

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

n° 246.227 du 28 novembre 2019

A. 229.576/XIII-8817

En cause : **PAULUS** Michèle Hermine,
 ayant élu domicile chez
 M^e Eric LAMBERT, avocat,
 rue de Namur 69
 4000 Liège,

 contre :

la Commune de Hamoir,
 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 unipersonnelle PHARMACIE BIA,
 ayant élu domicile chez
 M^e Xavier DRION, avocat,
 rue Hullos 103-105
 4000 Liège

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 20 novembre 2019, Michèle Hermine PAULUS demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution d'un «permis d'urbanisme délivré par la commune de HAMOIR en séance du collège communal du 21 octobre 2019 (permis d'urbanisme au bénéfice de la S.P.R.L.U. PHARMACIE BIA visant à la construction d'un bâtiment multifonctionnel comprenant une pharmacie, un centre médical pluridisciplinaire et deux logements suivant son intitulé)».

Par une requête introduite le même jour dans le même pli postal mais par un *instrumentum* distinct, la partie requérante demande également la suspension de l'exécution et l'annulation du même acte.

Ces deux requêtes sollicitent également qu'il soit enjoint à la bénéficiaire du permis une interdiction de commencer les travaux sous peine d'une astreinte de 5.000 euros par jour à dater de la signification de l'arrêt.

II. Procédure

Par une requête introduite le 26 novembre 2019, la société privée à responsabilité limitée unipersonnelle (S.P.R.L.U.) PHARMACIE BIA demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

La partie adverse a déposé une note d'observations et son dossier administratif.

Par une ordonnance du 20 novembre 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 26 novembre 2019 à 9 heures 30.

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

M^e Eric LAMBERT, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Etienne ORBAN DE XIVRY, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Xavier DRION, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-Baptiste LEVAUX, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Qualification de la demande

La partie requérante a introduit dans le même pli postal, d'une part, une requête en annulation et en suspension (dans un seul *instrumentum*) et, d'autre part, une demande de suspension en extrême urgence (dans un *instrumentum* distinct).

Cependant, dans la mesure où le contenu des deux requêtes est strictement identique (à l'exception de la mention liée à l'annulation dans la «requête unique») et où l'introduction simultanée par un même envoi d'une demande de suspension et d'une demande de suspension d'extrême urgence prête à confusion, il y

a lieu de considérer que ces demandes distinctes ne forment qu'une seule et même demande de suspension introduite selon la procédure d'extrême urgence.

IV. Faits

1. Le 12 juin 2019, la S.P.R.L.U. PHARMACIE BIA introduit, auprès de l'administration communale de Hamoir, une demande de permis d'urbanisme, ayant pour objet la construction d'une pharmacie, de quatre cabinets médicaux et de deux appartements sur un bien sis à Comblain-la-Tour (Hamoir), rue de Fairon 8, et cadastré Hamoir, division 2, section B, n° 1042e.

Cette parcelle est située en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur et figure en outre dans le périmètre du permis d'urbanisation «Biron» dont elle constitue le lot n° 4, actuellement non bâti.

Le permis d'urbanisation «Biron», délivré le 2 août 1979, a été modifié à plusieurs reprises. La dernière modification a eu lieu par une délibération du collège communal de Hamoir du 25 mars 2019, laquelle fait l'objet d'un recours en annulation introduit par la partie requérante. Ce recours, actuellement pendant, est enrôlé sous le numéro A. 228.087/XIII-8648.

La partie requérante, propriétaire du lot n° 3, est voisine de la parcelle litigieuse.

2. La demande de permis d'urbanisme est complétée le 3 juillet 2019.

3. Le 10 juillet 2019, l'administration communale de Hamoir délivre l'accusé de réception déclarant que le dossier afférent à cette demande est complet.

4. Au cours de son instruction, plusieurs instances sont consultées.

5. Le 20 septembre 2019, le collège communal décide de proroger son délai de décision conformément à l'article D.IV.46 du Code du développement territorial (CoDT).

6. Le 7 octobre 2019, la demanderesse de permis dépose un jeu de plans modificatifs; un accusé de réception des plans modifiés est émis à cette date.

7. Le 18 octobre 2019, la direction des routes de Liège de la DGO1 (S.P.W. mobilité-infrastructures) émet un avis favorable.

8. Par une délibération du 21 octobre 2019, le collège communal délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel comporte notamment les motifs suivants :

« Vu le Code du Développement Territorial (ci-après : le Code);

Vu le livre I^{er} du Code de l'environnement;

Considérant que la S.P.R.L.U. Pharmacie Bia, Rue du Parc, 6 à 4180 Hamoir, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 4180 Hamoir, Rue de Fairon, cadastré 2^{ème} division section B n° 1042 E et ayant pour objet la construction d'une pharmacie, de 4 cabinets médicaux et de 2 appartements;

[...]

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- Du plan de secteur situé en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole, le projet étant situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy-Waremme adopté par A.R. du 20/11/1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
- D'un permis d'urbanisation : lot n° 4 du lotissement "Biron", permis de lotir octroyé par le Collège communal le 2 août 1979, modifié le 10/07/1986, le 28/07/2008 et le 25/03/2019;

Considérant que l'article D.II.25 du Code précité stipule que [...]

Considérant que le projet est conforme à la destination générale de la zone au plan de secteur;

[...]

Considérant que le projet est de déplacer la pharmacie du village de Comblain-la-Tour le long de l'axe central (route régionale) reliant le village de Comblain-la-Tour à celui de Fairon par manque de place dans l'actuelle pharmacie, pour obtenir une meilleure visibilité et notamment par volonté personnelle de dissocier lieu de vie privée et de travail;

Considérant que dans le cadre du déménagement de la pharmacie du village de Comblain-la-Tour vers la route régionale, il a été décidé d'y associer des cabinets médicaux et du logement pour offrir une approche multiservices au sein d'un seul endroit;

Considérant que le projet se situe le long de la route régionale mais aussi non loin d'un arrêt de bus TEC, de la gare de Comblain-la-Tour et du RAVeL;

Considérant que la demande consiste en la construction d'une pharmacie, de 4 cabinets médicaux et de 2 appartements;

Considérant que le projet prend place en un seul bâtiment de gabarit simple qui se développe sur une base rectangle deux mètres moins large à l'avant qu'à l'arrière;

Considérant que la superficie au sol de la construction projetée est de 347,66 m² et se situe dans la zone capable sans dépasser les façades arrière des constructions localisées sur les lots voisins;

Considérant que l'emprise au sol est faible au vu de la diversification du projet;

Considérant que deux zones de parking non couvertes seront créées dans la zone de recul dont une destinée à la pharmacie et au centre médical (10 places dont 1 PMR) et une destinée aux logements (2 places);

Considérant que la pharmacie et les cabinets médicaux se situent au rez-de-chaussée et les deux logements à l'étage;

Considérant que cette répartition permet de positionner les éléments commerce et service au niveau de la route pour une accessibilité aisée;

Considérant que le bâtiment se situe à minimum 4 mètres des limites mitoyennes;

Considérant que de par sa volumétrie (rez + 1 et rez + toiture terrasse), ainsi que par l'orientation du faîte perpendiculaire à la voirie, l'impact visuel du projet est allégé et s'intègre harmonieusement dans le contexte urbanistique malgré une pente de toiture un peu plus faible que les bâtiments environnants, en effet afin de ne pas dépasser la hauteur de faîtage maximal, les hauteurs sous-plafond des deux niveaux ont été réduites au maximum ainsi que la pente de toiture (23°);

Considérant que la hauteur sous corniche est de 5,57 m et au faîte de 8,13 m;

Considérant que le gabarit envisagé s'accorde à la majorité des référents ruraux;

Considérant que deux matériaux de parement seront utilisés à savoir une brique de teinte gris-taupe et des tôles d'aluminium, châssis et garde-corps gris moyen à anthracite;

Considérant que ces matériaux s'harmonisent bien et sont de ton doux et de tonalité similaire aux moellons de la région dans les tons de gris;

Considérant que la toiture présentera un côté EST en ardoises artificielles ton gris foncé et un côté OUEST en panneaux photovoltaïques;

Considérant que l'entrée des deux appartements de l'étage est indépendante des entrées de la pharmacie et des cabinets médicaux;

Considérant que les appartements possèdent une superficie habitable d'environ 65 m² comprenant chacun deux chambres et une terrasse;

Considérant que le projet limite les ouvertures vers les voisins et prévoit une intégration paysagère;

Considérant qu'afin de masquer la vue sur les cabinets médicaux, un écran végétal composé d'une haie surmontée d'arbres palissés, d'essences indigènes, est proposé en limite de propriété;

Considérant que des plantations sont aussi prévues à l'avant de la parcelle au niveau, de la zone parking;

Considérant que ces propositions permettent d'établir un avant-plan et un écran latéral végétalisés;

[...]

Considérant que le projet prévoit une mixité de fonctions mais qu'il existe une complémentarité entre elles;

Considérant que le fait de rassembler plusieurs fonctions dans un seul et même bâtiment permet de répondre aux objectifs régionaux de développement territorial et d'aménagement du territoire visés à l'article D.II.2, § 2, 1°, du CoDT à savoir :

- 1° la lutte contre l'étalement urbain et l'utilisation rationnelle des territoires et des ressources;
- 2° le développement socio-économique et l'attractivité territoriale;
- 3° la gestion qualitative du cadre de vie;
- 4° la maîtrise de la mobilité;

Considérant que sur notre territoire communal, nous ne disposons actuellement que de deux pharmacies, une au sein du village de Hamoir et celle dans le village de Comblain-la-Tour qui fait l'objet de la présente demande;

Considérant qu'il est nécessaire de maintenir des pharmacies dans les communes rurales comme la nôtre et de promouvoir les services liés à la santé afin d'optimiser les services destinés à la population;

Considérant le tissu bâti environnant relativement hétérogène et la présence déjà existante d'activités de commerce dans le lotissement "Biron" sur les lots 1 et 2 (fleuriste et élevage canin);

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.15, 3° (permis d'urbanisation non périmé) du CoDT, l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas requis;

Considérant que le délai de décision imparti au Collège communal pour statuer sur la demande a été prorogé de 30 jours en date du 20/09/2019 en vertu de l'article D.IV.46 du CoDT afin de rester dans les délais pour un octroi par le Collège communal;

Considérant que des plans modifiés ont été réceptionnés en date du 07/10/2019 afin de répondre à l'avis défavorable du S.P.W. - DGO1 Direction des Routes de Liège;

Considérant qu'en vertu des articles D.IV.33, D.IV.42 et D.IV.43 du CoDT, un accusé de réception des plans modifiés a été émis en date du 07/10/2019 et envoyé au demandeur, à son auteur de projet et au Fonctionnaire délégué en date du 10/10/2019;

Considérant que l'avis du S.P.W. – DGO1, Direction des Routes de Liège a été sollicité sur base des plans modifiés en date du 10/10/2019;

Considérant que leur avis favorable date du 18/10/2019 a été réceptionné en date du 18/10/2019 et est référencé D151/AUT/URB/2019-82988bis-3C2;

Considérant le contexte bâti et non bâti des lieux;

Pour les motifs précités;

DÉCIDE :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par la S.P.R.L.U. Pharmacie Bia est octroyé moyennant :

- Avant le commencement des travaux, un échantillon de briques sera transmis au Collège communal pour accord;
- le respect des différents avis sollicités et annexés au présent permis;
- le respect du Code rural et du Code civil;
- aucun stationnement de véhicule ne pourra être envisagé dans la zone de cours et jardin;

[...]».

V. Intervention

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L.U. PHARMACIE BIA est 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'urgence

VII.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante rappelle que la condition de l'urgence présente deux aspects, étant une immédiateté et une gravité suffisante.

En ce qui concerne l'immédiateté, elle indique que l'acte attaqué est exécutoire et que son bénéficiaire a fait savoir qu'il sera mis en œuvre sans attendre l'issue du recours en annulation

En ce qui concerne la gravité des inconvénients allégués, elle expose ce qui suit :

« [I]l convient d'avoir égard à ce que le permis attaqué autorise la construction d'un immeuble d'un volume important comportant deux niveaux, deux logements, et plusieurs cabinets professionnels outre un parking pour de nombreux véhicules le tout réalisé dans un lotissement affecté depuis plusieurs décennies exclusivement au logement.

La construction autorisée, par son implantation, son gabarit conduit à une modification importante du cadre de vie de la requérante et présente une gravité suffisante pour justifier que le Conseil d'État se prononce au provisoire».

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, 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 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, que l'exécution immédiate de l'acte attaqué cause au requérant un inconvénient d'une certaine gravité et, d'autre part, que le cours normal de la procédure au fond ne permette 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.

À cet égard, il y a lieu de relever que les éléments avancés par la partie requérante sont formulés en des termes fort généraux, les inconvénients vantés ne reposant sur aucun grief concret un tant soit peu étayé.

S'agissant de la modification apportée au cadre de vie de la partie requérante, il y a lieu de rappeler que la parcelle litigieuse figure en zone d'habitat à caractère rural; elle a donc vocation à être bâtie. Du reste, l'affirmation de la partie requérante selon laquelle le lotissement est «affecté depuis plusieurs décennies exclusivement au logement» est erronée en fait dès lors qu'une activité commerciale est exercée sur deux autres parcelles du lotissement, les prescriptions de celui-ci n'excluant d'ailleurs pas pareille destination.

La partie requérante évoque encore le gabarit et l'implantation du projet sans toutefois préciser en quoi ces caractéristiques emporteraient *in concreto* une

modification importante de son cadre de vie, alors que la construction en cause figure entièrement en zone de bâtisse, présente une profondeur qui n'est pas supérieure à celle de l'habitation voisine et respecte les dégagements latéraux prescrits par le permis d'urbanisation.

Enfin, la partie requérante ne confronte pas les inconvénients qu'elle allègue aux motifs de l'acte attaqué, lequel conclut à la bonne intégration du projet après avoir examiné sa volumétrie (notamment au regard «des référents ruraux»), son orientation et les ouvertures vers les parcelles voisines. L'auteur du permis attaqué a également pris en compte l'écran végétal, composé d'une haie surmontée d'arbres palissés, ainsi que le tissu bâti environnant, qu'il qualifie d'«hétérogène».

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, § 1^{er}, 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. Demande d'injonction sous astreinte

VIII.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante sollicite qu'il soit enjoint à la bénéficiaire du permis une interdiction de commencer les travaux sous peine d'une astreinte de 5.000 euros par jour, à dater de la signification de l'arrêt suspendant l'exécution de l'acte attaqué.

VIII.2. Examen

Dès lors que la demande d'injonction sous astreinte est accessoire à la demande de suspension et que celle-ci est vouée au rejet, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande d'injonction sous astreinte.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L.U. PHARMACIE BIA est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension introduite selon la procédure d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

La demande d'astreinte est rejetée.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

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

Luc DONNAY,
Vanessa WIAME,

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

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME

Luc DONNAY