

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

n° 242.367 du 18 septembre 2018

A. 224.984/XIII-8329

En cause : **DRAPIER** Michèle,
ayant élu domicile chez
M^{es} Bernard PAQUES et
Gil RENARD, avocats,
chaussée de Marche 458
5101 Namur,

contre :

1. **la Commune de Juprelle**,
ayant élu domicile chez
M^e Dominique DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Partie intervenante :

la Société privée à responsabilité limitée B.B.V.,
ayant élu domicile chez
M^{es} Michel DELNOY et
Zoé VROLIX, avocats,
rue Simonon 13
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 13 avril 2018, Michèle DRAPIER demande, d'une part, la suspension de l'exécution "du permis d'urbanisme délivré le 18 janvier 2018 par le collège communal de Juprelle à la S.P.R.L. B.B.V. pour la construction d'un immeuble de quatre appartements sur un bien situé chaussée de Tongres à [...] Juprelle et actuellement cadastré div. 1, section A, n° 821 (anciennement cadastré sous le numéro 821F)" et d'autre part, son annulation.

II. Procédure

Par une requête introduite le 22 mai 2018, la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) B.B.V. demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Les notes d'observations et les dossiers administratifs ont été déposés.

M. Raphaël BORN, 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.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 22 juin 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 6 septembre 2018 à 10 heures.

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

M^e Gil RENARD, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Xavier DRION, avocat, comparaisant *loco* M^e Dominique DRION pour la première partie adverse, et comparaisant pour la seconde partie adverse, et M^{es} Michel DELNOY et Zoé VROLIX, avocats, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Raphaël BORN, auditeur, a été entendu en son avis contraire.

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. La requérante est domiciliée et réside chaussée de Tongres, 350 A, à Juprelle.

2. Le 24 juin 2016, la S.P.R.L. "B.B.V.", "représentée par Monsieur BECIANI Lucien" dépose une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble de quatre appartements sur un bien situé chaussée de Tongres à Juprelle et cadastré division 1, section A, n° 821F.

Ce bien jouxte la parcelle de la requérante.

Il se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Liège, adopté le 26 novembre 1987. Il se situe également dans le périmètre du règlement communal de bâtisse de Juprelle adopté le 3 novembre 1978 et du règlement communal relatif à l'entretien des propriétés privées de la même commune adopté le 27 juin 1983.

3. Par une délibération du 6 juillet 2016, le collège communal de Juprelle déclare que le dossier de demande de permis d'urbanisme est incomplet. Il indique, notamment, ce qui suit :

" Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré pour la construction d'une habitation sur le lot 1 et que celle-ci, est actuellement construite;

Considérant que celle-ci n'apparaît pas sur le plan d'implantation;

Considérant que les limites de propriété de la parcelle destinée à recevoir l'immeuble ne sont pas clairement délimitées sur le plan d'implantation;

Considérant que le chemin d'accès tel que représenté sur celui-ci, se situe complètement sur la parcelle voisine;

Considérant que différentes réunions ont eu lieu entre la commune et les propriétaires des parcelles à cet endroit en vue de la création d'un accès commun mais qu'aucun accord entre partie n'a été porté à la connaissance du Collège ni ne fait partie du dossier introduit".

En conséquent, il demande à la demanderesse de permis de fournir les documents suivants :

" - un accord entre parties concernant le chemin d'accès commun;
- un plan d'implantation modifié représentant la maison voisine déjà construite et délimitant clairement la parcelle concernée et le chemin d'accès commun".

L'"habitation sur le lot 1", "actuellement construite" dont il est question ci-dessus correspond manifestement à la maison de la requérante.

4. Le 3 juin 2017, le notaire DETERME communique à la première partie adverse un exemplaire de la convention portant sur l'échange de parcelles, dont notamment celles relatives au chemin d'accès précité.

L'une des parties à cette convention est la "société anonyme «SOGEPRO RLB»" ayant son siège social rue de Juprelle, 8bis, à Xhendremael (Ans) et se présente comme le "bénéficiaire du droit de superficie sur la parcelle 821H". Cette société est représentée par Luciano BECIANI, soit la même personne qui représente la S.P.R.L. "B.B.V.", demanderesse de permis.

Cette cession de terrains paraît s'inscrire dans le cadre d'un projet plus vaste qui comprend la création, non seulement, du chemin d'accès commun précité mais, aussi, d'autres immeubles à appartements situés sur les parcelles contiguës à ce chemin. Ainsi, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement précise, en son point 5°, j), que : "Le projet s'intègre dans un ensemble à construire et prend également en compte l'intégration par rapport à ces projets".

5. Le 31 août 2017, le conseil communal de Juprelle accuse réception d'un dossier complet.

6. Le 4 septembre 2017, le collège communal de Juprelle sollicite l'avis de plusieurs instances et transmet le dossier au fonctionnaire délégué. Les instances sollicitées donnent chacune un avis favorable conditionnel.

7. Par une délibération du 30 novembre 2017, le collège communal de Juprelle marque son accord sur le rapport établi par le service urbanisme de la commune de Juprelle, remet un avis favorable conditionnel sur le projet et sollicite également l'avis préalable du fonctionnaire délégué.

8. Le 9 janvier 2018, le fonctionnaire délégué remet un avis favorable conditionnel.

9. Le 18 janvier 2018, le collège communal de Juprelle délivre à la S.P.R.L. B.B.V. le permis d'urbanisme sollicité moyennant le respect des conditions édictées dans les avis des instances consultées ainsi que celles édictées dans l'avis du fonctionnaire délégué.

Il s'agit de l'acte attaqué.

Il lui est notifié le 30 janvier 2018, ainsi qu'au fonctionnaire délégué et à la compagnie intercommunale liégeoise des eaux (CILE).

10. Le 23 février 2018, la requérante en intervention indique qu'à sa demande, le collège communal a procédé à l'indication de l'implantation de la construction sur le terrain.

11. Le 1^{er} mars 2018, la requérante en intervention indique avoir procédé à l'affichage du permis d'urbanisme litigieux.

IV. Intervention

La requérante en intervention est la bénéficiaire du permis et sa requête a été introduite dans les délais impartis pour ce faire. Sa demande d'intervention est accueillie.

V. L'urgence

V.1. Thèse des parties

A. La requête

La partie requérante fait valoir qu'en raison de l'implantation du projet perpendiculaire à la voirie, elle redoute une perte d'ensoleillement sur sa propriété orientée au nord-est ou, à tout le moins, une perte de luminosité. Elle indique qu'elle ne pouvait s'attendre à ce qu'un projet d'une telle ampleur et qui ne correspond pas au cadre bâti existant soit autorisé, malgré son implantation en zone d'habitat à caractère rural. Elle invoque, à cet égard, un arrêt BAUME, n° 240.339 du 29 décembre 2017 qui aurait admis ce type de préjudice.

Elle craint également une perte d'intimité, liée aux terrasses du premier étage situées à trois mètres du sol de part et d'autre de l'immeuble, et aux ouvertures des appartements duplex vers son habitation. Cette configuration et sa densité de logements étaient, selon elle, imprévisibles.

Elle invoque encore un sentiment d'écrasement ou d'enfermement, de même que l'absence d'évaluation globale de l'ensemble des projets qui suivront le projet litigieux formant la première phase de la réalisation d'un clos privé, ainsi qu'il résulte de la notice d'évaluation des incidences et d'un plan qu'elle dépose.

Elle redoute enfin des nuisances sonores et olfactives résultant de l'organisation du stationnement sur le projet litigieux, soit six stationnements à l'avant et deux emplacements couverts de part et d'autre de l'immeuble - dont celui le plus en profondeur se trouve à la hauteur de son habitation et de son jardin.

B. Les notes d'observations des parties adverses

Les parties adverses contestent l'urgence invoquée par la partie requérante en relevant d'abord qu'elle ne dépose pas d'étude d'ensoleillement de nature à étayer sa crainte et s'exprime au conditionnel.

Elles relèvent également qu'en ce qui concerne le risque de perte d'intimité, le projet autorisé "tourne le dos" à l'immeuble de la partie requérante de sorte que celui-ci n'est concerné que par les terrasses situées sur les garages.

Enfin, elles font valoir que "l'implantation longitudinale du projet n'a pas d'incidence particulière sur le bâtiment de la partie requérante qui, quant à lui, est situé en retrait de la voirie de telle sorte que la limite de construction du bâtiment autorisé par l'acte entrepris ne dépasse que très peu le bâtiment de la partie requérante".

Elles en concluent que l'urgence n'est pas démontrée.

C. La requête en intervention

La partie intervenante rappelle que la charge de la preuve de l'urgence pèse sur le requérant qui doit démontrer, de façon précise et concrète, dans sa demande de suspension, l'existence d'inconvénients qui risqueraient de lui être personnellement causés à défaut de suspension de l'acte qu'il attaque. Cette preuve doit être apportée à l'aide de documents probants.

Elle souligne également que l'ancienne jurisprudence, selon laquelle l'insuffisance alléguée de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement n'est, en principe et à elle seule, pas susceptible de faire présumer un risque de préjudice grave difficilement réparable est transposable à la notion d'urgence.

Elle poursuit en considérant que, dans le cas d'espèce, la partie requérante ne fournit aucune démonstration concrète des préjudices qu'elle invoque et qui seraient de nature à porter une atteinte grave à sa situation ou aux intérêts personnels qu'elle entend défendre.

Elle critique le fait que la partie requérante ne démontre pas à l'aide de plans la perte d'ensoleillement invoquée sur sa propriété, une perte de luminosité dans les pièces de vie, des nuisances olfactives ou sonores, de même que la crainte de l'effet d'écrasement ou d'enfermement. La référence au gabarit du projet et à l'orientation nord-est de sa propriété est insuffisante à ses yeux. Elle ne mentionne pas davantage les ouvertures, les pièces de vie touchées, les dimensions entre les constructions ou tout autre élément utile à la démonstration des potentiels inconvénients qu'elle subirait.

Elle estime encore que la partie requérante ne démontre pas l'urgence à statuer qui découlerait, dans son chef, du défaut, dans la notice d'évaluation des

incidences sur l'environnement, d'une analyse cumulative des incidences des futurs projets d'urbanisation voisins.

Elle relève, enfin, que la partie requérante ne justifie pas son affirmation selon laquelle elle ne pouvait s'attendre à une construction d'une telle ampleur.

À l'audience, elle indique, photos à l'appui, que le projet est construit et que les dommages allégués sont consommés.

V.2. Examen

En vertu de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2 des lois coordonnées sur le Conseil d'État, tel que modifié par la loi du 20 janvier 2014, la suspension d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1^{er} et 3 des lois précitées peut être ordonnée 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".

S'agissant de la première condition, elle 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. Le requérant doit exposer en quoi le préjudice allégué présenterait un degré suffisant de gravité pour lui-même. Enfin, les inconvénients graves à démontrer ne peuvent être confondus avec le sérieux d'un moyen, ces deux conditions étant distinctes et devant être réalisées de manière cumulative.

En l'espèce, il résulte des photos déposées à l'audience que les travaux autorisés par le permis attaqué sont exécutés pour l'essentiel, le gros œuvre étant terminé et les portes et fenêtres déjà installées. Partant, il ne peut être ordonné aucune suspension utile du permis qui les autorise, c'est-à-dire une mesure de nature à empêcher l'exécution du permis et de ces travaux pendant la période qui précède la décision sur le recours en annulation.

La condition de 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}.

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. B.B.V. est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

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

Anne-Françoise BOLLY,
Céline MOREL,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Anne-Françoise BOLLY.