

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

n° 246.092 du 14 novembre 2019

A. 228.447/XIII-8692

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

contre :

la Commune d'Oreye.

Parties intervenantes :

1. **RENOTTE** Ronald,
2. **RENOTTE** Axel,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e Elisabeth KIEHL, avocat,
boulevard de la Sauvenière 68 bte 2
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 7 novembre 2019, Eric LEMOINE demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la décision du collège communal de la commune d'Oreye du 22 mars 2019 qui octroie à Ronald et Axel RENOTTE un permis d'urbanisme relatif à un bien sis rue des Combattants, à Oreye, sur une parcelle cadastrée 2^e division, section B, n^{os} 383X, W et 380H et ayant pour objet la démolition d'une habitation et la construction d'un immeuble de 5 appartements.

II. Procédure

Par une requête introduite le 25 juin 2019, le requérant demande d'une part, la suspension, selon la procédure ordinaire et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

Par une requête introduite le 17 juillet 2019, Ronald RENOTTE et Axel RENOTTE demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes.

Par une ordonnance du 7 novembre 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 13 novembre 2019 à 9 heures 30.

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 KHIEL, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes, ont été entendues 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

La commune, partie adverse, a omis de déposer le dossier administratif. En application de l'article 21, alinéa 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, "les faits cités par la partie requérante sont réputés prouvés, à moins que ces faits soient manifestement inexacts". Les parties intervenantes ne contestent d'ailleurs pas les faits tels que relatés par le requérant.

Ces faits sont exposés comme suit :

- " Les bénéficiaires de l'acte attaqué souhaitent démolir l'habitation existante et la remplacer par un immeuble à appartements.

Le projet est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur ainsi que dans une zone inondable d'aléa faible et le long d'un cours d'eau non navigable de catégorie I (pièce III.1.)

Le projet a connu plusieurs évolutions ces dernières années.

II.1 PREMIER PROJET

1. Le 20 mai 2015, le collège communal émet un avis sur un avant-projet d'urbanisation des parcelles 383W, 383X, 380H sises rue des Combattants (pièce I.1.).

Cet avant-projet concerne la construction d'un immeuble de 9 logements, disposé en trois blocs (forme en «T»).

Dans son avis, le collège communal précise notamment que :

- « - le gabarit des immeubles correspondra à celui d'une maison afin de s'intégrer au mieux dans l'environnement bâti;
- La densité de logement proposé fera référence à la densité existante de manière à répondre au caractère rural du village
- Les zones de cours et jardin seront étudiées de manière à permettre des espaces de respiration pour chaque logement tout en permettant un entretien aisé».

2. Le 23 novembre 2015, le Fonctionnaire délégué émet également un avis sur cet avant-projet (pièce I.2.)

Il considère que la densité est excessive et que le développement en T des volumes principaux ne correspond pas à la typologie locale. Il précise également qu'il conviendrait de prévoir une zone de cours et jardin pour chaque logement et d'éviter des terrasses en hauteur ou sur des volumes à toiture plate.

3. Le 26 avril 2016, le demandeur dépose une demande de permis pour la démolition d'une habitation existante et la construction d'un immeuble de 8 appartements (pièce I.3.).

L'immeuble à construire a une disposition en «T» (il comprend 3 volumes principaux), avec 3 niveaux francs et 16 emplacements de parking.

Le projet s'étend sur les parcelles 383W, 383X, 380H mais aussi 382D/pie et 385E/pie.

4. Du 24 mai au 8 juin 2016, le projet est soumis à enquête publique (pièce I.4) en vertu de l'article 330, 2° du CWATUPE.

17 réclamations sont déposées à l'encontre du projet.

Le 2 juin 2016, les conseils du requérant font part des observations de ce dernier concernant le projet (pièce I.5.).

Ils font valoir :

- la violation du permis de lotir 241/90/CM/HB adopté le 17 juin 2003 en ce que le projet concerne également la parcelle B382D comprise dans le lotissement;
- les avis défavorables du collège communal et du Fonctionnaire délégué;
- la disproportion du projet et son manque d'intégration dans l'environnement bâti et non bâti;
- la trop grande imperméabilisation des sols;
- l'impact négatif du projet sur la qualité de vie du requérant;
- la crainte d'un précédent;
- la dangerosité du parking;
- l'impact du projet en termes d'eaux usées.

5. Suite aux avis défavorables de la CCATM (pièce I.6.) et du Fonctionnaire délégué (pièce I.7.), le collège communal invite le demandeur à revoir son projet et à déposer des plans modifiés.

II.2. DEUXIÈME PROJET

1. Le 15 février 2017, des plans modifiés sont déposés (pièce I.8.).

Le projet s'étend sur les parcelles 383W, 383X, 380H mais non plus sur les parcelles 382D/pie et 385E/pie.

Ce projet modifié prévoit la construction d'un immeuble de 7 appartements. L'immeuble a toujours une disposition en «T» avec 3 niveaux francs, et 14 emplacements de parking.

2. Du 1^{er} au 16 mars 2017, une nouvelle enquête publique a lieu (pièce I.9.).

7 réclamations sont émises au total.

Le 14 mars 2017, les conseils du requérant font part des observations de ce dernier concernant le projet (pièce I.10.). Ils précisent :

« Le projet actuel conserve les mêmes caractéristiques essentielles que cette première demande.

Toutes les critiques que nous avons formulées restent donc d'actualité, à l'exception de la violation du permis de lotir 241/90/CM/HB, le projet n'empiétant plus sur son périmètre».

3. La CCATM et le Fonctionnaire délégué émettent, de nouveau, des avis défavorables (respectivement en date du 16 mars 2017 et 24 mai 2017).

4. Le 12 juin 2017, le collège communal refuse le permis sollicité eu égard à l'ensemble des avis défavorables émis (pièce I.11.).

II.3. TROISIÈME PROJET

5. Le 17 mai 2018, le demandeur dépose une nouvelle demande de permis (pièces I.12, I.13 et I.14).

Le projet prévoit, cette fois, la construction d'un immeuble de 5 appartements. La configuration n'est plus en «T». Le projet présente 2 volumes côte à côte.

Le gabarit est un rez + 1 + toiture pour le bloc gauche et d'un rez + 1 pour le bloc droit.

Il y a 14 emplacements de stationnement.

6. Du 4 au 19 juin 2018, le projet est soumis à enquête publique en vertu de l'article D.VIII.13 du CoDT (pièce I.15).

Le 18 juin 2018, les conseils du requérant font part des observations de ce dernier concernant le projet (pièce I.16).

Ils font valoir les éléments suivants :

- le projet ne répond pas aux précédents avis du collège communal, de la CCATM et du Fonctionnaire délégué (densité excessive et risque d'inondation, parking dangereux, hauteur trop importante du projet, impact négatif des balcons et terrasses prévus);
- l'impact négatif du projet sur la qualité de vie du requérant;
- le précédent que cela constituerait pour le village;
- l'absence d'affichage.

7. Le 11 juin 2018, la DGO3, département de la ruralité et des cours d'eau, précise que les parcelles concernées par le projet se situent en zone d'aléa d'inondation faible et sont impactées par un axe d'aléa d'inondation par ruissellement.

L'avis précise :

« Sur base d'une analyse sommaire du projet et dans l'état actuel des connaissances, le projet n'est pas compatible avec la bonne gestion du stockage des eaux.

Toutefois, étant situé en tissu déjà bâti et constituant la démolition/reconstruction d'un bâtiment existant, il pourrait, le cas échéant, être admis à titre d'exception, à condition de présenter des mesures pour tenir compte du risque d'inondation.

Seul un projet hydrauliquement transparent pourrait être admis à titre d'exception». (nous soulignons)

Elle émet un avis favorable conditionnel : le projet doit être adapté de manière à le rendre hydrauliquement transparent. À défaut, «la demande de permis d'urbanisme ne devrait pas être octroyée» (pièce I.17).

8. Le 9 juillet 2018, la cellule GISER de la DGO3 émet un avis favorable conditionnel (pièce I.18). Elle suggère de :

- « - prémunir tout risque d'entrée d'eau depuis la voirie vers les appartements en cas de saturation des avaloirs (relèvement de l'assise du bâtiment et des vides ventilés, hauteur min. 30 cm);
- prévoir un dispositif tampon pour le stockage temporaire des eaux de pluie en cas de précipitations intenses, sur base des éléments de dimensionnement recommandés par le groupe transversal inondation (...).

9. Le 9 juillet 2019, l'AIDE émet un avis défavorable pour défaut d'information quant au sort réservé aux eaux pluviales (pièce I.19).

Le dossier ne comprend pas de décision du collège communal.

Il semblerait qu'aucune des autorités successivement saisies de la demande (collège, fonctionnaire délégué puis Ministre) n'ait statué dans les délais impartis par le CoDT. La demande aurait donc été implicitement refusée.

II.4. QUATRIÈME PROJET - PROJET AUTORISÉ PAR L'ACTE ATTAQUÉ

1. Le 3 janvier 2019, le demandeur dépose une nouvelle demande de permis d'urbanisme pour la démolition de bâtiments existants et la construction d'un immeuble de 5 logements (pièces II.1., II.2. et II.3.).

L'objet de la demande est identique à la précédente. Le projet prévoit toujours la construction d'un immeuble de 5 appartements dans 2 volumes côte à côte. Il s'agit d'un rez + 1 + toiture pour le bloc gauche et d'un rez + 1 pour le bloc droit. Le projet prévoit 13 emplacements de stationnement.

L'unique différence avec le projet précédent semble être la volonté de répondre aux avis émis par la DGO3 cellule cours d'eau, GISER et AIDE dans le dossier précédent (cfr la demande de permis en pièce II.1 où les «nouveau» apparaissent en rouge).

Une étude de perméabilité est jointe au dossier de demande. Elle conclut qu'il n'est pas possible de réaliser des tranchées drainantes mais que des modules d'infiltration pourraient être placés.

Le projet prévoit que :

- le niveau 0.00 de la construction sera implanté 30 cm plus haut que le point le plus haut du terrain naturel;

- le projet sera «hydrauliquement transparent» (dispositif de 2x4 gaines permettant à l'eau de traverser le bâtiment; zone de parking en légère pente vers la voirie);
- un système de temporisation des eaux de pluie ainsi qu'une citerne d'eaux de pluie sont prévus à l'arrière du bâtiment.

Cette fois, le projet n'est pas soumis à des mesures de publicité (ni enquête publique, ni annonce de projet).

2. Le 7 janvier 2019, divers avis sont sollicités (pièce II.4.).

3. Le 21 janvier 2019, l'AIDE émet un avis favorable conditionnel.

L'avis précise que l'AIDE «préconise revoir le dimensionnement et la configuration du massif infiltrant de manière à diminuer sa durée de vidange et en utilisant les pluies d'une récurrence de 25 ans» (pièce II.5.).

4. Le 25 janvier 2019, la cellule GISER émet un avis favorable (pièce II.6.).

5. Le 25 janvier 2019, la zone de secours Hesbaye émet un avis favorable (pièce II.7.).

6. Le 31 janvier 2019, la DGO3 cours d'eau émet un avis favorable conditionnel (pièce II.8.).

L'avis précise :

« Sur base d'une analyse sommaire du projet modifié et dans l'état actuel des connaissances, le projet est rendu compatible avec la bonne gestion du stockage des eaux.

En effet, seul un projet hydrauliquement transparent peut être admis à titre d'exception.

Le projet est situé dans la plaine alluviale et le lit majeur, où les remblais doivent être interdits. Les déblais et les matériaux de démolition sont évacués en dehors de la zone inondable».

7. Le 8 février 2019, le collège communal émet un avis favorable à la demande (pièce II.9.).

Cet avis précise :

« Considérant que ce dossier est similaire au PU 1826/10;

Considérant donc que les remarques émises lors de l'enquête publique, organisée en vertu de l'article D.VIII.13 et par la CCATM sont toujours valables;

Considérant que celles-ci peuvent être résumées comme suit :

- Trop dense
- Perte d'intimité, trop proche des propriétés voisines
- Dangerosité des emplacements de stationnement situés perpendiculairement à la voirie
- Gabarit disproportionné par rapport aux habitations alentours
- Balcons et terrasses qui entraînent des vues gênantes
- Crainte du précédent
- Affichage non conforme
- Rien de prévu pour les poubelles
- Perte du caractère rural de la commune

- Imperméabilisation des sols trop importante
- 2 emplacements de stationnement pourraient être supprimés afin de végétaliser la zone de parking.

Considérant que les balcons et terrasses ont été réimplantés afin de permettre une meilleure cohérence avec les habitations voisines et ainsi limiter les vues gênantes;

Considérant qu'une cave par appartement est prévue avec un accès depuis l'extérieur permettant le rangement des containers notamment;

Considérant que le gabarit n'est pas disproportionné par rapport à l'habitat traditionnel hesbignon composé de deux étages francs + toit»; (nous soulignons)

8. Le 15 mars 2019, le Fonctionnaire délégué émet un nouvel avis défavorable (pièce II.10).

Le Fonctionnaire délégué fait notamment valoir les éléments suivants :

- il rappelle les réclamations émises durant l'enquête publique de juin 2018;
- le gabarit du projet est toujours trop imposant et la hiérarchie des volumes n'est pas clairement marquée;
- une des terrasses n'a pas de fonction précisée et les terrasses donnent des vues plongeantes directes sur les biens voisins;
- l'aménagement du parking «en enfilade» présente des risques pour les occupants de la voirie;
- le projet ne respecte pas la législation relative aux PMR;
- le dossier ne démontre pas la vétusté de l'habitation à démolir.

9. Le 22 mars 2019, le collège communal octroie le permis d'urbanisme sollicité (pièce II.11).

Il s'agit de l'acte attaqué.

L'acte attaqué précise notamment :

« Considérant que l'enquête publique a été organisée sur une version précédente du projet (PU 1826/10);

Considérant que certaines remarques émises lors de l'enquête publique ont été rencontrées : les terrasses ont été remaniées de manière à éviter les vues gênantes vers les propriétés voisines, des caves facilement accessibles permettent le rangement de vélos, poussettes et autres;

Considérant que l'imperméabilisation du sol a été compensée selon les directives de la cellule GISER, du SPW-DCENN et de l'AIDE;

Considérant que le bâtiment à démolir n'est pas implanté sur une mitoyenneté, tout comme les bâtiments situés juste en face du projet : considérant donc que le contexte urbanistique n'est pas composé que d'habitations semi-mitoyennes ou mitoyennes; que le contexte est plutôt hétéroclite;

Considérant donc que l'implantation proposée répond au contexte environnant;

Considérant que le cadre 6 de l'annexe 4 faisant partie de la demande de permis d'urbanisme décrit de manière détaillée l'état de vétusté du bâtiment existant : problèmes structurels, problèmes d'humidité, manque de luminosité naturelle, agencement des pièces inadapté aux besoins actuels...;

Considérant que le volume secondaire accolé à l'appartement A0, contrairement à l'analyse du fonctionnaire délégué, possède une fonction bien définie puisqu'il sert d'accès aux caves;

Considérant que la façade à rue est animée par des reculs différents et des jeux sur les matériaux permettant ainsi de distinguer les différents volumes;

Considérant que ce projet tient compte d'éléments essentiels de la charte d'urbanisme communal : présence de 2 places de stationnement par logement, espaces dédiés au rangement vélos, poussettes, espaces de respiration propre à chaque logement, buanderie pour chaque appartement, dimensions raisonnables des espaces...;

Considérant que les briques seront de ton brun/rouge de manière à répondre aux matériaux traditionnels hesbignons»;

10. Le 29 avril 2019, le permis d'urbanisme est transmis par mail au requérant par le service urbanisme de la commune d'OREYE (pièce II.12).

[...]".

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par Ronald et Axel RENOTTE, bénéficiaires de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Recevabilité

V.1. Thèse des parties intervenantes

Les parties intervenantes exposent que le permis a été délivré le 22 mars 2019. Elles constatent que le requérant indique en avoir reçu copie le 29 avril 2019 mais ne précise pas l'origine de cet envoi. Elles soutiennent qu'il doit être présumé que celui-ci n'a pas été spontané et est intervenu sur demande du requérant. Elles en déduisent que le requérant doit soit renverser la présomption que cet envoi est à la suite d'une demande qu'il a lui-même adressée à la partie adverse, soit expliciter les détails (date, contenu, etc...) de la demande qu'il a effectivement adressée en ce sens, afin de permettre au Conseil d'État d'apprécier à quel moment il a acquis une connaissance suffisante de l'acte attaqué. Elles estiment que, dès lors qu'il s'agit d'une quatrième demande de permis et que le requérant connaissait le dossier dès son origine, le suivait et était conseillé par un avocat depuis 2016, il doit être présumé que le délai qui s'est écoulé entre l'adoption de l'acte attaqué et le seul acte de prise de connaissance évoquée par le requérant, soit plus d'un mois, manifeste un comportement non diligent et prudent dans le chef de ce dernier.

V.2. *Examen prima facie*

Lorsque l'acte attaqué ne doit être ni publié ni notifié aux tiers, le délai d'introduction du recours ne commence à courir qu'au jour de la prise de connaissance, suffisante et certaine de cet acte par le requérant. Si l'on ne peut exiger d'un requérant potentiel qu'il s'enquière à tout moment de l'état d'avancement d'une procédure administrative, il ne peut davantage être admis qu'il diffère pour un temps indéterminé la prise de connaissance de l'acte qu'il souhaite éventuellement attaquer et qu'il retarde ainsi arbitrairement cette prise de connaissance. Il appartient à celui qui invoque la tardiveté du recours d'en apporter la preuve et de l'établir par des éléments précis et concordants.

En l'espèce, le permis attaqué a été accordé le 22 mars 2019. Le requérant indique, sans que cela soit contesté, en avoir reçu une copie du service d'urbanisme de la partie adverse, le 29 avril 2019. La partie adverse n'ayant pas déposé de dossier administratif, aucune pièce ne permet d'invalidier cette affirmation. Les parties intervenantes font état de suppositions mais restent en défaut d'apporter des éléments précis et concordants qui indiquent que le requérant a eu connaissance du permis bien avant la date du 29 avril, précitée, et n'a pas fait diligence ensuite auprès de la commune pour en acquérir une copie.

Par conséquent, à ce stade de la procédure, *prima facie*, l'exception d'irrecevabilité soulevée n'est pas accueillie.

VI. *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}.

VII. L'extrême urgence et l'urgence

VII.1. Thèses des parties

A. La demande

Le requérant expose tout d'abord avoir fait toute diligence, les travaux ayant commencé le 6 novembre et sa demande de suspension d'extrême urgence ayant été introduite dès le lendemain. Il développe ensuite d'une part, les raisons pour lesquelles il estime que la procédure en suspension ordinaire introduite le 25 juin 2019 est inefficace à empêcher les dommages sérieux qu'il craint de subir et d'autre part, la gravité suffisante de ces dommages engendrés par l'exécution de la décision attaquée.

Sur le premier aspect, il indique avoir constaté le début des travaux le 6 novembre 2019, le chantier commençant par la démolition de la maison existante. Il estime que les bénéficiaires n'entendent manifestement pas attendre l'issue de la procédure entamée au fond et que si la suspension n'est pas ordonnée en extrême urgence, les travaux vont perdurer et risquent d'atteindre, avant l'issue de la procédure ordinaire, une ampleur de nature à rendre aléatoire leur démolition et à lui créer un préjudice sérieux.

Sur le second, il expose tout d'abord que le projet, en raison de l'absence de son intégration dans son environnement, risque de lui causer une atteinte à son cadre de vie. Il précise qu'alors que le quartier est composé de parcelles aérées comportant des maisons unifamiliales, le projet envisage la construction de deux immeubles à appartements de hauteur, longueur et profondeur importantes. Il constate ainsi que l'emprise totale au sol sera de 380 m² et que l'occupation des bâtiments est massive (5 unités de logement réparties sur 3 niveaux).

Il fait ensuite état de ses craintes quant aux risques d'inondation qui seraient augmentés par l'imperméabilisation non négligeable du terrain. Se référant à l'un de ses moyens dans lequel il dénonce l'illégalité de la condition portant sur cet aspect du projet, il soutient qu'il n'est pas démontré que le projet est "neutre d'un point de vue imperméabilisation".

Il fait enfin valoir qu'il risque de subir une perte de vue et d'intimité. Il constate que le projet est situé au sud, sud-est de son habitation, que les pièces de vie de celle-ci sont orientées vers les parcelles du projet, qu'il bénéficie d'une vue dégagée et qu'étant donné les dimensions des bâtiments prévus, celle-ci sera fortement dégradée. Il note également la présence de nombreuses fenêtres et

terrasses sur les façades ouest et arrière nord du projet qui engendreront une perte d'intimité dans son chef, ces ouvertures donnant sur son jardin et sa piscine. Il souligne que cette perte d'intimité a été reconnue par la commission consultative d'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) et le fonctionnaire délégué.

B. La requête en intervention

Les parties intervenantes indiquent, dans le cadre de l'exposé des faits, que "les travaux de démolition ont été entamés le 6 novembre 2019" et que "la seconde phase des travaux (construction) n'est pas prévue à court terme, la comparaison des prix étant encore en cours".

Elles s'interrogent ensuite quant au délai dans lequel la demande en suspension d'extrême urgence est introduite, le requérant ayant été informé dès le 12 juin 2019 qu'elles entendaient exécuter leur permis.

Quant aux dommages allégués, elles exposent avoir revu leur projet à plusieurs reprises et l'avoir réduit de 9 à 5 appartements afin de parfaire son intégration dans le cadre bâti et non bâti existant. Elles affirment que le contexte bâti existant est hétéroclite et produisent plusieurs photographies. Elles soutiennent que l'appréciation du requérant de l'effet massif de leur projet ne constitue qu'un jugement de valeur qui ne tient pas compte de l'urbanisation préexistante de la parcelle. Sur la question des risques d'inondation, elles exposent avoir fait réaliser une étude de perméabilité des sols et avoir, sur la base des résultats, proposé un dispositif d'infiltration des eaux pluviales spécifique, qui a été validé par les instances spécialisées et dont le dimensionnement a été imposé par le biais de conditions dans l'acte attaqué.

Sur la perte de vue et d'intimité, elles soutiennent que les griefs ne sont pas démontrés, la parcelle étant constructible et le projet s'intégrant à son environnement. Elles soulignent que le jardin du requérant et ceux conservés sépareront la propriété de celui-ci des habitations projetées. Elles affirment que, de plus, les terrasses ont été étudiées "dans le but d'éviter au maximum les vues et ne pas créer de nuisances, en prévoyant notamment des brises-vues, des murets, l'inaccessibilité de certaines parties".

VII.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 :

" § 1^{er}. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1^{er} et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment :

1^o s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;

2^o 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, justifie l'urgence invoquée à l'appui de cette requête.

[...]

§ 4. Dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le délai de traitement de la demande de suspension ou de mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er}, la suspension ou des mesures provisoires peuvent être ordonnées, même avant l'introduction d'un recours en annulation, selon une procédure qui déroge à celle qui s'applique pour la suspension et les mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er}.

[...]".

L'urgence requiert, d'une part, la présence d'un inconvénient d'une certaine gravité causé au requérant par l'exécution immédiate de l'acte attaqué et, d'autre part, la constatation que le cours normal de la procédure au fond ne permet pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient.

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

Par ailleurs, le recours à une procédure d'extrême urgence doit rester exceptionnel 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 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, par un courrier du 5 juin 2019, le requérant s'est informé auprès des parties intervenantes quant à leur intention de mettre ou non en œuvre le permis attaqué. Ceux-ci ont répondu, dans une lettre du 12 juin 2019 qu'ils "n'entendaient pas suspendre l'exécution des travaux" mais n'ont pas précisé la date à laquelle les travaux seraient commencés. Le 25 juin 2019, le requérant a introduit un recours en annulation du permis, accompagné d'une demande de suspension de celui-ci. Le 6 novembre, il a constaté le commencement des travaux de démolition et a introduit une demande de suspension, selon la procédure d'extrême urgence, le lendemain.

Le déroulement des faits, tel qu'exposé ci-dessus, témoigne que le requérant a fait toute diligence pour prévenir, en temps utile, les atteintes qu'il estime subir suite à l'exécution du permis attaqué.

Les dommages graves qu'il allègue sont relatifs aux travaux de construction des bâtiments à appartements autorisés par le permis attaqué. Dans leur requête en intervention d'extrême urgence, les parties intervenantes affirment qu'ils ne sont pas prévus à court terme, seule la phase de démolition du bâtiment

préexistant étant entamée. Interrogées à ce sujet à l'audience, elles ne donnent cependant aucune précision sur ce point, ni aucune garantie au requérant. Dans ces circonstances, il est justifié de privilégier la procédure d'extrême urgence.

En ce qui concerne les dommages allégués, les plans du projet et une photographie aérienne produits par le requérant permettent de constater que les bâtiments en projet présentent, en façades arrière et latérale, de nombreuses ouvertures (fenêtres et portes) ainsi que des terrasses dont plusieurs sont situées au premier étage, orientées vers le fond du requérant et en particulier son jardin et sa piscine qui sont contigus aux parcelles du projet. Par ailleurs, le fonctionnaire délégué a lui-même souligné dans son avis défavorable du 15 mars 2019 que "les terrasses donnent des vues plongeantes directes sur les biens voisins", malgré la présence de certains brises-vues et murets prévus. Compte tenu de ces éléments, la perte d'intimité crainte par le requérant est suffisamment démontrée et, au vu du nombre de logements du projet, est suffisamment grave pour justifier de ne pas la laisser se produire dans l'attente de l'issue de la procédure en annulation.

Les conditions d'urgence et d'extrême urgence sont établies.

VIII. Deuxième moyen

VIII.1. Thèses des parties

A. La requête

Le deuxième moyen est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation, en ce que l'acte attaqué ne comprendrait aucune réponse aux arguments soulevés, tant par le fonctionnaire délégué que par les riverains, concernant la dangerosité du parking prévu.

B. La requête en intervention

Les parties intervenantes affirment que la motivation de l'acte attaqué est suffisante pour permettre au requérant de comprendre pourquoi le projet est autorisé, notamment quant à la problématique du parking, au regard des exigences urbanistiques, d'aménagement du territoire et du bon aménagement des lieux, dès lors qu'il est tenu compte de la charte d'urbanisme communal qui prévoit deux places de stationnement par logement. Pour le surplus, elles estiment que la problématique, quant aux questions de sécurité et de circulation, relève d'une autre police administrative sur laquelle la partie adverse n'avait pas à se prononcer.

VIII.2. Examen *prima facie*

En principe, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'annonce de projet, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

De même, l'autorité peut se départir des avis émis par les instances consultées pourvu que la motivation de sa décision permette de comprendre les raisons pour lesquelles son appréciation diverge de celles-ci.

En l'espèce, au cours de l'enquête publique organisée dans le cadre du projet précédent, lequel prévoyait déjà 14 emplacements de stationnement implantés en façade des bâtiments à construire, le requérant a fait valoir que certaines remarques formulées antérieurement quant à la dangerosité des emplacements de stationnements situés perpendiculairement à la voirie n'étaient pas rencontrées. Le fonctionnaire délégué, dans son avis défavorable du 15 mars 2019, a également indiqué ce qui suit :

" Considérant que le projet prévoit toujours 13 places de parking à l'avant de la parcelle «en enfilade»; que cet aménagement est prévu sur toute la longueur de la parcelle; que le positionnement de ces emplacements multiplie les débouchés et constitue des risques pour les occupants de la voirie publique".

L'auteur de l'acte attaqué, sur la question des places de stationnement, indique uniquement dans celui-ci que le projet "tient compte d'éléments essentiels de la charte d'urbanisme communal", soit "la présence de 2 places de stationnement par logement".

Un tel motif s'il permet de comprendre la raison pour laquelle l'autorité communale estime que le nombre d'emplacements de stationnement se justifie, ne répond en revanche pas à la problématique de leur situation en front des bâtiments, perpendiculairement à la voirie, dont le caractère dangereux, dû à la multiplication des débouchés, a été épinglée par les riverains et le fonctionnaire délégué.

Par ailleurs, une telle question ressort bien de la police de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, l'autorité administrative étant appelée à se prononcer sur l'implantation des places de stationnement prévues au regard du bon aménagement des lieux. Par conséquent, il appartenait à celle-ci de répondre aux objections et remarques formulées, dès lors que son attention était attirée sur les conséquences négatives d'une telle implantation sur la circulation de la voirie.

Le deuxième moyen est, *prima facie*, sérieux.

XI. Conclusions

Les 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, sont réunies.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Ronald et Axel RENOTTE est accueillie.

Article 2.

Est ordonnée la suspension de l'exécution de la décision du collège communal de la commune d'Oreye du 22 mars 2019 qui octroie à Ronald et Axel RENOTTE un permis d'urbanisme relatif à un bien sis rue des Combattants, à Oreye, sur une parcelle cadastrée 2^e division, section B, n° 383X, W et 380H et ayant pour objet la démolition d'une habitation et la construction d'un immeuble de 5 appartements.

Article 3.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 4.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, le présent arrêt sera notifié par télécopieur aux parties n'ayant pas choisi la procédure électronique.

Article 5.

Les dépens sont réservés.

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

Anne-Françoise BOLLY,
Céline MOREL,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL

Anne-Françoise BOLLY