

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 166.410 du 8 janvier 2007

A.177.369/XIII-4316

En cause :

1. **BAUDINET** Anne,
2. **ZANIER** Paolo,
ayant tous deux élu domicile chez
Me Louis DEHIN, avocat,
rue Saint-Laurent 64
4000 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société civile de droit public
CENTRE HOSPITALIER REGIONAL
DE LA CITADELLE**,
ayant élu domicile chez
Me Pierre PICHAULT, avocat,
rue Louvrex 55-57
4000 Liège.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 3 octobre 2006 par Anne BAUDINET et Paolo ZANIER, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 17 mai 2006 par la Région wallonne, en la personne de son fonctionnaire délégué, à la société civile de droit public CENTRE HOSPITALIER REGIONAL DE LA CITADELLE, pour la construction d'une crèche sur un terrain sis rue Général Collins, 57 à Liège;

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent l'annulation du même acte;

Vu la requête introduite le 19 octobre 2006 par laquelle la société civile de droit public CENTRE HOSPITALIER REGIONAL DE LA CITADELLE demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 22 novembre 2006 fixant l'affaire à l'audience du 12 décembre 2006 à 10.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me L. DEHIN, avocat, comparaissant pour les requérants, Me Y. TOURNAY, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me P. PICHAULT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} FRANCK, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. Les requérants habitent une maison sise rue Général Collyns, 59 à Liège, dont ils sont propriétaires.

2. Le 9 décembre 2004, la société civile de droit public CENTRE HOSPITALIER REGIONAL DE LA CITADELLE (C.H.R. de la Citadelle) a acquis la maison avec jardin sise au n° 57 de la même rue, maison contigüe à celle des requérants et située non loin de l'hôpital de la Citadelle qui est établi boulevard du 12^{ème} de Ligne, 1 à Liège.

3. Le 24 février 2006, le C.H.R. de la Citadelle dépose une demande de permis d'urbanisme relative à ce bien, visant à démolir la maison existante et à y

construire une crèche ou maison communale d'accueil de l'enfance (en abrégé M.C.A.E.), destinée essentiellement à accueillir les enfants du personnel de l'hôpital précité. Cette crèche prévue sur deux niveaux devrait accueillir 24 enfants, avec des heures d'ouverture particulières, afin de répondre aux horaires irréguliers auxquels nombre de leur parents sont astreints en tant que membres du personnel soignant.

4. La parcelle en question est reprise en zone d'habitat au plan de secteur de Liège adopté par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987. La hauteur prévue pour le nouveau bâtiment (un étage, toit plat) est la même que celle de la maison qu'il va remplacer, et sera donc inférieure à la hauteur de la maison des requérants laquelle comporte deux étages plus un toit en pente. Par contre, en ce qui concerne la profondeur, celle du futur bâtiment sera le double de celle de la maison qu'il va remplacer, passant d'après les plans d'environ 8 mètres (qui correspond à la profondeur de la maison BAUDINET-ZANIER, sauf l'annexe) à 16,08 mètres.

5. La rubrique "intégration au cadre bâti et non bâti" de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est complétée comme suit :

" Intégration normale dans le cadre bâti de la rue. Le nouveau bâtiment a un gabarit comparable au bâtiment actuel".

6. Le 8 mars 2006, le fonctionnaire délégué accuse réception du dossier de demande de permis, en application de l'article 127, §2 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). Le même jour, il soumet la demande de permis au collège des bourgmestre et échevins de la ville de Liège.

7. Le 13 avril 2006, ledit collège émet un avis favorable sur la demande de permis, indiquant pour seule considération urbanistique relative au projet que "les travaux sont admissibles pour l'endroit considéré". Cependant, il s'agit d'un avis tardif, car rendu au-delà du délai de trente jours à compter de la réception de la demande d'avis envoyée par le fonctionnaire délégué. Dans cette hypothèse, l'avis est réputé favorable en vertu de l'article 127, §2, alinéa 8 du CWATUP.

8. Le 17 mai 2006, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme à la demanderesse. La motivation de ce permis comprend le passage suivant :

" Considérant que les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone ni son caractère architectural".

Il s'agit de l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée;

Considérant que par requête introduite le 19 octobre 2006 la société civile de droit public CENTRE HOSPITALIER REGIONAL DE LA CITADELLE demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure de référé; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande;

Considérant que l'intervenante a soulevé, dans ladite requête, une exception d'irrecevabilité de la demande de suspension, faisant valoir qu'elle serait tardive; qu'à l'audience, son conseil s'en est référé à ce sujet à la sagesse du Conseil;

Considérant que la preuve de l'exception de tardiveté incombe à la partie qui s'en prévaut; que les requérants font valoir que le jour de la connaissance effective de l'acte est le 4 août 2006; que rien n'indique que la bonne foi des requérants doive, à cet égard, être mise en doute; que le recours introduit le 3 octobre 2006 l'a été dans le délai requis; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant qu'au titre du risque de préjudice grave difficilement réparable que leur causerait l'exécution immédiate de l'acte attaqué, les requérants font valoir en substance notamment que les fenêtres arrières de la pièce de séjour principale et celle de la chambre située à l'étage de leur immeuble seront au bout d'un goulot de huit mètres de long, en raison de la hauteur de six mètres du mur érigé par l'intervenante; qu'ils soulignent que vu le positionnement du soleil, ce n'est que vers quinze ou seize heures que les premiers rayons du soleil parviendront à ces pièces; qu'ils prétendent que cette perte d'ensoleillement est constitutive d'un risque de préjudice grave;

Considérant que la partie adverse répond que "les requérants semblent perdre de vue que la parcelle est inscrite en zone d'habitat et qu'il s'agit d'une zone qui a priori a vocation à être construite"; que selon elle, "une crèche de petite ampleur, comme c'est le cas, n'est pas de nature à bouleverser fondamentalement le voisinage

environnant des parties requérantes"; qu'enfin, "la partie adverse ne partage pas le point de vue des parties requérantes lorsqu'elles soutiennent qu'elles perdront tout agrément dans leur jardin et seront victimes d'un sentiment d'étouffement";

Considérant que l'intervenante fait valoir, notamment, que "la privation d'ensoleillement au préjudice des parties BAUDINET-ZANIER n'interviendra que dans une mesure raisonnable compte tenu de la zone où elle se situe";

Considérant que les plans déposés au dossier administratif et les photos, plus particulièrement celles qui sont produites par les requérants, notamment celle où l'on aperçoit une bâche bleue qui préfigure le mur qui devrait être érigé entre les deux parcelles, démontrent la perte de lumière et d'ensoleillement qui serait subie par les requérants si le projet était réalisé conformément au permis accordé; que cette perte particulièrement importante n'est pas liée au caractère de la parcelle en cause, mais bien au projet lui-même; que le risque de préjudice grave difficilement réparable est, en l'espèce, établi;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le premier de la requête, de la violation des articles 1^{er} et 127 du CWATUP, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation des actes administratifs et de l'absence, l'insuffisance ou l'erreur de motifs; qu'ils exposent que la partie adverse n'a pas fourni les motifs pour lesquels elle a considéré que le projet qui vise l'exhaussement d'un mur haut de six mètres et dépassera, en longueur, de huit mètres la façade arrière de leur immeuble serait comme tel acceptable au regard du bon aménagement des lieux alors qu'ils subiront une perte de lumière et d'ensoleillement très importante au niveau du rez-de-chaussée (séjour et cuisine) et du premier étage (chambre à coucher); qu'ils font valoir que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement serait erronée en ce qu'elle énonce ce qui suit :

" Intégration normale dans le cadre bâti de la rue. Le nouveau bâtiment a un gabarit comparable au bâtiment actuel";

que, selon les requérants, la partie adverse aurait en outre commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que "les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone ni son caractère architectural"; qu'ils soutiennent que le projet, de par son gabarit, ne serait pas compatible avec le voisinage en zone d'habitat, en raison de l'ombre engendrée;

Considérant que la partie adverse répond, en substance, que les requérants n'indiqueraient pas en quoi les dispositions visées au moyen auraient été violées et qu'en

ce qui concerne l'erreur manifeste d'appréciation, ils n'indiquent pas en quoi l'autorité aurait agi de manière manifestement déraisonnable, alors qu'il s'agit d'un projet qui aurait a priori vocation à se trouver en zone d'habitat; que, selon la partie adverse, ils ne démontreraient pas l'erreur manifeste d'appréciation qu'ils avancent, alors qu'à l'examen des plans et des photos, le bâtiment projeté présente le même gabarit que le bâtiment actuel; que, selon elle, la motivation de l'acte attaqué serait suffisante, compte tenu de la parfaite compatibilité du projet avec le caractère de la zone;

Considérant que l'intervenante soutient notamment que "la MCAE à ériger aura une hauteur exactement semblable à celle de l'immeuble qu'elle remplacera et, pourvue d'un toit plat, sera plus basse que l'immeuble des consorts BAUDINET-ZANIER", pour en déduire que le moyen manque en fait; qu'elle fait notamment remarquer que "le fonctionnaire délégué fait référence, dans le permis d'urbanisme délivré, à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement reprise dans la demande de permis" et soutient ce qui suit :

" En outre, il ressort de la motivation de l'acte attaqué que le fonctionnaire délégué a non seulement examiné la conformité du projet avec la destination générale de la zone, mais également sa compatibilité avec le voisinage immédiat quant au style architectural.

Dès lors que les différents avis rendus ne soulevaient guère d'objection, et compte tenu du fait que l'examen de la destination générale de la zone et de son style architectural ne requerrait aucune considération particulière, le cas d'espèce n'imposait guère de motivation plus approfondie.

Il n'y a donc eu, dans le chef du fonctionnaire délégué, aucun manquement à la loi de 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs";

Considérant qu'il ressort des plans produits au dossier administratif que le bâtiment prévu pour la crèche sera plus profond d'environ 8 mètres par rapport au bâtiment précédent, à savoir la maison sise au n° 59 qu'il remplacera après démolition; que la profondeur de la construction sur la parcelle sera ainsi pratiquement doublée;

Considérant qu'il faut donc constater que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement produite à l'appui de la demande de permis est inexacte en ce qu'elle indique que le nouveau bâtiment aura un gabarit comparable à celui du bâtiment initial;

Considérant que de cette erreur de fait restée inaperçue voire niée par l'autorité administrative découle nécessairement une insuffisance de la motivation du permis, puisque celui-ci n'expose pas comment se justifie ce dépassement important de profondeur par rapport à la maison voisine appartenant aux requérants (3,93 mètres de

plus par rapport à leur annexe et environ 8 mètres de plus par rapport à leur salle de séjour), dépassement qui entraînera une sensation partielle d'enfermement et une perte fort importante de lumière et de soleil; que, n'ayant pas tenu compte de cette différence de profondeur entre les deux bâtiments, l'examen de la demande de permis n'a donc pas été effectué de manière sérieuse et complète; qu'il en résulte que la motivation de l'acte attaqué ne répond pas aux exigences de la loi sur la motivation formelle des actes administratifs; que dans cette mesure, le moyen est sérieux;

Considérant que les conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que la suspension de l'exécution de la décision critiquée puisse être ordonnée sont réunies;

Considérant que la partie intervenante, à titre subsidiaire, invite le Conseil d'Etat à opérer une balance des intérêts en présence et à ne pas suspendre le permis attaqué, même si les conditions du préjudice grave difficilement réparable et du moyen sérieux étaient réunies en l'espèce, au motif que cette suspension engendrerait, à son détriment et à celui de la collectivité, un préjudice bien plus important que celui qui serait ainsi évité aux requérants; qu'elle fait valoir que, d'une part, vu les commandes de travaux et de matériel passées le 23 juin 2006 auprès de plusieurs entreprises, la suspension entraînerait pour le C.H.R. de la Citadelle des indemnités de retard et de résiliation diverses et disproportionnées, une perte financière sèche liée à toutes les dépenses déjà engagées et un préjudice lié au retard dans la construction de la crèche; qu'elle prétend d'autre part que cette construction qui s'inspirerait de considérations de pur intérêt public, social et collectif serait indispensable, compte tenu de l'engorgement actuel des lieux d'accueil pour les très jeunes enfants et d'autant que les aménagements de la crèche actuellement en service pour le personnel du C.H.R. de la Citadelle (au cinquième étage du bâtiment de cet hôpital) ne répondent plus aux exigences de l'Office national de l'enfance (O.N.E.); que la partie intervenante en conclut qu'une mise en balance des intérêts mérite certainement d'être opérée et qu'il n'y a pas lieu, en raison de cette circonstance, d'ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Considérant que le pouvoir de suspendre l'exécution d'un acte ou d'un règlement d'une autorité administrative, lorsque cette décision est susceptible d'être annulée, si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable, a pour finalité de préserver l'effet utile d'une annulation éventuelle; que le recours en annulation est un recours objectif de légalité; que la procédure en suspension, qui en est l'accessoire, ne perd pas ce caractère même si une condition particulière relative au risque de préjudice

grave et difficilement réparable doit être remplie; que l'intérêt général ou les intérêts qui seraient pris en considération soit pour justifier un refus d'ordonner la suspension nonobstant l'existence avérée et constatée d'un risque de préjudice grave difficilement réparable, soit pour minimiser la gravité du préjudice subi par le requérant, ne pourraient faire obstacle à l'annulation éventuelle de l'acte concerné lorsque l'affaire viendra au fond; qu'il n'y a donc pas lieu, lors de l'examen de la cause en référé, de pondérer les préjudices résultant d'une part de l'exécution de l'acte attaqué et, d'autre part, de sa suspension, une telle balance des intérêts étant incompatible avec le caractère objectif du recours,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société civile de droit public CENTRE HOSPITALIER REGIONAL DE LA CITADELLE dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 17 mai 2006 par la Région wallonne, en la personne de son fonctionnaire délégué, à la société civile de droit public CENTRE HOSPITALIER REGIONAL DE LA CITADELLE, pour la construction d'une crèche sur un terrain sis rue Général Collins, 57 à Liège.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société civile de droit public CENTRE HOSPITALIER REGIONAL DE LA CITADELLE, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge de cette dernière.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le huit janvier deux mille sept par :

M. DAOUT, conseiller d'Etat, président f.f.,
M^{lle} WIAME, greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

Fr. DAOUT.