

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

n° 257.077 du 6 juillet 2023

A. 238.687/XIII-9.957

En cause : 1. **CRIELAARD** Jean-Michel,
 2. **la société anonyme MEDILOC**,
 ayant tous deux élu domicile chez
 M^{es} Nathalie Van Damme et
 Audrey Zians, avocats,
 place des Nations Unies 7
 4020 Liège,

contre :

la commune de Pepinster,
 représentée par son collègue communal,
 ayant élu domicile chez
 M^{es} Nadia El Mokhtari et
 Thierry Wimmer, avocats,
 rue Mitoyenne 9
 4840 Welkenraedt.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite par la voie électronique le 21 mars 2023, Jean-Michel Crielaard et la société anonyme (SA) Medilloc demandent, d'une part, la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Pepinster le 31 janvier 2023 à Jessica Dourcy et Dimitri Mentior, représentant de la société à responsabilité limitée (SRL) DM Construct, autorisant la transformation d'une dépendance et la régularisation d'une clôture et d'un abri pour animaux sur un bien sis Sclassin, 2 à Pepinster et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

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

M. Laurent Jans, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 25 mai 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 22 juin 2023 et le rapport a été notifié aux parties.

M^{me} Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Emilie Morati, *loco* M^{es} Nathalie Van Damme et Audrey Zians, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M^e Nadia El Mokhtari, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendues en leurs observations.

M. Laurent Jans, 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 utiles à l'examen de la cause

3. Le 9 août 2022, Jessica Dourcy et Dimitri Mentior, représentant de la société à responsabilité limitée (SRL) DM Construct, introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès de la commune de Pepinster, ayant pour objet la transformation d'une dépendance et la régularisation d'une clôture et d'un abri pour animaux sur un bien sis à Pepinster, Sclassin, 2, et cadastré Pepinster, 2^{ème} division, section C, parcelles 101G, 104D, 110K, et 110N.

Le bien est situé en zone agricole dans un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur de Verviers-Eupen, adopté par arrêté royal du 23 janvier 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets. Il est repris dans le périmètre d'un site classé par un arrêté royal du 4 novembre 1976, qui classe les façades et la toiture du château de Sclassin voisin comme monument et l'ensemble formé par cet édifice et les terrains environnants, comme site.

Le 26 août 2022, l'administration communale informe les demandeurs de permis du caractère incomplet du dossier de demande. Des pièces complémentaires sont communiquées le 13 septembre 2022. Un accusé de réception de dossier complet est délivré le 28 septembre 2022.

4. Une enquête publique est organisée du 24 octobre au 7 novembre 2022. Elle donne lieu à vingt-deux réclamations, dont celle des requérants.

Les avis suivants sont émis sur la demande :

- le 17 octobre 2022, avis favorable conditionnel du service travaux de la commune de Pepinster;
- le 21 octobre 2022, avis favorable conditionnel de la commission royale des Monuments, Sites et Fouilles (CRMSF);
- le 24 octobre 2022, avis favorable unanime de la commission consultative d'aménagement du territoire et de la mobilité de la commune de Pepinster;
- le 26 octobre 2022, avis favorable conditionnel de la direction du développement rural – service extérieur de Malmedy;
- le 1^{er} novembre 2022, avis favorable conditionnel de la zone de secours Vesdre-Hoëgne & Plateau;
- le 5 décembre 2022, soit hors délai, avis conforme favorable de l'Agence wallonne du Patrimoine (AwaP).

5. Le 17 janvier 2023, le collège communal décide de proroger de trente jours le délai pour statuer sur la demande.

Le 17 janvier 2023, la fonctionnaire déléguée transmet au collège communal un avis conforme favorable conditionnel, octroyant ainsi la dérogation au plan de secteur sollicitée.

6. Le 31 janvier 2023, le collège communal octroie le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Conditions de la suspension

7. 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.

V. Urgence

V.1. Thèse des parties requérantes

8. Sur l'urgence à statuer, les requérants exposent que les travaux ont déjà débuté, à un moment où le permis n'était pas exécutoire puisque le délai de suspension ouvert au fonctionnaire délégué par l'article D.IV.90 du Code du développement territorial (CoDT) n'était pas encore échu.

9. En ce qui concerne la gravité suffisante des inconvénients allégués, ils invoquent une dépréciation de la qualité de la vue et une perte d'intimité pour le premier requérant.

Ils exposent que, depuis son château, il a une vue sur le bâtiment en cause et spécialement vers les toits sur lesquels des ouvertures sont projetées, que la distance entre la haie séparant les propriétés et la façade nord-ouest des dépendances est à peine de trois à quatre mètres et que, face à cette façade, se trouvent la terrasse du château et, à l'intérieur de celui-ci, une cuisine au rez-de-chaussée, un bureau et une chambre à l'entresol et, au premier étage, la salle de bains, une toilette et une autre chambre.

Ils observent que, selon le projet, cette façade est percée de diverses fenêtres, de taille importante, dont une de l'ordre de 2,5 x 1,30 mètres, outre que l'aspect de la toiture est profondément modifié par le percement de quatre velux. Ils considèrent que ces multiples percements permettent aux occupants du bâtiment voisin d'avoir une vue directe sur les terrasse et pièces de vie susvisées, impliquant une perte grave d'intimité. Ils ajoutent que ces percements dénaturent l'architecture de caractère rural des dépendances et sont en totale dysharmonie avec la façade et le toit du château, entraînant pour le premier requérant un grave inconvénient visuel.

Sur la réversibilité peu aisée des conséquences dommageables de la situation créée par l'acte attaqué, ils font valoir que la suspension de l'acte attaqué permet d'éviter de sérieuses difficultés de rétablissement de la situation antérieure.

V.2. Examen

10. Au regard de l'article 17, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose notamment une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation. L'urgence ne peut cependant résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain; une certaine durée est en effet inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits des parties. Elle ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre ou l'exécution de l'acte ou du règlement attaqué présente des inconvénients d'une suffisante gravité, telle que, s'il faut attendre l'issue de la procédure en annulation, il risque de se trouver « dans une situation aux conséquences dommageables irréversibles » (*Doc.parl.* Sénat, session 2012-2013, n° 5-2277/1, p. 13).

L'article 8, alinéa 1^{er}, 4°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État dispose que la demande de suspension contient un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension demandée. L'urgence s'apprécie au regard des intérêts invoqués par la partie requérante dans la demande de suspension. La charge de la preuve de l'urgence pèse donc sur le requérant. À cet égard, la substitution, depuis la loi du 20 janvier 2014, de la notion d'urgence à celle de risque de préjudice grave difficilement réparable ne saurait avoir pour conséquence qu'un requérant puisse désormais se prévaloir d'une urgence purement hypothétique.

Par ailleurs, à supposer que l'acte attaqué soit vicié par les illégalités que la requête dénonce, la condition de l'urgence est indépendante de l'examen des moyens et nécessite la démonstration que leurs conséquences dommageables doivent être suspendues.

11. En ce qui concerne les nuisances visuelles alléguées, toute atteinte à une vue existante ne présente pas nécessairement un degré de gravité suffisante pour pouvoir justifier la suspension de l'exécution d'un permis attaqué. En l'espèce, en ce qui concerne l'atteinte alléguée portée par les ouvertures en projet à l'architecture de caractère rural des dépendances, la gravité de l'inconvénient visuel n'est pas démontrée.

L'acte attaqué reproduit l'avis conforme du fonctionnaire délégué, favorable conditionnel, qui lui-même se réfère à l'avis de l'AwaP, fût-il transmis hors délai. Cet avis appréhende notamment le projet comme il suit :

« considérant que toutes les nouvelles ouvertures sur les façades sont traitées de manière sobre et contemporaine afin de ne pas créer de confusion avec la typologie des fenêtres à croisillons du château ou des fenêtres préexistantes;

considérant que toutes les nouvelles ouvertures sont justifiées par l'usage des lieux et sans problème de vis-à-vis ».

Le fonctionnaire délégué et l'auteur de l'acte attaqué se rallient à l'avis de l'AwaP, favorable au projet, estimant donc, en substance, sur la question des nouvelles ouvertures, que le projet s'intègre au cadre environnant, au rebours de ce que soutiennent les requérants. Il s'agit donc d'une divergence d'appréciation qui ne saurait fonder l'existence d'un dommage suffisamment grave.

12. À propos des nouvelles baies prévues dans la façade nord-ouest, seules trois ouvertures sont prévues. D'autres ouvertures sont préexistantes, y compris au premier étage. Il ressort d'une des photographies déposées par les requérants que, depuis le château, ces baies du premier étage sont partiellement

occultées par la haie relativement haute qui sépare le château du bien où les transformations du bâtiment sont projetées. Dans la mesure où, selon les plans, les nouvelles ouvertures sises à gauche des fenêtres existantes du premier étage sont placées plus bas que celles-ci, la vue qu'elles offrent, le cas échéant, vers le château, est encore plus réduite.

Par ailleurs, vu la distance séparant les quatre ouvertures de type velux projetées et l'immeuble du premier requérant, le caractère direct et plongeant de la vue ainsi induite par le projet sur certaines pièces à l'intérieur du château ne s'impose pas d'évidence. Quant aux vues sur la terrasse du château, à les supposer établies, elles n'apparaissent pas comme dépassant ce qui est admissible entre deux parcelles voisines sur lesquelles les habitations respectives préexistent au projet.

Il résulte de ce qui précède qu'en ce qui concerne les vues engendrées par le projet sur l'habitation du premier requérant, la perte d'intimité alléguée ne présente pas le degré de gravité requis.

13. La seconde requérante, quant à elle, n'avance aucun élément qui lui est personnel, justifiant, dans son chef, une urgence à statuer incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation.

14. En conséquence, à défaut d'inconvénients graves démontrés par les requérants, l'urgence ne peut pas être considérée comme établie.

VI. Conclusions

15. 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 demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre
siégeant en référé, le 6 juillet 2023 par :

Colette Debroux,
Céline Morel,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux