CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^{e} CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^{o} 241.940 du 26 juin 2018

A. 225.484/XIII-8387

En cause : **JADOT** Nicole,
ayant élu domicile chez
M^{es} Nathalie VAN DAMME et
Florence NATALIS, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

la Ville de Herstal,
ayant élu domicile chez
M^{es} Eric LEMMENS et
Elisabeth KIEHL, avocats
boulevard de la Sauvenière 68 bte 2/2
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 20 juin 2018, Nicole JADOT demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la décision de la ville de Herstal du 16 août 2017 octroyant à Monsieur et Madame DIDION-DI MASCIA un permis d'urbanisme relatif à un bien sis à Herstal, rue des Frères Ronday, n° 21, pour une parcelle cadastrée 5ème division, section G, numéro 713g, et ayant pour objet la démolition d'un garage, l'exhaussement d'une annexe et l'aménagement d'emplacements de parking et des abords.

II. Procédure

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

Par une ordonnance du 20 juin 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 26 juin 2018 à 09.30 heures.

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

M^e^ Florence NATALIS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e^ Elisabeth KIEHL, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendues en leurs observations.

M. Constantin NIKIS, premier auditeur au Conseil d'État, 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

1. Le 12 mai 2017, Monsieur et Madame DIDION-DI MASCIA introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'un garage, l'exhaussement d'une annexe et l'aménagement d'emplacements de parking et des abords, sur leur bien sis rue des Frères Ronday, 21 à Herstal. Leur parcelle se situe en zone d'habitat au plan de secteur de Liège et en zone d'habitat urbain apte à l'urbanisation au schéma de structure communal (S.S.C.) adopté par le conseil communal du 28 novembre 2013, entré en vigueur en date du 20 avril 2014 et devenu schéma de développement communal (S.D.C.).

2. Le 16 août 2017, le collège communal de la ville de Herstal octroie le permis d'urbanisme demandé. Il s'agit de l'acte attaqué.

3. Le 14 mai 2018, le permis est affiché.

4. À la suite de démarches auprès des services communaux, la partie requérante reçoit, par un courrier du 5 juin 2018, la copie du permis octroyé.

IV. Conditions de la suspension d'extrême urgence

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. Le paragraphe 4 de ce même article vise l'hypothèse d'un recours en suspension d'extrême urgence qui doit indiquer en quoi le traitement de l'affaire est incompatible avec le délai de traitement de la demande de suspension visée au paragraphe 1^er^.

V. Exposé de l'extrême urgence et de l'urgence

V.1. Thèse des parties

A. La demande

Quant à l'extrême urgence, la partie requérante expose avoir constaté le début des travaux le 11 juin 2018, avoir consulté son conseil le 18 juin et avoir introduit sa demande de suspension le 20 juin 2018. Elle conclut qu'elle a fait preuve d'une extrême diligence.

Elle explique ensuite que si la suspension du permis n'est pas ordonnée en extrême urgence, les travaux seront effectués et terminés avant l'issue d'une procédure en suspension ordinaire, dès lors que la construction s'érige rapidement, s'agissant d'une ossature en bois.

Quant à l'urgence, elle soutient que l'inconvénient est d'une gravité suffisante et fait valoir les éléments suivants :

- la parcelle concernée est très étroite, avec un dénivelé partant de la rue et montant vers l'habitation. L'avant de la parcelle est occupée par de la pelouse. L'habitation est érigée en arrière de cette pelouse à hauteur de la zone de cours et jardins de la propriété de la partie requérante. Le fond de la parcelle est consacré à une cour et un jardin. Une allée longe la limite mitoyenne de gauche pour mener à un garage situé à l'arrière de l'habitation;
- la suppression de la pelouse à l'avant pour la création de deux emplacements de stationnement va lui causer un préjudice sonore, olfactif et visuel;
- la création d'un escalier, sur la limite de propriété droite, afin de rejoindre l'habitation, va impliquer que les personnes qui l'emprunteront auront une vue directe sur l'arrière de sa propriété et plus particulièrement sur sa véranda, lui causant ainsi une perte d'intimité;
- l'extension du premier étage de l'habitation aura pour effet d'augmenter le volume de l'immeuble et de créer un bâtiment plus massif au sud-sud-ouest de son habitation, ce qui lui causera une perte d'ensoleillement sur sa véranda. À l'audience, elle précise que sa véranda a été construite en 1986 et a une superficie inférieure à 15 m² de sorte qu'elle ne nécessitait pas de permis.

B. La note d'observations

La partie adverse estime tout d'abord que la partie requérante n'a pas fait toute diligence et développe les éléments suivants :

- la partie requérante concède dans son recours avoir pris connaissance de l'existence de l'acte attaqué lors de son affichage par le bénéficiaire du permis, le 14 mai 2018. Dès cette date, elle avait donc conscience qu'un permis avait été délivré, qu'il était exécutoire et qu'il serait mis à exécution de manière imminente;
- la partie requérante a pu consulter une copie du permis et a obtenu les éclaircissements nécessaires sur sa teneur dès le vendredi 18 mai 2018, date à laquelle elle a rencontré une employée du service urbanisme de la ville de Herstal. Ce n'est pourtant que le 18 juin 2018, soit un mois plus tard, qu'elle a pris conseil auprès d'un avocat et que le 20 juin 2018 qu'elle a introduit son recours, selon la procédure d'extrême urgence, alors même qu'elle savait les travaux sur le point de démarrer;
- ce délai d'un mois ne peut être justifié par la volonté de la partie requérante d'obtenir une copie du permis litigieux. En effet, elle avait connaissance de l'existence et du contenu du permis litigieux dès le 18 mai 2018, ce qui correspond à une connaissance effective et suffisante du contenu du permis. Elle a attendu 5 jours pour solliciter des renseignements complémentaires, qui lui ont été donnés le 23 mai 2018. Elle a obtenu la copie sollicitée dès le 7 juin 2018 mais a encore attendu 11 jours avant de consulter un conseil. Ce n'est finalement que le 20 juin 2018 que la partie requérante a introduit sa requête;
- le manque de diligence de la partie requérante ne peut pas non plus s'expliquer par le fait que les travaux n'ont débuté que le 11 juin 2018. En effet, l'affichage de l'avis de délivrance du permis par son bénéficiaire impliquait que le début des travaux était imminent.

La partie adverse estime ensuite que les inconvénients allégués ne sont pas graves et développent les éléments suivants :

- le préjudice sonore, olfactif et visuel lié à la suppression de la pelouse à l'avant et à son remplacement par deux emplacements de parking n'est pas démontré. En effet, un garage existait antérieurement en arrière de parcelle, lequel impliquait nécessairement que les véhicules longeaient le bâtiment de la partie requérante. Les inconvénients liés à la présence des voitures seront moins importants pour celle-ci puisque le parking aura lieu immédiatement, sans avoir à subir les bruits, odeurs ou troubles quelconques liés au passage des voitures;

- le permis attaqué impose d'ailleurs au titre de condition que :

  " la rampe d'accès située le long de la limite latérale gauche ne pourra pas être empruntée par les véhicules. Dès lors, prévoir une barrière afin d'empêcher la circulation des véhicules vers l'arrière de la propriété";

- la présence de deux véhicules en avant de parcelle plutôt qu'en arrière de parcelle n'est pas susceptible de causer des inconvénients à ce point grave qu'ils justifieraient l'urgence. Il en va d'autant plus ainsi qu'il convient de tenir compte du contexte urbain dans lequel le projet et l'immeuble de la requérante s'inscrivent (C.E. n° 241.592 du 24 mai 2018, BREVART et consorts);
- en ce qui concerne le grief relatif à la création de vue et la perte d'intimité liées à la création d'un escalier sur la limite de propriété de droite, il convient tout d'abord de souligner que l'escalier n'est qu'un accès de passage sur lequel les personnes ne sont pas appelées à demeurer. La gravité de l'inconvénient est donc toute relative;
- il convient par ailleurs de tenir compte des conditions du permis attaqué :

  " Le terrain projeté doit être réalisé en respectant au maximum le terrain naturel. Les déblais et remblais doivent être réalisés à plus de 2 mètres des limites de propriété. Dès lors, l'escalier d'accès à la porte d'entrée devra être déplacé à 2 mètres de la limite latérale droite";

- la véranda de la partie requérante a été construite sans autorisation. Deux permis d'urbanisme ont été délivrés pour l'habitation sise rue des Frères Ronday 23 à Herstal : le 068/1969, "Construire une maison d'habitation" (délivré le 19 mai 1969) et le 221/2002 "Pose d'un bardage en «Eternit» sur le pignon latéral gauche" (délivré le 2 décembre 2002). La véranda ne figure sur aucun de ces deux permis;
- en ce qui concerne la perte d'ensoleillement alléguée, elle n'est pas démontrée. En effet, la partie requérante ne produit aucune étude d'ombrage (par exemple) qui lui permette d'affirmer qu'elle ne bénéficiera plus du soleil après 16h30. En toute hypothèse, la perte d'ensoleillement sur une plage horaire très réduite (après 18 h) ne constitue pas un inconvénient d'une gravité suffisante pour justifier l'urgence;
- l'effet "massif" de la nouvelle construction allégué ne constitue rien d'autre qu'un jugement de valeur dans le chef de la partie requérante. La surface bâtie sera d'ailleurs au final réduite puisque le garage sera démoli;
- il y a en l'espèce lieu d'admettre qu'une remise en état est parfaitement et facilement envisageable vu la nature des travaux.

V.2. Examen

En ce qui concerne la diligence à agir de la partie requérante et l'imminence du péril

La partie adverse affirme que la partie requérante avait une connaissance "effective et suffisante" du contenu du permis dès le 18 mai 2018, l'employée du service de l'urbanisme de la ville de Herstal lui ayant montré l'acte attaqué. Dès lors que cette affirmation est contestée par la partie requérante et que la partie adverse n'en apporte pas la preuve, elle ne peut être tenue pour établie. La preuve d'une telle connaissance de l'acte attaqué n'est apportée que par l'envoi de la copie de la décision dont les parties s'accordent à la situer le 7 juin 2018.

Par ailleurs, ce n'est que le 11 juin 2018, date du début effectif des travaux, que l'imminence du risque de survenance du dommage est apparue. En outre, compte tenu de la nature des travaux projetés, il est établi que leur exécution sera terminée avant l'issue d'une procédure en suspension ordinaire. Partant, en ayant introduit sa demande de suspension d'extrême urgence le 20 juin, soit 9 jours plus tard, la partie requérante a fait diligence pour prévenir la survenance du dommage allégué. La demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence est recevable.

En ce qui concerne la gravité du dommage

La partie requérante invoque trois types de dommage. Le premier, relatif aux deux places de parking prévues à front de parcelle, est lié aux nuisances sonores, olfactives et de vue engendrées par la présence de véhicules à cet endroit. Le deuxième, relatif à l'escalier d'accès à la porte d'entrée, est lié à une perte d'intimité ressentie par la partie requérante au niveau de sa terrasse et de sa véranda. Le troisième, relatif à l'exhaussement de l'annexe, est lié à une perte d'ensoleillement au niveau du jardin et de la véranda.

En ce qui concerne le premier dommage invoqué, les plans montrent que les deux places de stationnement prévues seront situées en prolongement du bâtiment d'habitation de la partie requérante et non à hauteur de sa véranda ou de sa terrasse. Par conséquent, le dommage allégué en termes de vue ne peut être qualifié de grave. Par ailleurs, ces emplacements étant implantés à front de parcelle, les nuisances sonores et olfactives consécutives seront limitées, les véhicules n'ayant pas de distance à parcourir. À cet égard, ces inconvénients apparaissent moindres que ceux engendrés par la situation actuelle dans laquelle les voitures doivent remonter l'allée, certes située à gauche de la parcelle, pour atteindre le garage

implanté derrière l'habitation. Partant, la gravité du dommage relatif aux deux emplacements de parking n'est pas démontrée.

En ce qui concerne le deuxième dommage allégué, le permis attaqué a été octroyé sous la condition de reculer l'escalier en projet de deux mètres par rapport à la propriété de la partie requérante. Par ailleurs, les plans et les photos produites montrent, d'une part, un certain dénivelé, d'autre part, la présence de plantations et d'un mur entre l'escalier litigieux et les terrasse et véranda de la partie requérante. Partant, la perte d'intimité alléguée est limitée et ce, d'autant plus, qu'actuellement les personnes accédant à la porte d'entrée des bénéficiaires du permis ont déjà une vue sur la propriété de la partie requérante. La gravité du dommage consécutif à l'escalier d'accès n'est pas établie.

En ce qui concerne le troisième dommage, la partie requérante affirme que l'exhaussement du volume annexe projeté aura pour effet de plonger sa véranda dans l'ombre à partir de 16h30. Elle reste cependant en défaut d'étayer suffisamment cette affirmation. Les photos qu'elle produit montrent un ombrage consécutif au bâtiment actuel uniquement à hauteur d'une partie de son jardin et non de ses pièces d'habitation ou de sa terrasse. Par ailleurs, l'extension projetée se situe à l'arrière de ce bâtiment et a pour objet uniquement de prolonger le premier étage de celui-ci sur l'annexe existante. Par conséquent, l'aggravation de l'ombrage actuel sera limitée. La gravité de la perte d'ensoleillement alléguée n'est pas non plus démontrée.

Il ressort de ce qui précède que l'urgence n'est pas établie.

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

VI. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 2.

Conformément à l'article 3, § 1er, 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.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse, à la charge de la partie requérante.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros est mise à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre siégeant en référé, le vingt-six juin deux mille dix-huit, par :

Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État, président f.f.,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Céline MOREL. Anne-Françoise BOLLY.