de fond

Le requérant rappelle qu'il s'est opposé à la construction du hangar à côté de chez lui, l'un de ses motifs principaux étant la violation de l'article 27 du CWATUP et le fait que le collège communal n'avait pas pris suffisamment en compte l'intégration du projet dans le cadre bâti.

S'agissant des inconvénients subis du fait du nouveau projet, le requérant expose ce qui suit :

" [...]

Ce projet nouveau est évidemment situé du côté du requérant et à un mètre de la limite séparative des fonds.

Il vient compléter le pignon par la construction d'une annexe qui présente la même hauteur que le hangar industriel.

Il est difficilement contestable que cette nouvelle adjonction au hangar industriel, qui présente des dimensions importantes, va venir obérer la vue dont pouvait bénéficier le requérant sur le centre du hameau du village.

Cette adjonction va venir aussi encore un peu plus écraser la maison d'habitation du requérant.

Le requérant renvoie aux pièces 13 et 14 jointes à la requête en annulation.

La vue axonométrique réalisée par un architecte contacté par le requérant est de nature à démontrer concrètement les inconvénients visuels et les incidences du gabarit de l'immeuble apprécié dans sa globalité.

Le requérant produit aussi un rapport de l'architecte HUET du 19 décembre 2016.

L'architecte épingle l'effet de masse en raison d'un pignon aveugle imposant, la proximité du projet par rapport à la limite séparative des fonds, une rupture d'échelle dans le tissu rural, la perte de vue vers le point de repère de l'église (pièce 7).

Ce rapport est de nature à lui aussi à démontrer concrètement et pièce à l'appui des inconvénients qui doivent être considérés comme étant suffisamment sérieux et importants pour justifier une mesure de suspension.

Les inconvénients sont aussi inhérents aux caractéristiques du projet compte tenu du hangar industriel existant.

[...]"

Le requérant estime, par ailleurs, pouvoir se prévaloir des risques en matière de sécurité routière qui sont avérés puisqu'ils ont été précédemment appréhendés par la partie adverse, à l'occasion de la délivrance d'un permis d'urbanisme le concernant et imposant que les véhicules sortant et entrant de sa propriété le fassent en marche avant. Il observe que cette condition n'a pas été imposée au bénéficiaire du permis et doute que cela soit encore possible pour les véhicules de l'exploitation litigieuse et notamment, les camions semi-remorques.

B. La note d'observations de la partie adverse

À l'audience, la partie adverse observe qu'à aucun moment, la partie intervenante n'a indiqué qu'elle ne mettrait pas le permis d'urbanisme à exécution.

C. La requête en intervention

Quant à l'extrême urgence et, plus particulièrement, quant à la diligence à agir, la partie intervenante rappelle que, par un courriel du 17 novembre 2016, son conseil a répondu à celui du requérant que "compte tenu de l'urgence que la réalisation de ces travaux représente pour [la partie intervenante], [ils sont] convenus

qu'il n'était pas possible de prendre position sur [la] demande tant qu'[ils n'auraient] pas connaissance [du] recours". Elle estime qu'il appartiendra au Conseil d'Etat d'apprécier si cette déclaration est compatible avec l'extrême urgence dont se prévaut le requérant, d'autant que, comme le souligne le requérant, lors du permis portant sur le bâtiment principal, pour les mêmes raisons, elle avait également entrepris les travaux malgré l'introduction par le requérant d'une requête en annulation.

IV.3. Examen

Extrême urgence

En l'espèce, quant à la diligence à agir, par un courriel du 14 novembre 2016, le conseil du requérant a interrogé le conseil de la partie intervenante sur les intentions de son client quant à la mise en œuvre du permis litigieux.

Par un courriel du 17 novembre 2016, le conseil de la partie intervenante lui a répondu en ces termes :

" Après concertation avec lui et, compte tenu du fait de l'urgence que la réalisation de ces travaux représente pour lui, nous sommes convenus qu'il n'était pas possible de prendre position sur votre demande tant que nous n'aurions pas connaissance de votre recours".

La requête en annulation a été introduite le 19 décembre 2016 sans que le conseil de la partie intervenante n'ait apporté de précision quant aux intentions de son client. Les travaux n'ayant pas encore commencé entre-temps, le requérant pouvait légitimement penser que la partie intervenante attendrait l'issue de la procédure en annulation, d'autant que le projet autorisé porte sur un garage, sans doute important aux yeux de la partie intervenante, mais non indispensable à son activité dans la mesure où aucune augmentation de celle-ci n'était annoncée.

Par conséquent, dans ces conditions et compte tenu de l'ambiguïté de la réponse de la partie intervenante, la diligence à agir est établie.

Quant à l'imminence du péril, il résulte des photographies produites par le requérant que les travaux ont commencé de manière significative. Le courriel adressé par le conseil de la partie intervenante au conseil du requérant indique en outre que "vu les impératifs de leur exploitation, il n'entre pas dans leur intention de les interrompre".

Par conséquent, eu égard à la nature de la construction, il est plus que vraisemblable que celle-ci sera terminée avant qu'une procédure de suspension ordinaire puisse aboutir.

La condition relative à l'extrême urgence est dès lors remplie.

Urgence en tant que condition de fond

En ce qui concerne le préjudice visuel invoqué, il y a lieu au préalable d'observer que, contrairement à ce que soutient le requérant, le garage projeté présente une hauteur nettement moindre que le hangar industriel autorisé.

S'il ressort de la vue axonométrique déposée au dossier que le requérant se verra privé de la vue partielle qu'il avait sur le village et, en particulier, sur le clocher de l'église, il reste que cette vue n'a rien de remarquable au point que sa suppression constitue un préjudice d'une gravité suffisante pour justifier la suspension de l'exécution de l'acte attaqué. Il en est d'autant plus ainsi qu'au moins jusqu'à la construction du hangar principal en 2013, une haie de sapins d'une hauteur importante obstruait cette vue, outre que, dans l'axe de ladite vue se situaient deux hêtres pourpres, lesquels ont été abattus.

Quant à l'effet d'écrasement et de masse que subira la maison d'habitation du requérant, s'il peut être admis que la vision sur le hangar existant, prolongé ensuite par le garage d'une longueur totale de 30 m, peut induire un tel sentiment, il reste que ce préjudice doit être relativisé compte tenu de la distance entre son habitation et la construction litigieuse et des larges ouvertures dont le requérant dispose vers l'avant et la droite de sa propriété.

Enfin, le requérant ne démontre pas qu'il y aurait un risque accru pour la sécurité routière, dès lors que le garage implanté perpendiculairement à la voirie, a ses sorties orientées vers la cour existante devant le hangar. Le plan d'implantation déposé en annexe à la demande ne révèle pas que les manœuvres seraient rendues difficiles, voire impossibles pour les camions de livraison de matériel. Par ailleurs, le projet n'engendrera pas d'augmentation du charroi, le garage étant destiné à abriter les véhicules existants de l'entreprise.

Par conséquent, le requérant n'établit pas à suffisance les inconvénients sérieux qui résulteraient de l'exécution de l'acte attaqué.

Il en résulte qu'une des conditions pour que puisse être ordonnée la suspension de l'exécution de l'acte attaqué n'est pas remplie.

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

Article 1^{er}.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 2.

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 aux parties n'ayant pas choisi la procédure électronique.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-sept février deux mille dix-sept par :

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Simone GUFFENS.