

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

n° 250.769 du 2 juin 2021

A. 233.286/XIII-9230

En cause : **1. LEPOT** Ingrid,
 2. HOCKS Philippe,
 ayant tous deux élu domicile chez
 M^e Grégory WINAND, avocat,
 chaussée de Marche 458
 5101 Erpent,

 contre :

 la commune de Tinlot,
 ayant élu domicile chez
 M^{es} Jean-Marc VERJUS, Sean FAGNOUL
 et Benjamin WALPOT, avocats,
 rue Louvrex 55-57
 4000 Liège,

Partie intervenante :

ALBANESE Dominique,
ayant élu domicile chez
M^e Jean-Marc SECRETIN, avocat,
rue des Augustins 32
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 25 mai 2021, Ingrid Lepot et Philippe Hocks demandent la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 16 février 2021 par la commune de Tinlot aux consorts Albanese - Nalbou, portant sur la construction d'une maison unifamiliale sur un bien sis rue des Tombes, 10A à Tinlot (Fraiture), cadastré 4^e division, section A, n° 206D pie.

II. Procédure

Par une requête introduite le 24 mars 2021, les parties requérantes demandent, l'annulation et la suspension de l'exécution de la même décision.

Par des requêtes introduites les 4 et 27 mai 2021, Dominique Albanese demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

Par une ordonnance du 25 mai 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 1^{er} juin 2021.

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

M^{es} Grégory Winand et Sébastien Dupont, avocats, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Benjamin Walpot, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Séverine Hostier, *loco* M^e Jean-Marc Secretin, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel Renders, auditeur au Conseil d'État, 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. Faits

1. Le 29 janvier 1981, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Tinlot délivre à Albert Daxhelet un permis de lotir uniquement pour le lot 4 proposé (n° 10-300-3-21), lequel porte sur des parcelles sises rue des Tombes, 8A et rue Ramioul, cadastrées Tinlot, section A, n° 215B et 206A pie.

Le 10 mars 1981, le collège des bourgmestre et échevins octroie à Amand Guillaume un permis d'urbanisme pour la construction d'une maison d'habitation sur le lot n° 4.

2. Le 21 mars 2019, la partie intervenante et Zakiya Nalbou introduisent une demande d'avis préalable concernant le lot 4 du permis de lotir précité du 29 janvier 1981.

Le 16 avril 2019, le notaire Jean-Philippe Gillain notifie, en application de l'article D.IV.102 du CoDT, la division du lot n° 4 en deux parcelles appartenant

à Antonino Albanese et Florence Moisse en vue d'une vente. Le 29 avril 2019, le collège communal avise le notaire qu'il n'émet pas d'objection à la division projetée.

3. Le 7 janvier 2020, la partie intervenante et Zakiya Nalbou introduisent une demande de modification du permis de lotir du 29 janvier 1981 auprès de la commune de Tinlot.

Le 15 janvier 2020, la commune de Tinlot établit l'accusé de réception du dossier complet. Il y est précisé que le dossier est soumis à enquête publique et à l'avis du fonctionnaire délégué.

4. Du 25 au 10 février 2020, une enquête publique est organisée. Huit observations ou réclamations sont introduites à cette occasion.

Le 21 janvier 2020, la fonctionnaire déléguée réceptionne le dossier de demande de modification du permis d'urbanisation, adressé par la commune le 20 janvier 2020.

Par une note du 10 février 2020, le collège communal précise à la fonctionnaire déléguée que « le projet ne nécessite pas d'enquête publique, cette mesure de publicité supplémentaire a été décidée par le collège communal par volonté de transparence en raison de l'exercice d'un mandat d'échevin par le demandeur ».

Le 13 février 2020, le conseil des requérants adresse une lettre d'observations à la fonctionnaire déléguée.

Le 17 février 2020, le collège communal décide de ne pas émettre d'avis préalable sur la demande.

Par un courriel du 1^{er} mars 2020, la partie intervenante et Zakiya Nalbou transmettent des photos à la commune.

5. Le 2 mars 2020, la commune transmet le dossier de demande à la fonctionnaire déléguée.

Le 8 avril 2020, la fonctionnaire déléguée émet un avis défavorable sur la demande de modification de permis d'urbanisation, tout en précisant que son « avis pourrait être revu sur [la] base de compléments. La notice d'évaluation des

incidences sur l'environnement devra être complétée de manière précise et circonstanciée ».

Cet avis est communiqué le même jour au collège communal, à la partie intervenante et Zakiya Nalbou, et à leur architecte.

6. Le 4 mai 2020, la partie intervenante et Zakiya Nalbou déposent un complément de dossier, comprenant les documents suivants :

- une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
- la modification des prescriptions urbanistiques du permis de lotir du 29 janvier 1981 (version modifiée du 21 avril 2020);
- des profils;
- des photos.

Le 4 mai 2020, la commune établit l'accusé de réception du dossier complet.

Le 28 mai 2020, la fonctionnaire déléguée émet un avis favorable conditionnel. Il est transmis le même jour au collège communal, à la partie intervenante et Zakiya Nalbou, et à leur architecte.

Le 8 juin 2020, la première partie adverse délivre le permis de modification du permis d'urbanisation sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué dans le recours référencé A.231.623/XIII-9.062. La demande de suspension de l'exécution de cette décision a été rejetée par l'arrêt n° 249.629 du 28 janvier 2021.

7. Le 21 décembre 2020, la partie intervenante et Zakiya Nalbou introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de Tinlot, ayant pour objet la construction d'une maison unifamiliale sur le lot autorisé par le permis d'urbanisation délivré le 8 juin 2020.

Le 22 décembre 2020, un accusé de réception et de complétude est transmis aux demandeurs de permis.

8. Durant l'instruction de la demande, les avis des instances suivantes sont sollicités :

- IDEN : avis favorable du 12 janvier 2021;
- ORES : avis favorable du 15 janvier 2021.

9. Le 16 février 2021, le collège communal de Tinlot octroie le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

10. Le 3 mars 2021, le conseil des bénéficiaires du permis notifie une copie de l'acte attaqué au conseil des parties requérantes.

11. Le 16 mars 2021, les parties requérantes constatent que les chaises sont placées sur le terrain litigieux.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par Dominique Albanese, bénéficiaire du permis, est accueillie.

V. 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}.

VI. L'extrême urgence

VI.1. Thèses des parties

A. Les parties requérantes

Les parties requérantes exposent, s'agissant de leur diligence à agir, que le vendredi 21 mai 2021, les travaux visés par l'acte attaqué ont débuté. Elles produisent un reportage photographique à l'appui. Elles estiment qu'en introduisant leur demande de suspension d'extrême urgence quatre jours plus tard, elles ont fait toute diligence pour prévenir leur dommage.

Elles font également valoir que, compte tenu de la nature des travaux, il ne sera pas possible de statuer sur la demande de suspension ordinaire introduite, et *a fortiori* sur le recours en annulation, avant la fin de la mise en œuvre de l'acte attaqué.

B. La partie adverse

La partie adverse expose que les parties requérantes ont pu constater la pose des chaises sur le terrain le 16 mars 2021 mais ont attendu le début des travaux de terrassement en mai 2021 pour recourir à la procédure d'extrême urgence. Elle estime qu'en attendant ainsi près de deux mois pour introduire leur requête en extrême urgence, les parties requérantes n'ont pas fait preuve de toute la diligence requise pour justifier du recours à cette procédure d'exception.

VI.2. Examen

1. 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} ».

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 d'une suspension que déciderait le fonctionnaire délégué sur la base de l'article D.IV.62 du Code du développement territorial (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.

2. En l'espèce, les parties requérantes ont introduit une demande de suspension ordinaire dès qu'elles ont eu connaissance du contenu du permis et ont constaté l'installation des chaises. Dans le courrier que leur a adressé le conseil de la partie intervenante le 3 mars 2021 afin de leur communiquer une copie de l'acte attaqué, aucune date de début des travaux n'est mentionnée.

Elles ont ensuite introduit une demande de suspension d'extrême urgence lorsqu'elles ont constaté que les travaux de construction débutaient. Il ne peut leur être fait reproche de ne pas avoir agi avec la diligence requise.

Par ailleurs, compte tenu de la nature du projet et de l'état d'avancement des travaux, le risque que les dommages craints par les parties requérantes ne se réalisent avant l'issue de la procédure de suspension ordinaire est suffisamment établi.

L'introduction de la demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence est recevable.

VII. L'urgence – gravité des inconvénients allégués

VII.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes invoquent craindre les inconvénients graves suivants :

1- une modification de leur cadre de vie et une atteinte au patrimoine villageois : les parties requérantes exposent être propriétaires du bien situé à côté de la parcelle litigieuse, lequel consiste en une des plus anciennes fermes du village, connue sous le nom de « Maison d'Antoine ». Elles expliquent l'avoir entièrement restaurée depuis 2001 dans le plein respect du bâti original. Elles affirment que leur bien est repris « à la carte archéologique ». Elles en concluent que leur habitation a un intérêt architectural, paysager, patrimonial et mémoriel indéniable. Elle estiment que la construction autorisée par l'acte attaqué va entièrement cacher le pignon ouest de leur habitation, ce qui aura pour conséquence d'empêcher le séchage de celui-ci.

2 - une perte d'intimité : elles affirment que le projet impliquera des vues directes et indirectes sur le fond. Elles estiment que la « configuration extrêmement allongée de la parcelle vouée à accueillir la construction projetée, constituée d'un

couloir d'environ 15 mètres de large et d'une pointe triangulaire, entoure par le sud et l'ouest » leur parcelle, et ce de manière très proche de leur habitation. Elles concluent que leurs futurs voisins bénéficieront de vues plongeantes depuis l'étage sur leur propriété, notamment sur leur habitation, leur terrasse et leur jardin, et troubleront leur intimité et leur quiétude. Elles ajoutent que la perte d'intimité est également à craindre compte tenu de la proximité de la terrasse projetée.

3 - une perte d'ensoleillement : elles constatent que l'habitation projetée est vouée à être située au sud-ouest/ouest et présente deux niveaux d'ouverture. Elles affirment que cette construction réduira considérablement l'ensoleillement en fin de journée sur leur terrasse et leur jardin. Afin d'appuyer leurs craintes, elles produisent une étude d'ensoleillement qui permet de constater une perte de luminosité en fin de journée étant donné que leur terrasse est en plein axe est-ouest.

4 - une pollution sonore : elles soutiennent que cette pollution sonore résultera d'une part de l'entrée et de la sortie de la parcelle ainsi que des emplacements de stationnements permettant aux futurs habitants de circuler et de stationner leurs véhicules, d'autre part, de la proximité des terrasses. Elles ajoutent que cela provoquera, par ailleurs, une augmentation de la pollution due aux échappements des véhicules, entraînant également des nuisances olfactives, étant donné l'accès carrossable additionnel prévu qui va jouxter leur jardin ainsi que leur terrasse.

Elles constatent, par ailleurs, au regard des plans du permis d'urbanisation modificatif de 2020, que les emplacements de parkings seront aménagés de manière parallèle à la voirie, sur un espace restreint, à proximité directe d'un carrefour dangereux, induisant un risque de stationnement sauvage. Elles estiment qu'elles en subiront les conséquences.

5 - un risque d'érosion et un problème de stabilité : elles affirment que la parcelle litigieuse – et *a fortiori* la zone de construction de celle-ci – est entièrement soumise à un risque d'érosion, à savoir un « risque d'érosion hydrique diffuse ».

Elles sont d'avis que ni la notice d'évaluation des incidences ni l'acte attaqué n'excluent raisonnablement le risque de voir leur habitation fragilisée par la construction projetée – laquelle nécessite des fondations en sous-sol suivant les plans joints à la demande –. Elles rappellent avoir, dans le cadre de la réclamation qu'elles ont déposée en 2019, attiré une attention particulière sur la problématique du drainage du terrain litigieux. Selon elles, l'étude sur l'écoulement des eaux jointe au dossier à l'époque précisait que « le système de drainage devait faire au minimum 23 mètres de long » et que le système devait se situer au minimum à trois mètres des

limites de propriétés, à 5 mètres des immeubles, à deux mètres des arbres et à 3 mètres du haut d'un talus.

Elle constatent que l'étude faite par le bureau Fremen dans le cadre du présent dossier précise qu'il conviendra de vérifier que le dispositif retenu permettra de respecter ces recommandations.

Or, elles sont d'avis qu'au vu de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et du dossier de demande, il n'existe aucune garantie quant au respect de ces recommandations. Elles en déduisent qu'il existe un risque par rapport au système de drainage mis en place, ce qui pourrait constituer un inconvénient grave dans leur chef, d'autant que leur maison est très ancienne et n'a quasi pas de fondation.

VII.2. Examen

1. S'agissant de l'inconvénient relatif à une modification du cadre de vie, il convient de constater que l'habitation des parties requérantes, quelles que soient ses qualités, n'est ni classée ni reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel, et n'est reprise que partiellement sur la carte archéologique, en bordure de périmètre, sans qu'il soit soutenu que des biens archéologiques auraient été retrouvés sur leur propriété. Par ailleurs, le pignon de leur habitation est séparée du projet par leur garage, lequel est une construction récente, ajoutée entre 1981 et 1994, selon les orthophotoplans disponibles et produits par la partie intervenante. En outre, plusieurs mètres séparent ce pignon de la construction en projet en manière telle que les « difficultés de séchage » de celui-ci ne sont pas démontrées. Enfin, les photos produites par la partie intervenante permettent de constater que d'autres maisons unifamiliales construites à proximité sont réalisées en briques et non en pierres du pays comme celle des parties requérantes. Par conséquent, la modification grave du cadre de vie et « l'atteinte au patrimoine villageois » consécutives à la construction de l'habitation autorisée par l'acte attaqué ne sont pas établies.

4. S'agissant de la perte d'intimité alléguée, il ressort des plans de la demande que la construction du corps de logis est autorisée dans l'alignement et la profondeur de l'habitation des parties requérantes et à 2,5 mètres de la limite séparative des deux propriétés.

Il convient de constater que l'habitation des parties requérantes ainsi que leur garage y accolé présentent un pignon aveugle du côté du projet. Par ailleurs, l'avis du fonctionnaire délégué auquel les parties requérantes se réfèrent, selon lequel il serait « absolument nécessaire de maintenir une distance minimale de six

mètres pour toute construction » par rapport au pignon de l'habitation des parties requérantes, « en raison de son passé historique ainsi que de son intérêt culturel », a été émis en 1981, soit avant la construction du garage de celles-ci, lesquelles l'ont accolé audit pignon. Partant, il apparaît que la distance des six mètres précitées est bien respectée entre ce pignon et la construction en projet.

Ensuite, il ressort des photos produites que les deux propriétés sont séparées par une haie, laquelle est de nature à limiter également les vues réciproques.

Enfin, il ressort des plans qu'une seule ouverture est prévue au premier étage du projet dans la façade latérale située du côté des parties requérantes et qu'elle est destinée à desservir une salle de bains. Son positionnement en milieu de pignon et son usage limiteront les vues possibles sur la terrasse et le jardin voisins.

Il résulte de ces différents éléments que la perte d'intimité consécutive aux vues créées ne présente pas un degré de gravité requis pour justifier une suspension.

5. En ce qui concerne la perte d'ensoleillement, les parties requérantes produisent une étude dépourvue de toute légende et dont les nuances de couleur permettent difficilement d'en tirer des conclusions nettes. Il semble en résulter en tout état de cause que la perte d'ensoleillement consécutive à la construction du projet sera limitée à la fin de la journée et n'impactera que la terrasse et le jardin de 18h à 18h30. Une telle perte d'ensoleillement ne peut être qualifiée de grave.

6. Quant à la pollution alléguée, en ce qui concerne son aspect olfactif, les craintes alléguées sont difficilement compréhensibles dès lors que les deux emplacements de stationnements projetés sont situés à l'avant de la future construction et ne seront donc pas à proximité de la terrasse et du jardin des parties requérantes, se trouvant à l'arrière. En ce qui concerne les craintes de nuisances sonores, elles doivent être relativisées dès lors que le projet porte sur une construction d'habitation unifamiliale et que la terrasse sera construite en retrait à environ 3,5 mètres de la limite séparative des fonds. Enfin, les craintes relatives à un stationnement sauvage des futurs visiteurs des bénéficiaires du permis apparaissent hypothétiques.

La gravité de l'inconvénient n'est pas démontrée.

7. Enfin, en ce qui concerne le risque d'érosion et le problème de stabilité allégués, la parcelle litigieuse se trouve en couleur grise sur la cartographie

des zones à risque d'érosion diffuse, laquelle signifie selon la notice explicative, qu'il s'agit d'une zone « non cartographiée ». Il n'est donc pas démontré qu'elle se trouve en « risque d'érosion hydrique diffuse » comme allégué. Par conséquent, les craintes exprimées par les parties requérantes, à la suite de l'incertitude alléguée du système de drainage prévu, ne sont pas non plus établies et apparaissent hypothétiques.

La condition de l'urgence n'est pas établie.

VIII. Conclusions

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Dominique Albanese est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

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 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre
siégeant en référé, le 2 juin 2021 par :

Anne-Françoise Bolly,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Anne-Françoise Bolly