

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA CHAMBRE *Vbis* SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n° 246.319 du 5 décembre 2019

A. 229.557/*Vbis*-236

En cause : **WILMS** Georg,
ayant élu domicile chez
M^e Martin HISSEL, avocat,
Aachenerstrasse 33
4700 Eupen,

contre :

1. la Commune de Raeren,

ayant élu domicile chez
M^e Julia MESS, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,

2. la Région wallonne,

représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

I. Objet de la requête

1. Par une requête unique introduite par voie électronique le 18 novembre 2019, Georg WILMS demande, d'une part, la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de "la décision du collège communal de la commune de RAEREN du 17 septembre 2019 octroyant aux époux BÖHMER un permis d'urbanisme relatif à un bien sis Hubertusweg 3 à 4730 RAEREN, sur une parcelle cadastrée 1^e Division, section G, n° 15 n 24, ayant pour objet la construction d'un entrepôt avec local d'archivage" et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

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

Par une ordonnance du 19 novembre 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 27 novembre 2019 à 11 heures.

M. Carlo ADAMS, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Martin HISSEL, avocat, comparaissant pour le requérant, M^e Julia MESS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et M^e Gabriele WEISGERBER, *loco* M^e Martin ORBAN, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Roger WIMMER, premier auditeur, a été entendu en son avis contraire.

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

III. Faits

3. Le 15 février 2019, les époux Nicole et Dirk BÖHMER introduisent auprès de la commune de Raeren une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'un entrepôt avec local d'archivage sur la parcelle sis Hubertusweg 3 à Raeren, cadastrée 1^{ère} division, section G, n° 15n24.

Au plan de secteur de Verviers-Eupen, le bien se trouve en zone d'habitat à caractère rural.

Le projet a fait l'objet d'un accusé de réception de demande de permis complète le 13 juin 2019.

Le projet est soumis à annonce de projet du 15 juin au 4 juillet 2019, qui donne lieu à 6 réclamations, dont une introduite par le requérant.

Le fonctionnaire délégué émet, le 28 août 2019, un avis favorable conditionnel.

Le 17 septembre 2019, le collège communal de Raeren octroie le permis d'urbanisme demandé, avec un certain nombre de conditions. Il s'agit de l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée.

Par une lettre du 19 septembre 2019, postée le 20 septembre 2019, la commune de Raeren transmet au requérant une copie du permis d'urbanisme litigieux.

IV. Demande de mise hors cause de la seconde partie adverse

4. La seconde partie adverse demande à être mise hors cause dès lors que le fonctionnaire délégué n'a donné qu'un avis sur le projet litigieux.

5. Lorsque le fonctionnaire délégué a été consulté par les autorités communales et qu'il a donné un avis favorable comme en l'espèce, il a participé à la procédure. Il n'y pas lieu de mettre la Région wallonne hors de cause.

V. Conditions de la suspension d'extrême urgence

6. Conformément à l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision. Le paragraphe 4 de ce même article vise l'hypothèse d'un recours en suspension d'extrême urgence qui doit indiquer en quoi le traitement de l'affaire est incompatible avec le délai de traitement de la demande de suspension visée au paragraphe 1^{er}.

V.1. L'extrême urgence

Thèse du requérant

7. Le requérant soutient avoir reçu la notification de la décision attaquée le 21 septembre 2019, par courrier et par mail du 13 novembre 2019 avoir informé le bénéficiaire de l'acte attaqué de son intention d'intenter un recours en annulation ainsi que s'être enquis de ses intentions quant à la mise en œuvre des travaux autorisés par le permis attaqué. Il souligne que la seule réponse reçue fut le début des travaux le 16 novembre 2019 et que dès lors, sa demande de suspension introduite selon la procédure d'extrême urgence le 18 novembre 2019 est recevable *ratione temporis*. Il produit des photos montrant la mise en place des chaises.

Appréciation

8. 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° 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 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}.

9. En l'espèce, l'imminence de la construction de l'entrepôt litigieux est à suffisance démontrée par les photos des différentes parties qui représentent les chaises sur le chantier. En outre, les bénéficiaires du permis, bien qu'interrogés par mail le 13 novembre 2019 par le requérant sur leurs intentions, n'ont pas fourni d'indication en sens contraire et ont au contraire posé les chaises d'implantation du projet. Le requérant en introduisant sa demande de suspension dans les trois jours du commencement des travaux a saisi avec la diligence requise le Conseil d'État.

Dès lors que le projet litigieux consiste en la construction d'un entrepôt et que le délai de traitement d'une demande de suspension est d'au minimum trois mois, il est raisonnable d'admettre que le recours à la procédure d'extrême urgence est la seule à même de prévenir les inconvénients craints par la partie requérante.

V.2. L'urgence

Thèse du requérant

10. Le requérant expose dans sa demande de suspension d'extrême urgence deux catégories d'"inconvénients d'une gravité suffisante" pour justifier l'urgence.

D'une part, il allègue une absence d'intégration du projet litigieux dans l'environnement bâti et non bâti puisqu'il s'agit d'un entrepôt avec local d'archives dans un quartier qui n'accueille que des maisons unifamiliales et d'un gabarit différent (11m x 4,70m x 6m). Il en conclut un risque de détérioration notable de son cadre de vie.

D'autre part, le requérant allègue une "perte de vue et d'intimité". Il explique que le projet se situe sur la parcelle contigüe à la sienne et le long de la limite de propriété. Seule une haie de 0,5 mètre qu'il a plantée sépare les deux

propriétés suite à l'arrachage de la végétation existante sur plus de 100 mètres par les bénéficiaires du permis. Il précise qu'au niveau de l'implantation du projet litigieux se trouvent sur sa propriété le "préjardin ainsi que l'entrée de la maison et les garages".

Le requérant souligne qu'au vu des dimensions du projet, sa vue sera fortement dégradée puisqu'elle passera d'une vue agréable sur de la végétation à une vue sur une construction imposante. De même, il redoute un sentiment d'enfermement et d'écrasement. Il insiste sur le fait que le fonctionnaire délégué a reconnu l'impact du projet et a préconisé un déplacement, toutefois minime, du projet.

Enfin, le requérant expose que "les immeubles d'habitation de la Roetgenerstrasse, situés directement au nord du projet, se trouvent sur un terrain en pente, à environ 3 mètres sous le niveau de sol du hall projeté. Ainsi le pignon, très proche de la limite de propriété, s'élèverait à 8m au sud au-dessus de l'immeuble d'habitation".

Appréciation

11. L'urgence requiert notamment que l'exécution immédiate de l'acte attaqué cause au requérant un inconvénient d'une certaine gravité, étant entendu que la charge de la preuve des conditions de l'urgence lui incombe.

Le projet litigieux se situe au plan de secteur en zone d'habitat à caractère rural. Il consiste en la construction d'un entrepôt avec local d'archivage qui, selon les plans, présente les dimensions de 10,70m (L) x 9m (l) x 3,47m (H) (jusqu'à 6 mètres au maximum de la pente du toit).

Certes, les dimensions du projet ne sont pas négligeables pour un volume secondaire et même à usage privé le projet est qualifié d'entrepôt.

Toutefois, la perte de vue, d'intimité et d'ensoleillement ainsi que le sentiment d'écrasement et d'enfermement allégués par le requérant ne peuvent être retenus comme constituant des inconvénients d'une gravité telle qu'ils justifieraient la suspension de l'acte attaqué.

En effet, le projet s'implante au niveau de l'entrée et des garages de la propriété du requérant (et non sur la partie arrière où se situent jardin et terrasse), à 2 mètres de la limite de séparation des fonds et à plus d'une dizaine de mètres du premier bâtiment (garage) de l'habitation du requérant. La façade arrière longeant la

propriété BÖHMER présente une hauteur de 3,47 mètres, la façade opposée est d'une hauteur de 6 mètres maximum, ce qui n'est pas inhabituel pour une construction en zone d'habitat à caractère rural.

Selon les photos des parties représentant les chaises sur le terrain des BÖHMER, la limite séparant les propriétés semble encore végétalisée, même si la hauteur des arbres et haies est variable. En outre, le permis litigieux impose des plantations.

Le projet n'aura donc pas un impact significatif sur l'habitation du requérant, d'autant plus que contrairement à ce que ce dernier soutient, son habitation est légèrement surélevée par rapport au site d'implantation du projet litigieux, au vu des photos des différentes parties ainsi que des courbes de niveau des plans.

De même, la propriété du requérant bénéficie encore de très larges vues sur des espaces végétalisés sur les trois autres limites de sa propriété mais également, même si c'est dans une moindre mesure, vers la propriété BÖHMER, dont la limite de propriété s'étale sur plus de 50 mètres. Aucun sentiment d'écrasement ou de perte de vue significative ne peut être retenu.

La construction litigieuse ne générera pas non plus de perte d'ensoleillement pour le requérant au vu de l'implantation du projet au nord de sa parcelle. De même, aucune perte d'intimité ne peut être constatée dès lors que le projet ne présente aucune ouverture vers sa propriété.

Enfin, concernant l'atteinte au cadre de vie, l'affectation de l'entrepôt est limitée à un usage privé tant par la demande de permis d'urbanisme introduite que par le permis délivré, lequel prévoit en outre l'interdiction d'y entreposer du matériel, machines ou véhicules de construction.

12. Dans ces conditions, l'urgence n'est pas établie. Il s'ensuit que la demande de suspension doit être rejetée.

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

Article 1^{er}.

La demande de suspension en extrême urgence est rejetée.

Article 2.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la chambre *Vbis*
siégeant en référé, le cinq décembre 2019 par :

Carlo ADAMS,
Vanessa WIAME,

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

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME.

Carlo ADAMS.