CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

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

A R R Ê T

n^o^ 244.623 du 27 mai 2019

A. 228.068/XIII-8643

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

contre :

1. **la Commune de Juprelle,**
   ayant élu domicile chez
   M^es^ Dominique et Xavier DRION,
   avocats,
   rue Hullos 103-105
   4000 Liège,
2. **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.

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 par la voie électronique le 10 mai 2019, Catherine CLOSSET demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 2 mai 2019 par le collège communal de Juprelle à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) B.B.V. pour la

‡CHFTPABAA-BDHGCCV‡

construction de deux immeubles à appartements (2 x 6 logements) sur un bien sis rue Léon Labye, 70 et 72 à Fexhe-Slins.

II. Procédure

Par une ordonnance du 12 mai 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 22 mai 2019 à 10 heures.

Par une requête introduite, selon la procédure électronique, le 21 mai 2019, la S.P.R.L. B.B.V. demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

M. Luc DONNAY, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e^ Nathalie VAN DAMME, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e^ Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, M^e^ Etienne ORBAN de XIVRY, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse et, M^es^ Michel DELNOY et Zoé VROLIX, avocats, comparaissant pour la 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 24 novembre 2017, la S.P.R.L. B.B.V. dépose une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de Juprelle, ayant pour objet la construction de deux immeubles à appartements (2 x 6 unités de logement) sur un bien sis à Fexhe-Slins, rue Léon Labye, cadastré Juprelle - Fexhe-Slins, division 3, section A n° 1081c.

Le dossier étant incomplet, la demanderesse de permis est invitée à le compléter.

Le 22 février 2018, la commune de Juprelle établit l'accusé de réception d'un dossier complet.

‡CHFTPABAA-BDHGCCV‡

2. Le 26 février 2018, le collège communal de Juprelle sollicite l'avis de différents services, dont la cellule GISER du département de la ruralité et des cours d'eau du Service public de Wallonie.

L'avis, donné le 21 mars 2018, est favorable et est motivé comme suit :

" Après examen des éléments mis à disposition et des données disponibles, les éléments suivants sont mis en évidence :
- La parcelle est située en zone d'habitat à caractère rural et zone agricole au plan de secteur;
- Aucun axe d'aléa d'inondation par ruissellement n'est présent au niveau de la parcelle concernée;
- Aucun axe de concentration du ruissellement ne traverse la parcelle concernée;
- Des évènements d'inondation par ruissellement ont été observés dans la proximité immédiate de la parcelle concernée (Sigiser 6206003). Ils ne semblent pas affecter le terrain directement;
- Le projet ne prévoit pas de cave ou garage enterré;
- Le projet est situé 30cm au dessus du niveau de la voirie;
- Le projet prévoit une citerne de 20000L avec ajutage de 4500L/100 m² avec un débit de fuite de 1L/s.

L'analyse montre que le projet ne semble pas devoir être impacté par des écoulements.

Par ailleurs, le projet ne devrait pas impacter le fond inférieur (cf. Art. 640 du Code civil) ni en modifiant le passage du ruissellement ni en augmentant les volumes ruisselés vu les mesures de temporisation prises.

Compte tenu des éléments repris ci-dessus, la Cellule GISER émet un avis favorable".

3. Le 26 avril 2018, le collège communal décide de proroger son délai de décision.

4. Le 25 mai 2018, le service des travaux de la commune émet un avis sur la demande.

5. Le 31 mai 2018, le collège communal de Juprelle donne un avis favorable conditionnel sur le projet et décide de solliciter l'avis du fonctionnaire délégué.

6. Le 4 juillet 2018, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel sur la demande, motivé notamment comme suit :

" […]

Considérant que les conditions du Collège portent essentiellement sur :
- le placement de citernes d'eau de pluie ou la réalisation d'un bassin d'orage;
- condition type d'implantation;

‡CHFTPABAA-BDHGCCV‡

Considérant que le Collège impose les charges d'urbanisme suivantes :
- équipement de la voirie;

Vu les plans […]

Vu la Circulaire ministérielle du 9 janvier 2003 relative à la délivrance de permis dans les zones exposées à des inondations et à la lutte contre l'imperméabilisation des espaces;

Vu la circulaire ministérielle du 14 novembre 2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement;

Considérant qu'il ressort des plans et du reportage photographique versés au dossier que l'impact paysager du projet est signifiant mais intégré au contexte urbanistique existant;

Considérant que l'installation projetée ne compromet pas la destination générale de la zone, ni son caractère architectural;

Sur le plan de la légalité, le projet est admissible.

En outre, le projet suscite les remarques suivantes :

Afin d'intégrer le projet au site, les conditions suivantes sont proposées :
- les terres de déblais seront évacuées vers une décharge dument autorisée;
- respecter les circulaires précitées en matière d'aménagement des abords et de plantations;
- les plantations seront réalisées dès l'achèvement du gros œuvre".

7. Le 19 juillet 2018, le collège communal de Juprelle délivre, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

8. Le 1er août 2018, le permis d'urbanisme est affiché devant la parcelle concernée.

9. Le 12 septembre 2018, le géomètre expert de la commune établit le procès-verbal d'indication d'implantation.

10. Le 21 septembre 2018, le conseil de la requérante informe officiellement la bénéficiaire du permis de l'introduction prochaine d'une requête en annulation devant le Conseil d'État et lui demande de confirmer qu'elle n'entend pas exécuter les travaux de construction avant l'issue de la procédure en annulation.

11. Le 27 septembre 2018, la bénéficiaire du permis répond qu'elle n'a "pas encore en vue de commencer les travaux de construction".

12. Le 1er octobre 2018, la requérante introduit une requête en annulation dirigée contre le permis d'urbanisme octroyé le 19 juillet 2018 (affaire A. 226.306/XIII-8483).

‡CHFTPABAA-BDHGCCV‡

13. Le 24 avril 2019, la bénéficiaire du permis entame les travaux.

14. Le 25 avril 2019, la requérante introduit une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence.

15. Le 26 avril 2019, selon la note d'observations de la première partie adverse, le demandeur de permis dépose auprès de l'autorité communale :

- une nouvelle notice d'incidences sur l'environnement;
- une étude d'ensoleillement;
- une étude de percolation réalisée par le département d'architecture, géologie, environnement et construction de l'Université de Liège;
- une étude d'infiltration des eaux réalisée par la S.P.R.L. VERBEKE;
- deux études relatives à la gestion intégrée des eaux établies par le bureau SCHEEN;
- un plan d'implantation et une coupe transversale relatifs à la gestion des eaux de pluie.

16. Le 2 mai 2019, l'administration communale établit le récépissé des compléments à la demande. À cette même date, le collège communal retire le permis octroyé le 19 juillet 2018 et délivre un nouveau permis d'urbanisme à la S.P.R.L. B.B.V. Cette dernière décision constitue l'acte attaqué, lequel est notamment motivé comme suit :

" […]

Considérant que, selon l'article D.II.25 du CoDT, la zone d'habitat à caractère rural est «principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles ainsi qu'à leurs activités de diversification (...)»; que les immeubles accueilleront des appartements; que de nombreuses parties de la zone d'habitat à caractère rural sont actuellement destinées à l'exploitation agricole; que la coexistence harmonieuse entre la fonction de résidence et la fonction d'exploitation agricole de la zone n'est ainsi pas perturbée par le projet; que le projet est parfaitement compatible avec le plan de secteur;

Considérant que trois études de gestion des eaux pluviales ont été réalisées respectivement par le bureau Scheen-Lecoq, par le Département d'architecture, géologie, environnement et construction de l'Université de Liège le 11 avril 2019 et par la S.P.R.L. Verbeke le 15 avril 2019; que les études de l'ULiège et de la S.P.R.L. Verbeke ont été jointes à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que ces bureaux arrivent à des conclusions différentes dans la mesure où les résultats de l'étude du bureau Scheen-Lecoq sont contredits par les résultats concordants des études menées par l'Université de Liège et la S.P.R.L. Verbeke; que selon ces deux dernières études, les coefficients de perméabilité du terrain font état d'une perméabilité moyenne; que ces études aux résultats concordants, notamment réalisées par l'Université de Liège, peuvent raisonnablement être considérées comme sérieuses et fiables; que l'autorité

‡CHFTPABAA-BDHGCCV‡

communale relève que l'avis de l'AIDE du 1er avril 2019 dont il sera question ci-après précise au sujet de l'étude du Bureau Scheen-Lecoq : «Les résultats des essais réalisés nous interpellent. Il semble que le protocole d'essai n'ait pas été réalisé de manière correcte. Il nous est impossible de nous prononcer sur de tels résultats»; que dans ces circonstances, l'administration communale considère que les études de l'Université de Liège et de la S.P.R.L. Verbeke doivent être prises en considération, au détriment de l'étude du bureau Scheen-Lecoq;

Considérant que les résultats des études de percolation de l'ULiège et de la S.P.R.L. Verbeke permettent de ne pas suivre l'avis de l'A.I.D.E. du 1er avril 2019 qui se fonde uniquement sur l'étude du bureau Scheen-Lecoq; que cet avis est défavorable en ce que l'A.I.D.E. est interpellée par les résultats de ladite étude et avance que le protocole d'essai n'a pas été réalisé correctement; que les résultats des études de percolation de l'ULiège et de la S.P.R.L. Verbeke mettent effectivement en cause la pertinence des résultats de l'étude du bureau Scheen-Lecoq; que les inquiétudes de l'A.I.D.E. sont écartées par les résultats des études de l'ULiège et de la S.P.R.L. Verbeke;

Vu le plan de gestion des eaux pluviales réalisé par le bureau Ar-duo en date du 26 avril 2019;

Considérant que le site sur lequel le projet est destiné à s'implanter est un sol sablo-limoneux; qu'il ressort des études de percolation de l'ULiège et de la S.P.R.L. Verbeke jointes à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement que la perméabilité moyenne du sol permet l'infiltration d'une partie des eaux pluviales; qu'une voie artificielle d'écoulement est nécessaire pour le surplus; que le projet prévoit le placement de deux citernes d'eaux pluviales de 20.000 litres chacune avec un ajutage à 5.000 litres et rejet de 0,1 litres/seconde; qu'elles se situent pour le bâtiment A à gauche des six garages couverts et pour le bâtiment B à droite des six garages couverts; que le projet prévoit également la création d'un bassin d'orage de 20.000 litres permettant l'infiltration progressive des eaux des toits des bâtiments dans le sol; qu'il se situe en fond de parcelle, à l'arrière des immeubles et repris sous liseré vert au plan établi par le Bureau Arduo et annexé à la présente délibération; que les conditions émises par l'avis de la cellule GISER devront être respectées;

Considérant en outre que le terrain présente actuellement un talus à rue; que le projet supprime intégralement ce talus, en accordant le niveau du terrain à celui de la voirie; que l'aménagement du terrain permettra ainsi une meilleure gestion des eaux de ruissellement;

Considérant que les eaux usées seront rejetées directement dans les égouts prévus à cet effet et existant déjà dans la rue Léon Labye;

Considérant que la petite partie du site d'implantation du projet située en zone agricole n'est pas destinée à être urbanisée; que la destination de cette partie de parcelle est donc conforme à l'article D.II.36 du CoDT;

Considérant qu'aucune alternative au projet n'a été retenue, dès lors qu'au terme d'un examen des solutions de substitution dans le complément de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, le bureau Pluris a considéré qu'aucune alternative n'était adaptée, notamment parce que :
- la réalisation d'un alignement d'habitations unifamiliales en lieu et place des appartements ne répondrait pas aux objectifs de densification urbaine et d'accès plus aisé à la propriété;
- les parcelles situées aux alentours du projet font déjà l'objet d'autres projets;
- la parcelle est située à une distance idéale des zones où un risque d'inondation existe que pour ne pas être impactée par ces risques;

Que l'autorité communale partage cette approche;

‡CHFTPABAA-BDHGCCV‡

Considérant qu'il ressort de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement qu'aucune pollution n'est à constater sur le lieu d'implantation du projet;

Considérant que le flux de voitures que le projet va engendrer ne peut être considéré comme anormal dans cette zone déjà urbanisée;

Considérant que le projet prévoit 24 emplacements de parking pour la création de 12 appartements; que 12 emplacements de parking sont prévus dans des garages couverts situés à front de voirie; que 12 autres emplacements de parking sont prévus à l'extérieur, entre les garages couverts et le trottoir; que 4 de ces emplacements extérieurs sont situés devant l'entrée de 4 garages couverts; que d'après les informations fournies par le demandeur de permis, ces 4 emplacements seront vendus aux mêmes propriétaires que les garages couverts devant lesquels ils se situeront; que ces emplacements seront donc utilisables; que la circulaire ministérielle du 17 juin 1970 précitée est respectée et le serait par ailleurs quand bien même seulement 20 emplacements de parking seraient utilisables;

Considérant que le projet n'est manifestement pas de nature à générer une pollution acoustique et de l'air significativement plus importante que celle qui aurait pu être attendue à cet endroit;

Considérant que le projet comprend les aménagements adéquats pour les personnes à mobilité réduite; que notamment deux emplacements de parking ont des dimensions plus larges, adaptées aux personnes à mobilité réduite;

Considérant que le projet n'est de nature à entraîner qu'une faible réduction d'ensoleillement et de luminosité pour les constructions avoisinantes, ainsi que cela ressort de l'étude réalisée par l'architecte D. Crucifix et jointe au complément de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que les constructions potentiellement les plus impactées sont la maison de repos située au nord-est du projet, ainsi que l'habitation unifamiliale située au sud-est du projet;

Considérant toutefois que les ombres projetées par le projet sur ces bâtiments n'apparaissent qu'en toute de fin de journée au printemps, en été et en automne; que ce préjudice ne peut raisonnablement pas être considéré comme anormal ou inattendu dans une zone destinée à l'urbanisation;

Considérant que les garages de cette habitation unifamiliale sont à une distance de 24,4 mètres des garages projetés et 36,7 mètres des appartements projetés; que les pièces de vie de cette même habitation sont situées à une distance de 30,6 mètres des garages projetés et 42,9 mètres des appartements projetés; que l'habitation unifamiliale est orientée sud-ouest, de sorte qu'elle ne comporte pas de vues sur les constructions en projet;

Considérant que le site d'implantation du projet n'est pas situé dans une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau et n'est pas traversé par un axe d'aléa d'inondation par ruissellement, d'après la carte de l'aléa d'inondation; que le site d'implantation du projet n'est pas non plus traversé par un axe de ruissellement concentré;

Vu l'avis favorable de la cellule GISER du 21 mars 2018;

Considérant que la réalisation du projet ne rencontre aucun obstacle qui serait causé par un risque d'inondation sur la parcelle; que le choix du site est justifié pour cette raison notamment;

‡CHFTPABAA-BDHGCCV‡

Considérant que le site n'est pas repris sur la liste des sites d'intérêt paysager; qu'il n'est pas repris sur la liste des sites classés et ne contient aucun monument classé;

Considérant que l'atlas des chemins vicinaux ne renseigne aucun chemin ou sentier traversant le site;

Considérant que le site est situé entre deux groupes de parcelles qui ont fait l'objet d'un permis de lotir octroyé le 6 décembre 2010 et dont la partie sud est déjà mise en œuvre;

Considérant que le projet tient compte de l'orientation de l'ensemble de la parcelle, de son relief et de la configuration des lieux afin de s'intégrer au mieux dans le cadre bâti et non bâti actuel;

Considérant que, comme le mettent en avant les plans joints à la demande de permis, le projet a été conçu de manière telle que les constructions soient légèrement décalées et ne créent pas d'effet de masse; que le projet a réservé en outre d'importantes zones de jardin à l'arrière des immeubles;

Considérant que les immeubles à appartements auront une apparence simple avec une toiture à double versant;

Considérant que le gabarit des immeubles est modéré en ce que les toitures sous corniches ont une hauteur de 6,50 mètres; que ce niveau est voisin de celui des bâtiments de la maison de repos située en face; que les immeubles ne comporteront que trois étages, dont deux sont, à tout le moins partiellement, inclus dans la toiture ce qui diminue la perception de leur gabarit réel;

Considérant que l'implantation des garages à front de voirie et des immeubles à l'arrière favorise l'intégration du projet dans le cadre bâti et non bâti et diminue également la perception du gabarit réel des immeubles car cela laisse un espace ouvert et aéré depuis la voirie;

Considérant que le gabarit modéré des immeubles en projet, certes légèrement supérieur à celui des constructions voisines, ne crée aucun effet de rupture dans le paysage et s'intègre parfaitement dans la morphologie urbaine hétérogène des rues Léon Labye et Fossé Botton;

Considérant que les projections en trois dimensions jointes à la demande de permis reflètent l'architecture soignée, moderne et le caractère particulièrement esthétique des constructions en projet;

Considérant que la création d'appartements répond au principe de densification urbaine tout en maintenant des espaces ouverts s'intégrant dans le bâti existant; que ce type d'urbanisation contribue à un usage plus parcimonieux du sol et permet l'accès à la propriété à un plus grand nombre en consommant moins d'espace;

Considérant que le projet a été réfléchi afin de s'intégrer au mieux dans l'espace ouvert dans lequel il s'inscrit; que les espaces laissés de part et d'autre des immeubles permettent de laisser des vues ouvertes vers la zone agricole située a l'arrière du projet; qu'aucun effet de rupture n'est donc à constater;

Considérant que le projet s'inscrit d'une manière adéquate dans son contexte bâti et non bâti; que le projet va contribuer à redynamiser l'ensemble du quartier;

Considérant que le collège communal a apprécié les effets du projet sur l'environnement sur la base du dossier de demande de permis et spécialement de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et son complément;

‡CHFTPABAA-BDHGCCV‡

Considérant que ces documents sont actuels et complets et identifient, décrivent et évaluent les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs; qu'ils ont permis au collège d'apprécier en toute connaissance de cause les effets du projet sur l'environnement au regard des critères de sélection pertinents du Livre Ier du code de l'environnement; qu'il en ressort que les incidences du projet, notamment en termes d'émissions dans l'atmosphère, de rejet d'eaux usées ou encore de bruit, sont limitées, normales pour un projet de constructions d'immeubles à appartements, autorisé en zone urbanisable;

Considérant que la réalisation du projet ne nécessite aucun déboisement; qu'aucun arbre ou aucune haie remarquable n'est situé sur la parcelle;

Considérant que le site est actuellement à usage de culture et ne présente aucun dispositif écologique particulier; que le projet se montre respectueux de l'environnement et des ressources naturelles, notamment par les mesures suivantes : perméabilité des surfaces aménagées en dehors des constructions; plantation de haies périphériques, d'arbres et d'arbustes qui favorisent le maillage vert et la biodiversité, permettant à la faune de se développer; habitat bien isolé et dont l'orientation est conçue de manière à profiter au mieux des apports solaires; respect des exigences énergétiques; possibilité de prévoir des systèmes durables de production d'énergie (panneaux solaires, thermiques, voltaïques, géothermie, ...) pour les habitations;

Considérant que le projet prévoit des mesures opportunes en vue d'éviter ou de réduire ses effets négatifs sur l'environnement : mise en place d'un large espace vert à l'arrière des constructions; envoi des eaux pluviales vers des citernes prévues à cet effet; utilisation de matériaux respectueux de l'environnement de par leur quantité modérée d'énergie pour les fabriquer et leur potentiel important de recyclage; isolation renforcée des constructions;

Considérant que l'aménagement des infrastructures souhaitées par le service communal des travaux dans son avis du 25 mai 2018 a été étudié et chiffré par le maître d'ouvrage et le bureau de géomètres Maréchal & Baudinet en respectant le cahier de charges imposé par le service communal; que le devis réalisé a fait l'objet d'un accord du service communal des travaux le 25 mars 2019; qu'un cautionnement de 58572,55 euros a été effectué le 29 mars 2019 pour les coûts des travaux d'infrastructures".

17. Par un courriel du même jour, soit le 2 mai 2019, le conseil de la S.P.R.L. B.B.V. informe le Conseil d'État que sa cliente acquiesce au retrait du premier permis.

18. Par l'arrêt n° 244.381 du 3 mai 2019, le Conseil d'État constate qu'il n'y a plus lieu de statuer ni sur la demande de suspension d'extrême urgence ni sur la requête en annulation.

19. Le 17 mai 2019, le fonctionnaire délégué reçoit communication du permis d'urbanisme du 2 mai 2019.

‡CHFTPABAA-BDHGCCV‡

IV. Intervention

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

V. Conditions de la suspension d'extrême urgence

Conformément à l'article 17, § 1er, 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 1er.

VI. L'extrême urgence

VI.1. Thèses des parties

A. La demande de suspension

La requérante rappelle que l'acte attaqué a été délivré le 2 mai 2019, soit à un moment où les travaux avaient déjà commencé sur la base d'un premier permis. Elle a, le 7 mai 2019, interpellé les conseils de la titulaire du permis sur ses intentions quant à la mise en œuvre de l'acte attaqué. Elle déduit de la réponse que ceux-ci lui ont adressée le lendemain que le bénéficiaire du permis refusait de s'engager à ne pas reprendre les travaux au-delà du délai de suspension de trente jours.

Elle soutient que, compte tenu de ces circonstances, la procédure en suspension ordinaire ne sera pas suffisante pour empêcher à temps la réalisation du préjudice qu'elle craint. En ayant introduit son recours moins de 10 jours après avoir eu connaissance du permis, elle estime avoir fait preuve d'une extrême diligence.

B. La note d'observations de la première partie adverse

Selon la première partie adverse, la requérante ne démontre pas en quoi la procédure de suspension ordinaire ne serait pas en mesure de prévenir le préjudice allégué dès lors que, d'une part, la bénéficiaire du permis ne l'a pas mis en œuvre et que, d'autre part, elle s'est officiellement engagée à ne pas le mettre en œuvre

‡CHFTPABAA-BDHGCCV‡

pendant la période de suspension de 30 jours et à informer la requérante de ses intentions pour la période postérieure à ce délai.

C. La note d'observations de la seconde partie adverse

La seconde partie adverse estime que la demande de suspension en extrême urgence est prématurée d'autant que, à la date du 16 mai 2019, le fonctionnaire délégué n'avait pas encore reçu notification du permis, de sorte que celui-ci est encore suspendu pour au moins 30 jours, conformément à l'article D.IV.90 du Code du développement territorial (CoDT).

D. La requête en intervention

La partie intervenante affirme que, au jour de son introduction, la demande de suspension en extrême urgence était hypothétique étant donné que :

- le permis attaqué est actuellement suspendu en application de l'article D.IV.90 du CoDT;
- elle s'est engagée à ne pas le mettre en œuvre pendant ce délai de suspension;
- la requérante ne lui a pas laissé le temps de prendre position quant à la date du début des travaux.

VI.2. Examen

Sur le recours à la procédure en référé, l'article 17 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose comme suit :

" § 1er. 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, §§ 1er 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 1er, la

‡CHFTPABAA-BDHGCCV‡

> 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 1er.
> […]".

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 en raison de ce que cette procédure réduit à un strict minimum les droits de la défense et l'instruction de la cause. Un tel recours 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'État dès que possible, selon la procédure adéquate. Cette double condition de diligence du requérant et d'imminence du péril sont des conditions de recevabilité de la demande d'extrême urgence.

Compte tenu de ce qui précède, 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 au requérant de vérifier de manière proactive si et quand le permis d'urbanisme dont il demande l'annulation risque d'être mis en œuvre, étant entendu qu'un tel permis est exécutoire dès sa délivrance sous réserve des cas de suspension prévus à l'article D.IV.90 du CoDT.

En l'absence d'information obtenue à cet égard, 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'État l'y autorise.

Lorsque les informations obtenues font état de la volonté du bénéficiaire du permis litigieux de mettre en œuvre celui-ci dans un délai qui est incompatible avec l'instruction d'un recours en annulation, le requérant diligent est en mesure

‡CHFTPABAA-BDHGCCV‡

d'assortir sa requête d'une demande de suspension ordinaire, voire d'une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence si le chantier entre dans une phase exécutoire et qu'il est à craindre, au vu des circonstances de l'espèce (délai de chantier, moment de survenance des atteintes aux intérêts du requérant, type de projet,…), que les atteintes à ses intérêts vont intervenir dans un délai incompatible avec le traitement de sa demande en suspension ordinaire. À ce moment-là, le requérant doit faire preuve de la plus grande diligence pour saisir le Conseil d'État.

En l'espèce, les travaux ont débuté au mois d'avril 2019 sous le couvert d'un permis d'urbanisme qui, depuis lors, a été retiré. Ils sont actuellement interrompus.

Le 7 mai 2019, le conseil de la requérante a interrogé les conseils de la bénéficiaire du (nouveau) permis afin de connaître les intentions de celle-ci quant à sa mise en œuvre.

Le 8 mai 2019, les conseils de la bénéficiaire de permis ont répondu ce qui suit :

> " À ce jour, notre cliente n'a pas en vue de recommencer les travaux de construction des deux immeubles à appartements pour lesquels elle a obtenu un permis d'urbanisme le 2 mai dernier. Cela vaut certainement pendant le délai de suspension du permis. Nous interrogeons notre cliente pour la période postérieure et vous revenons dès que nous avons sa réponse".

Suivant l'article D.IV.90, alinéa 1er, du CoDT, "[l]e permis délivré par le collège communal est suspendu tant que le demandeur n'est pas informé de sa notification au fonctionnaire délégué et durant le délai de trente jours octroyé au fonctionnaire délégué pour une éventuelle suspension en application de l'article D.IV.62".

Il n'est pas contesté que l'acte attaqué est actuellement suspendu en vertu de cette disposition dès lors que le fonctionnaire délégué a reçu notification du permis d'urbanisme le 17 mai 2019.

Il n'en reste pas moins que le chantier doit toujours être considéré comme étant dans une phase exécutoire puisque les travaux avaient déjà commencé au mois d'avril et que la bénéficiaire du permis n'a pas communiqué expressément ses intentions quant à la poursuite du chantier une fois que le délai de suspension prévu à l'article D.IV.90 du Code aura expiré, alors que la partie requérante l'a expressément interpellée à cet égard.

‡CHFTPABAA-BDHGCCV‡

Compte tenu de cette incertitude et étant donné que le chantier est susceptible de reprendre à bref délai, la procédure en extrême urgence est effectivement la seule procédure en mesure de prévenir utilement le dommage craint.

Dès lors que, dans cette hypothèse, il est exigé de la partie requérante qu'elle fasse preuve de la plus grande diligence pour saisir le Conseil d'État, il ne peut être reproché à celle-ci d'avoir introduit son recours à un moment où l'acte entrepris n'était effectivement pas exécutoire, cette démarche étant précisément entreprise afin de prévenir toute critique ultérieure quant à un éventuel défaut de diligence dans son propre chef.

Il s'ensuit que l'extrême urgence est établie.

VII. L'urgence

VI.1. Thèse de la partie requérante

En premier lieu, la requérante dénonce l'absence d'intégration du projet dans son environnement et l'atteinte portée à son cadre de vie général.

Elle indique que l'acte attaqué "autorise la construction d'un imposant immeuble à appartements conçu en deux bâtiments décalés auxquels s'ajoutent deux autres bâtiments, plus petits, servant de garages, un local poubelles et un parking extérieur de 12 emplacements de stationnement" et que le "projet prend place sur un terrain qui est, à l'heure actuelle, un immense et magnifique champ […], au milieu d'un quartier composé exclusivement d'habitations unifamiliales d'un gabarit raisonnable". Elle souligne que "même la maison de repos voisine joue avec la déclivité et les volumes afin de garder un gabarit proche de celle d'une maison unifamiliale".

Elle rappelle notamment que, si le projet n'est actuellement entouré d'aucune habitation, il est situé entre deux parcelles reprises dans un permis d'urbanisation, lequel permettra la construction de quatre habitations unifamiliales d'un gabarit raisonnable, qui s'intègrent dans le contexte bâti et non bâti local.

Elle soutient encore que l'emprise au sol du projet est considérable (900 m² au total), que les immeubles à appartements font près de 40 mètres de long sur environ 12 mètres de profondeur, que leur hauteur est également très importante (12,40 mètres à partir du niveau 0 du terrain, qui est en outre en pente en direction

de son habitation), et que l'occupation du bâtiment est massive (12 unités de logement réparties sur 4 niveaux).

Elle conclut que "le projet est massif et ne s'intègre pas du tout dans son environnement bâti et non bâti. Il risque donc de causer une détérioration notable du cadre de vie générale de la requérante".

En deuxième lieu, elle estime que "le projet, en imperméabilisant une partie non négligeable du terrain, risque d'augmenter les risques d'inondations". Elle soutient à cet égard que ce risque d'inondation dans le quartier est bien réel et signale d'ailleurs que ses caves ont déjà été inondées.

En troisième lieu, elle dénonce un impact en termes de vue et d'ensoleillement sur sa propriété.

Elle observe que le projet est situé à l'ouest de son habitation, dont le living et le bureau se situent en façade avant. Elle fait valoir qu'actuellement, elle bénéficie d'une vue dégagée sur un champ et soutient que, vu les dimensions du projet (plus de 12 mètres de haut et 40 mètres de long), sa vue sera fortement dégradée puisque, "au lieu d'une vue dégagée sur la campagne, [elle] aura une vue sur un parking et des immeubles à appartements d'un gabarit plus qu'imposant dans ce contexte campagnard".

Elle soutient qu'"en outre, eu égard à la localisation du projet et à sa hauteur importante, le projet aura un impact sur la luminosité des pièces situées à l'avant de [son] habitation", cette perte étant d'ailleurs attestée par l'étude d'ensoleillement jointe à la demande de permis.

En quatrième lieu, elle estime que "la densité de l'occupation de la parcelle amènera un nombre important de véhicules, au moins deux par appartement vu la localisation en contexte rural (soit 24 véhicules dans une rue en comportant actuellement environ 80)", que "les mouvements de ces véhicules (circulation, manœuvre, stationnement) créeront du bruit et de la pollution qui constituent également un préjudice pour [elle], vu la localisation de ses pièces de vie en façade avant, soit en direction du projet contesté".

‡CHFTPABAA-BDHGCCV‡

VI.2. Examen

Comme rappelé ci-avant, l'urgence requiert notamment l'existence d'un inconvénient d'une certaine gravité causé au requérant par l'exécution immédiate de l'acte attaqué, étant entendu que la charge de la preuve de cet inconvénient incombe au requérant.

S'agissant de l'éventuelle absence d'intégration du projet dans son environnement et de l'atteinte alléguée au cadre de vie, il y a lieu de rappeler que, les parcelles litigieuses figurant principalement en zone d'habitat à caractère rural, celles-ci ont vocation à être bâties. Ainsi, la construction de deux immeubles à appartements de deux niveaux hors toiture n'emporte pas en soi une détérioration sensible du cadre de vie. Du reste, comme l'expose l'auteur de l'acte attaqué, l'implantation des deux immeubles en léger décalage et en retrait de la voirie ne crée pas d'effet de rupture tangible, quand bien même leur gabarit est légèrement supérieur aux constructions voisines. Il s'ensuit que la modification du cadre de vie résultant du projet litigieux, lequel prend place en face d'une maison de repos et non en vis-à-vis de l'habitation de la partie requérante, ne constitue pas un inconvénient d'une gravité suffisante pour l'environnement bâti et non bâti existant, même si celui-ci se compose essentiellement de maisons unifamiliales de type "4 façades".

S'agissant du risque d'inondation allégué par la partie requérante, rien ne permet de présumer que le projet litigieux augmentera ce risque d'autant que, d'une part, la perméabilité du sol n'est que moyenne à cet endroit et que, surtout, le projet apporte une réponse détaillée à la problématique des eaux de pluie (citernes d'eau de pluie, bassin d'orage,…) qui a été validée par les différentes instances spécialisées en la matière.

S'agissant des pertes de vue alléguées par la partie requérante, il y a lieu de constater que les vues droites depuis l'habitation de la partie requérante sur le projet litigieux seront extrêmement limitées du fait de leurs implantations respectives, en ce compris l'orientation de ces immeubles par rapport à la voirie. Cette perte de vue semble d'autant moins importante que l'extrémité gauche de la parcelle de la partie requérante est pourvue d'une ligne de végétation à hautes tiges.

Si le projet litigieux va entraîner une perte d'ensoleillement pour l'habitation de la partie requérante, il ressort de l'étude d'ensoleillement jointe, en cours de procédure administrative, à la demande de permis que cette diminution est tout à fait limitée (uniquement en fin d'après-midi ou en soirée et jamais en hiver) et qu'elle n'a rien de déraisonnable dans une zone urbanisable. Il y a lieu de relever à

‡CHFTPABAA-BDHGCCV‡

cet égard qu'une distance de près de 40 mètres sépare les appartements de l'habitation de la partie requérante.

Enfin, l'augmentation du trafic, assez marginale (24 véhicules) pour une zone de ce type, ne constitue pas davantage un inconvénient présentant un minimum de gravité.

En conclusion, n'est pas rapportée l'existence d'un inconvénient d'une certaine gravité causé à la requérante par l'exécution immédiate de l'acte attaqué.

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 suspendre l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

VIII. Indemnité de procédure

Les parties adverses sollicitent une indemnité de procédure de 700 euros chacune. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

‡CHFTPABAA-BDHGCCV‡

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

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

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à chacune des parties adverses 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 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante, à concurrence de 200 euros et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre siégeant en référé, le vingt-sept mai deux mille dix-neuf par :

Luc DONNAY, conseiller d'État, président f.f.,
Vanessa WIAME, greffier.

Le Greffier, Le Président,

Vanessa WIAME Luc DONNAY

‡CHFTPABAA-BDHGCCV‡