

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

n° 240.375 du 10 janvier 2018

A. 223.090/XIII-8118

En cause : **LONGCHAMPS** Laurence,
ayant 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 Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

Parties intervenantes :

1. **la Commune de Neupré,**
ayant élu domicile chez
M^{es} Martin LAUWERS et
Zoé VROLIX, avocats,
rue Simonon 13
4000 Liège,
2. **SACCO** Gaëtan,
ayant élu domicile chez
M^e Jean-Marc SECRETIN, avocat,
rue des Augustins 32
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 5 octobre 2017, Laurence LONGCHAMPS demande la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme conditionnel délivré le 4 mai 2017 par la Région wallonne à Gaëtan SACCO et Magali SAUVAGE pour construire une habitation en extension d'un volume existant sur un bien sis rue Aux Quatre Bonniers à Neupré, cadastré division 1, section C, n^{os} 262 g et 262 k.

II. Procédure

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 11 septembre 2017, Laurence LONGCHAMPS demande l'annulation de l'acte attaqué précité.

Par des requêtes introduites respectivement les 24 et 27 octobre 2017, la commune de Neupré et Gaëtan SACCO demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

M^{me} Vinciane FRANCK, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 23 novembre 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 18 décembre 2017 à 10 heures et le rapport a été notifié aux parties.

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

M^e France GUERENNE, loco M^e Jean-Marc RIGAUX, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Margaux GILLOTEAUX, loco M^e Etienne ORBAN de XIVRY, avocat, comparaissant pour la partie adverse, M^e Séverine HOSTIER, loco M^e Jean-Marc SECRETIN, avocat, comparaissant pour la seconde partie intervenante, et M^e Martin LAUWERS, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Vinciane FRANCK, premier auditeur, 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. Le 28 mai 1991, la commune de Neupré adopte un schéma de structure communal (S.S.C.) déterminant notamment une zone *non aedificandi* de 30 mètres de part et d'autre du ruisseau dit des Grands Prés. Ce S.S.C. sera modifié

mais la zone *non aedificandi* est demeurée dans le schéma tel qu'applicable depuis le 22 mai 2006.

2. Le 17 novembre 2011, la partie intervenante et son épouse déposent une demande de permis d'urbanisme pour construire une maison unifamiliale sur un bien leur appartenant sis rue aux quatre Bonniers à Neupré, entre le n° 3 et le n° 5, cadastré section C, n°s 262g et k, en prolongement du double garage existant.

Le bien est repris en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Liège.

Au S.S.C., il est intégralement repris dans la zone *non aedificandi* précitée; il est tenant au lit du ruisseau et ne mesure que 24 m dans sa partie la plus profonde; il est en outre situé en zone d'espaces verts publics, d'espaces verts tampons ou de jardin en zones urbanisables, terrains marécageux et inondables, principales liaisons écologiques et liaison écologique à préserver / à renforcer.

La parcelle est située en zone d'inondation faible au plan des aléas d'inondation en Région wallonne.

L'architecte précise, dans la demande de permis, que ses clients sollicitent une dérogation sur les points suivants :

- " - Profondeur de construction de plus de 12 m : volume garage existant et profondeur propre au volume de la maison projetée de seulement 8,28 m. Le volume ainsi projeté n'est pas du tout massif et s'inscrit bien dans le contexte existant. Plusieurs maisons présentes autour du projet ont des profondeurs similaires (voir implantation);
- Changement par rapport au plan d'affectation : zone normalement destinée à être non bâtie car nous sommes à moins de 30 mètres du ruisseau. Nous souhaitons y déroger car la configuration des lieux est telle que nous n'aurons aucun risque par rapport à une éventuelle montée des eaux. En effet, le projet se trouve au-dessus du talus et de plus nous avons prévu de réaliser la maison sur des vides ventilés sans caves. Un drainage sera mis en place pour éviter toute accumulation d'eau au pied des fondations".

Le projet déroge au S.S.C. en ce qui concerne son implantation en zone *non aedificandi* et au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) approuvé par arrêté ministériel du 18 juillet 1991 et modifié par arrêté ministériel du 24 mars 2006 en ce qui concerne son implantation, sa profondeur et son matériau de parement.

3. Une enquête publique est organisée du 20 février au 5 mars 2012. L'avis d'enquête précise que la construction présente les caractéristiques suivantes :

- Profondeur totale du bâtiment supérieure à 12 mètres,

- Parement en briques de ton ocre brun,
- Changement d'affectation au schéma de structure communal.

4. Une seule réclamation est introduite par Laurence LONGCHAMPS, voisine, au motif que le projet ne respecte pas l'affectation au S.S.C. dans lequel la commune a prohibé toute construction pour la parcelle concernée qui longe le ruisseau, ce tant pour éviter les conséquences d'un débordement éventuel que pour des raisons écologiques. Elle indique également que la construction en projet sera espacée de 7 mètres de son bâti et de 3 mètres de son terrain, sera haute de 8 mètres, et l'enterrera complètement, prenant vue et lumière.

5. Le 28 février 2012, le service infrastructure de la province de Liège donne un avis favorable conditionnel.

6. Le 13 mars 2012, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis unanimement défavorable, estimant qu'il n'y a pas lieu de s'écarter du S.S.C.

7. Le 24 mai 2012, le collège communal de Neupré refuse le permis. Cette décision est notifiée par un courrier du 29 mai 2012.

8. Le 28 juin 2012, les demandeurs de permis introduisent un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon. Il est réceptionné le 2 juillet 2012.

9. Le 8 août 2012, la commission d'avis sur les recours remet un avis défavorable; elle estime que rien ne permet de justifier un écart par rapport au S.S.C. en ce que le projet s'implante dans la zone de 30 m aux abords du ruisseau.

10. Le 25 mars 2015, les demandeurs adressent une lettre de rappel au Gouvernement wallon.

11. Le 14 avril 2015, la cellule aménagement-environnement du département de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme adresse un avis favorable à la direction juridique des recours et des contentieux. Il conclut comme suit :

" Selon les périmètres d'aléa tels que publiés, le niveau du bâtiment tel que projeté suffit à le soustraire aux effets des inondations soit au niveau d'eau susceptible d'être atteint sur le terrain lors des crues telle que cartographiées.

Son impact sur la dynamique globale du cours d'eau est par ailleurs négligeable eu égard à la situation du projet conjointement à l'intégration d'une citerne de récupération des eaux de pluies.

[...]

Sous l'angle des aspects strictement techniques liés à l'application de l'article 136 du Code précité, et sur base de[s] informations qui nous ont été communiquées, il n'y a pas d'obstacle à ce que le projet soit autorisé".

12. Le 20 avril 2015, la direction juridique des recours et du contentieux de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) propose au Ministre de refuser le permis. Elle propose une implantation à front de voirie ou avec une marge de recul de 6 mètres maximum par rapport à l'alignement, le volume nouveau absorbant le volume "garage" au lieu de construire en prolongement de celui-ci.

13. Le 28 avril 2015, le Ministre octroie le permis tel que demandé.

14. À la suite du recours introduit par la commune de Neupré, le permis d'urbanisme est annulé par un arrêt n° 237.854 du 30 mars 2017, pour les motifs suivants :

" [...]

En ce qui concerne le non-respect de la zone *non aedificandi* prévue par le schéma de structure communal, la partie adverse rappelle à juste titre dans l'acte attaqué que le S.S.C. est un document d'orientation qui n'a qu'une valeur indicative dont on peut s'écarter moyennant due motivation. Une commune peut affecter une partie de territoire inscrite en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur en zone *non aedificandi*, mais il s'agit d'une option supplémentaire qui n'ôte pas toute marge de manœuvre à l'autorité délivrante de permis. Celle-ci doit, dans la motivation d'un permis, exposer s'il est compatible avec les objectifs du schéma de structure communal et, le cas échéant, pour quels motifs il est permis de s'en écarter. En l'espèce, la partie adverse choisit de s'écarter de la prescription du S.S.C. en s'appuyant sur l'avis technique émis par la cellule aménagement-environnement de la DGO4 le 14 avril 2015, qu'elle annexe, qui a considéré «que l'éloignement relativement important de l'ensemble du projet par rapport aux berges du ruisseau et moyennant les techniques de fondations adaptées à la portance du terrain à cet endroit» permet la construction du projet à l'endroit considéré. Une telle motivation ne suffit pas à justifier que l'on s'écarte de la prescription du S.S.C. dès lors que la zone *non aedificandi* instaurée par le S.S.C. vise non seulement la protection des constructions contre les inondations mais également la protection du ruisseau et de ses abords, pour des raisons écologiques. À cet égard, la richesse écologique des lieux est suffisamment démontrée par le contenu du S.S.C. lui-même. Il appartenait dès lors à la partie adverse d'indiquer dans l'acte attaqué les motifs pour lesquels elle s'écarte du S.S.C. sous cet angle.

Le motif relatif au «caractère exceptionnel des dérogations» ne peut pallier la carence constatée de la motivation de l'acte, dès lors qu'il n'explique ni en quoi il s'écarte du schéma de structure communal ni pourquoi le projet est admissible malgré l'option de ce schéma. La considération que le projet s'implante en «prolongement de la construction existante qui a été autorisée avant l'approbation

du schéma de structure communal» et qu'une implantation similaire existe «sur la construction située sur la parcelle voisine» ne concerne tout au plus que les dérogations accordées aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.).

Il résulte de ce qui précède que la motivation de l'acte attaqué est inadéquate et insuffisante au regard du schéma de structure communal dont il s'écarte.

En ce qui concerne la réponse à la réclamation de Laurence LONGCHAMPS, voisine du projet, qui déplorait une perte de vue et de lumière, ainsi que l'attente légitime qu'elle pouvait développer en raison de l'existence de la zone *non aedificandi* prévue par le S.S.C., l'acte attaqué indique que les craintes exprimées «quant à la perte d'ensoleillement» sont non fondées «eu égard à l'éloignement du projet par rapport à l'implantation de la maison du plaignant» et que «les nuisances à supporter par le voisin direct ne dépassent pas ce qu'impose la vie en société». De tels motifs permettent de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse estime que les éléments de la réclamation ne sont pas fondés.

[...]".

15. Le 19 avril 2017, la direction juridique des recours et du contentieux propose à nouveau au Ministre de refuser le permis d'urbanisme.

16. Le permis sollicité est accordé le 4 mai 2017. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

Les requêtes en intervention introduites par la commune de Neupré et Gaëtan SACCO sont accueillies.

V. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, 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 susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VI. L'urgence

VI.1. Thèse des parties

A. La requête

La partie requérante l'expose, pour l'essentiel, comme suit :

- " Conformément à la jurisprudence du Conseil d'État, au moment du dépôt de la requête en annulation, les travaux n'avaient pas encore été entamés;

Les bénéficiaires du permis et leur conseil ont été interrogés;

Les bénéficiaires du permis n'ont pas répondu, le courrier leur adressé ayant été retourné par les services de la poste, leur adresse ayant changé;

Leur conseil a cependant répondu le 29 septembre 2017, après que des barrières aient été placées sur le terrain, sans entame des travaux et qu'un nouveau courrier ait été adressé pour solliciter une réponse au courrier du 11 septembre 2017;

Le 3 octobre 2017, il était signifié de manière officielle au conseil de la requérante que les travaux allaient commencer malgré l'introduction de la requête en annulation;

Dans ces conditions, la condition d'urgence exigée par le Conseil d'État est remplie;

Si les travaux commencent dans les trois mois du dépôt de la requête en suspension, ce qui paraît probable, eu égard au placement de barrières et à la venue d'un géomètre mais aussi à l'intention formellement admise par les bénéficiaires du permis via le courrier officiel de leur avocat;

À défaut de requête en suspension, la requérante risque de voir les travaux achevés avant d'avoir obtenu un arrêt en annulation;

Même si l'exigence de préjudice grave difficilement réparable n'est plus requise selon la nouvelle procédure, la requérante tient à préciser que le début des travaux constituerait indiscutablement un préjudice puisque l'immeuble dont elle est propriétaire est orienté, au niveau de son salon et de tout le vitrage, vers la parcelle où les travaux auront lieu;

Sa vue sera entièrement bouchée par la construction, non seulement de l'immeuble mais également d'un mur;

[...]".

B. La note d'observations de la partie adverse

La partie adverse expose notamment ce qui suit :

- " La partie adverse relève que la requérante n'est pas domiciliée à côté du projet litigieux mais à Tilff-Esneux.

Or, Votre Conseil a déjà jugé que «dès lors que le propriétaire d'un immeuble implanté à proximité immédiate du projet litigieux n'expose que des

inconvenients qui seraient subis par ses locataires, lesquels ne sont pas à la cause, il ne démontre pas que l'exécution de l'acte attaqué lui ferait personnellement subir des inconvenients suffisamment graves justifiant qu'il ne puisse être attendu qu'il soit statué sur la demande en annulation» (C.E., n° 232.895 du 12 novembre 2015, Rulot et Beck).

En outre, la requérante reste en défaut de démontrer que l'impact visuel dépasserait ce qui est admissible en zone d'habitat à caractère rural et serait d'une gravité telle qu'on ne puisse le laisser se produire en attendant l'issue de la procédure en annulation. Un tel préjudice n'est pas d'une gravité suffisante justifiant que l'affaire doive être tranchée au provisoire".

C. La requête en intervention de la commune de Neupré

La commune de Neupré, qui vient à l'appui de la requérante, se réfère, pour l'essentiel, à l'urgence invoquée par celle-ci.

Elle invoque aussi la jurisprudence du Conseil d'État selon laquelle le non-respect d'un périmètre d'intérêt paysager doit être pris en compte pour apprécier l'urgence et la dénaturation d'un cadre de vie (C.E., n° 229.614, du 18 décembre 2014, AWEIS). Elle estime ainsi que "l'atteinte portée en l'espèce par le permis attaqué au S.S.C., et plus particulièrement à la zone d'espace vert tampon qu'il prévoit [...] doit être prise en compte" et que celle-ci confirme l'urgence alléguée. Elle ajoute que "cette atteinte à la zone d'espace vert tampon prévue par le S.S.C. paraît par ailleurs irréversible".

D. La requête en intervention de Gaëtan SACCO, bénéficiaire du permis

La seconde partie intervenante soutient

- que le fait qu'il a annoncé son intention de commencer les travaux ne constitue pas *de facto* une urgence au sens des lois coordonnées sur le Conseil d'État;
- par rapport au préjudice de vue invoqué, que la requérante est domiciliée à Tilff-Esneux et non rue Aux Quatre Bonniers, 3 où se trouve l'immeuble dont elle est propriétaire, en sorte qu'elle ne démontre aucune crainte sérieuse qu'elle souffrirait personnellement des travaux autorisés par l'acte (arrêt du 19 mai 2016, MACIAS SOTELO, n° 234.788);
- qu'en tout état de cause les allégations factuelles de la requérante ne sont pas fondées : elle a en effet planté en mitoyenneté, sans son accord, une haie d'une hauteur considérable qui, indépendamment de toute construction envisagée sur la parcelle de ce dernier, la prive de vue et de lumière en provenance du Sud, que cette haie soit taillée ou non;

- qu'en outre, la façade arrière de l'immeuble autorisé sera sur la même ligne que la façade arrière de l'immeuble de la requérante de sorte que le premier n'emportera pas plus de perte de vue ou de lumière vis-à-vis de la façade arrière du second;
- qu'en tout état de cause la construction de l'immeuble projeté n'emportera pas de conséquences telles pour l'habitabilité de celui de la requérante que l'urgence puisse être justifiée.

VI.2. Examen

L'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendrait dans un avenir plus ou moins lointain. Il ne suffit donc pas, pour qu'il y ait urgence, que la procédure en annulation soit impuissante à trancher le litige en temps voulu. Elle ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit de manière concrète que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond. À cet égard, il y a lieu de rappeler que le permis d'urbanisme est exécutoire et que sa mise en œuvre est possible à tout instant. Pour autant, cette seule circonstance ne démontre pas que le requérant subit personnellement une crainte sérieuse de dommage, celle-ci devant présenter une gravité suffisante, laquelle doit s'apprécier en principe indépendamment du caractère sérieux ou non des moyens.

En l'espèce, dans la mesure où, le 3 octobre 2017, il a été signifié à la requérante que les travaux allaient commencer, ceux-ci risquent effectivement d'être achevés avant que la requérante ait obtenu un arrêt en annulation.

Le seul préjudice invoqué est un préjudice de vue qui serait "entièrement bouchée par la construction, non seulement d'un immeuble mais également d'un mur".

Toutefois, la requérante, qui n'habite pas là, n'expose que des inconvénients qui seraient subis par les occupants de la maison, lesquels ne sont pas à la cause. Elle ne démontre pas que l'exécution de l'acte attaqué lui ferait personnellement subir des inconvénients suffisamment graves justifiant qu'il ne puisse être attendu qu'il soit statué sur la demande en annulation.

Par ailleurs, les photographies jointes par la partie requérante à son dossier ne convainquent pas de la gravité du dommage. Outre qu'on y aperçoit des arbres séparant les deux propriétés, elles comportent des marques jaunes qui sont censées indiquer la limite arrière de l'extension mais qui ne sont pas correctes au vu du plan d'implantation fourni au dossier de la partie adverse. Enfin, un "mur" est

évoqué alors que ce qui fera face à la façade latérale de la requérante est la façade avant du projet qui est pourvue de nombreuses baies et comprend la porte d'entrée.

Par contre, les photographies fournies par la seconde partie intervenante attestent de la présence d'une haie dense d'arbres d'une certaine hauteur entre les deux propriétés. Cette haie est aussi longue que la façade arrière de la requérante. Elle forme déjà un écran visuel par rapport aux garages existants et il en sera de même par rapport à l'extension du projet qui ne dépassera pas la façade arrière de la requérante, pas même depuis son étage sous toit qui ne contient qu'un velux et deux petites lucarnes. Des photos jointes au dossier de la Région wallonne attestent également de ces faits.

Par conséquent, l'extension autorisée ne pourrait elle-même "boucher entièrement" la vue de la requérante depuis sa maison.

Quant au préjudice écologique avancé par la commune de Neupré, il y a lieu de constater qu'il n'est pas invoqué par la requérante et ne lui est pas personnel de sorte qu'il ne peut être admis.

L'urgence n'est pas établie.

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, 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}.

Les requêtes en intervention introduites par la commune de Neupré et Gaëtan SACCO sont accueillies.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre siégeant en référé, le dix janvier deux mille dix-huit par :

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Cécile BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Cécile BERTIN.

Simone GUFFENS.