

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 227.917 du 26 juin 2014

A. 211.934/XIII-6934

En cause :

1. **TAKLER** Laurent,
 2. **CARDINAELS** Liliane,
- ayant tous deux élu domicile,
Mes Nathalie VAN DAMME et
Fabian CULOT, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

1. **la Commune d'Oupeye**,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre HENRY et
Thierry WIMMER, avocats,
rue du Palais 64
4800 Verviers,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen,

Partie intervenante :

DE VRIESE Eddy,
ayant élu domicile chez
Me Elisabeth KIEHL, avocat,
place Verte 13
4000 Liège.

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

Vu la requête "unique" introduite le 17 mars 2014 par Laurent TAKLER et Liliane CARDINAELS en ce qu'ils demandent la suspension de l'exécution la décision du 31 décembre 2013 du collège communal d'Oupeye délivrant à Eddy DE VRIESE un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble comprenant quatre appartements sur un terrain situé rue du Pré de la Haye à Oupeye, cadastré section A, n° 717a;

Vu la requête déposée sur le site internet du Conseil d'Etat le 10 avril 2014 par laquelle Eddy DE VRIESE demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu les droits visés à l'article 70 du règlement général de procédure acquittés dans le délai prescrit;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 3 juin 2014 fixant l'affaire à l'audience du 23 juin 2014 à 10 heures;

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

Entendu, en son rapport, M^{me} BOLLY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me F. CULOT, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me T. WIMMER, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, Me G. WEISGERBER, loco Me M. ORBAN, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Me E. KIEHL, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Eddy DE VRIESE, domicilié rue des Coteaux 10 à Vivegnis, est propriétaire, dans la commune d'Oupeye, d'un terrain non bâti situé rue du Pré de la Haye et cadastré section A, n^o 717a.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège.

Laurent TAKLER est propriétaire de la maison située rue du Pré de la Haye 101/01 où il est domicilié; cette maison est située immédiatement à droite du terrain appartenant à Eddy DE VRIESE.

Liliane CARDINAELS est propriétaire de la maison située rue du Pré de la Haye 107 où elle est également domiciliée; cette maison est située immédiatement à gauche du terrain appartenant à Eddy DE VRIESE.

2. Le 11 avril 2013, le collège communal d'Oupeye rejette la demande de permis d'urbanisme introduite par Eddy DE VRIESE concernant la construction d'un immeuble de quatre appartements, rue du Pré de la Haye sur le terrain cadastré section A, n° 717a.

3. Le 4 juin 2013, Eddy DE VRIESE introduit auprès de l'administration communale d'Oupeye une nouvelle demande de permis d'urbanisme en vue de la construction d'un immeuble de quatre logements sur le même bien. La demande est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, d'un rapport justificatif, d'un jeu de deux plans et de vues axonométriques.

4. L'avis de réception d'un dossier complet est délivré le 19 juin 2013.

5. Une enquête publique est organisée sur la base de l'article 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), du 24 juin au 8 juillet 2013. Trois réclamations ont été introduites; la première émane de Liliane CARDINAELS, la deuxième de Marie-Josée DELHEZ demeurant rue du Pré de la Haye, 101/01 et la troisième d'un autre voisin habitant au numéro 119b de la même rue.

6. Le 25 juillet 2013, le collège communal émet un avis motivé favorable.

7. Le 6 septembre 2013, le fonctionnaire délégué donne un avis motivé défavorable.

8. En sa séance du 26 septembre 2013, le collège communal décide de délivrer le permis d'urbanisme que sollicite Eddy DE VRIESE.

9. Le 17 octobre 2013, le fonctionnaire délégué suspend le permis d'urbanisme délivré le 26 septembre 2013 pour la raison que la motivation de la délibération du collège communal ne rencontre pas les motifs de l'avis défavorable du 6 septembre 2013. Le fonctionnaire délégué notifie la décision de suspension le 17 octobre 2013 au collège communal et invite celui-ci à retirer le permis délivré.

10. Par un arrêté du 27 novembre 2013, le Ministre régional wallon ayant l'Environnement, l'Aménagement du territoire et la Mobilité dans ses attributions décide d'annuler la délibération du 26 septembre 2013 du collège communal d'Oupeye octroyant le permis d'urbanisme sollicité par Eddy DE VRIESE.

L'arrêté ministériel du 27 novembre 2013 énonce notamment que :

- " Considérant qu'en l'espèce, la décision du collège communal octroyant sous conditions le permis sollicité pour la construction d'un immeuble de 4 logements n'est pas suffisamment motivée; que le collège communal ne répond pas aux considérations émises par le fonctionnaire délégué dans son avis défavorable du 6 septembre 2013, relatives, notamment, à la densité prévue de 4 logements alors que le contexte bâti environnant est constitué essentiellement d'habitations unifamiliales, à la profondeur totale de construction qui est supérieure à la moyenne environnante et à l'absence de mesure de protection pour la zone de stationnement située le long du bien voisin;

Considérant que, pour appuyer la délivrance du permis litigieux, le collège communal s'est borné à reprendre les motifs émis préalablement à la remise de l'avis du fonctionnaire délégué; que ces motifs reposaient essentiellement sur les modifications apportées par le projet actuel par rapport à un projet précédent; qu'ils sont insuffisants pour répondre adéquatement aux considérations précises du fonctionnaire délégué;

Considérant, en conséquence, que la décision du collège communal du 26 septembre 2013 est manifestement irrégulière;

[...]".

11. Le 31 décembre 2013, le collège communal d'Oupeye octroie un nouveau permis d'urbanisme à Eddy DE VRIESE.

Cette décision qui constitue l'acte attaqué, est motivée comme suit :

- " Considérant que Monsieur DE VRIESE a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue du Pré de la Haye à Oupeye cadastré 1^{ère} division, Oupeye, section A n° 717a et ayant pour objet la construction d'un immeuble à 4 appartements;

Attendu que la numérotation des appartements s'effectue comme suit :

- Appartement 1 (référence présentée à la vue en plan) : 103/01 appartement du fond;
- Appartement 2 (référence présentée à la vue en plan) : 103/02 appartement avant au rez;
- Appartement 3 (référence présentée à la vue en plan) : 103/11 appartement arrière au 1^{er};
- Appartement 4 (référence présentée à la vue en plan) : 103/12 appartement avant au 1^{er};

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et qu'à l'examen de celle-ci, l'autorité communale estime que le projet considéré ne devrait pas générer d'incidences notables sur l'environnement qui nécessiteraient la réalisation d'une étude d'incidences (Cf. art D.68 du Code de l'environnement);

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège approuvé par l'A.E.R.W du 26/11/1987;

Considérant que le 11/04/2013, notre autorité a délivré un refus pour un premier projet pour lequel les effets négatifs vis-à-vis des voisins n'avaient pas été suffisamment étudiés même si le nombre d'appartements avait été réduit vis-à-vis de l'avant-projet;

Attendu que suite à une entrevue entre nos services et l'auteur de projet en date du 6/05/2013, le collège communal a souhaité que le projet soit retravaillé afin de limiter les effets négatifs pour les voisins, notamment la perte de luminosité dans leur propriété liée à l'occupation excessive du bâti sur le terrain, et de remédier aux problèmes de vues et de proximité;

Vu le dépôt des plans modifiés par le bureau GS3 en date du 4/06/2013;

Considérant que, sur base des éléments rentrés et après analyse de l'architecte communale, le dossier a été jugé complet et répondant aux exigences émises lors de la réunion du 6/05/2013;

Attendu que les plans modifiés ont été à nouveaux soumis à enquête publique en vertu de l'article 330-2° du CWATUPE;

Attendu que cette enquête s'est tenue du 24/06/2013 au 08/07/2013 et qu'à l'issue de celle-ci 3 réclamations ont été introduites portant sur :

- le maintien dans le nouveau projet de 4 appartements
- le risque de vue directe générée par la présence d'un balcon et de fenêtre côté nord-ouest;
- le gabarit du bâtiment dénotant avec les constructions existantes;
- le risque de perte d'ensoleillement et d'intimité causé par le gabarit du bâtiment;
- le risque de nuisances causées par le parking situé à proximité de mon habitation.

Attendu que sur base de ces éléments, un permis a été délivré par notre autorité le 26 septembre 2013;

Attendu que par décision du 17 octobre 2013, le fonctionnaire délégué a suspendu ledit permis pour défaut de motivation;

Attendu que par arrêté du 27 novembre 2013, le Gouvernement wallon a ensuite annulé le permis délivré le 26 septembre 2013;

Considérant qu'il y a lieu de redélivrer un nouveau permis répondant aux objections soulevées tant par le fonctionnaire délégué que par le Gouvernement wallon;

Attendu que le projet comporte toujours le même nombre de logement, à savoir 4 par rapport au refus de permis du 11/04/2013 mais que l'occupation au sol a été très nettement réduite;

Attendu que ce projet retravaillé a pour objectif de mieux intégrer le nouveau bâtiment au contexte urbanistique et environnemental;

Attendu que c'est la raison pour laquelle l'emprise au sol ainsi que le volume de la nouvelle construction prennent en considération la maison contiguë du côté droit;

Attendu que les nouveaux volumes ainsi que les matériaux utilisés sont en harmonie avec l'architecture des maisons voisines;

Vu l'avis émis par le service technique provincial du 5/8/2013 libellé comme suit :

- « 1. Les travaux de construction ou de transformation prévus au plan joint à la demande ne pourront avoir pour effet de créer un empiètement sur la limite de la voirie publique telle qu'elle résulte des indications de l'Atlas de chemins vicinaux, des titres existants ou de la situation des lieux.
 2. Les portes et fenêtres ne pourront s'ouvrir sur la voirie.
 3. Les travaux projetés seront exécutés de manière à ne [...] gêner en aucun temps, la circulation des usagers ni l'écoulement des eaux.
 4. L'autorisation à intervenir, valable pour un an, devra être renouvelée s'il n'en est fait usage endéans ce délai.
 5. Il ne pourra être déposé des matériaux ou objets quelconques en vue des travaux projetés, que sur la partie d'accotement s'étendant le long de la propriété du requérant. Ces dépôts devront être distants de 0,25m de la bordure du chemin.
 6. Ces dépôts ne pourront exister que pendant le temps strictement nécessaire; ils seront ensuite enlevés de façon à laisser l'accotement en parfait état d'entretien et de propreté.
 7. Le requérant se conformera à toutes les dispositions des règlements en vigueur sur la voirie et les constructions»;

Vu l'avis favorable conditionnel de l'I.I.L.E. du 4/01/2013 et sollicité dans le cadre du premier dossier n° 252.12.6 :

- « Comme suite à la demande d'avis de Monsieur l'échevin de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, relative à la sécurité incendie de l'objet repris sous rubrique, nous vous communiquons qu'il y aura lieu de tenir compte des remarques sur base, entre autres :
- de l'arrêté royal du 7 juillet 1994 (modifié par l'arrêté royal du 19 décembre 1997 et du 04 avril 2003 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire;
 - des indications figurant aux plans»;

Vu sa délibération du 25/7/2013 décidant d'émettre un avis favorable;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 29/7/2013 en application de l'[article] 107, § 2, 109 - du Code précité; que son avis du 6/9/2013 est défavorable, libellé et motivé comme suit :

- « Le fonctionnaire délégué,
 Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie;
 Vu le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement;
 Vu le Livre I^{er} du Code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement;
 Considérant qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement approuvé et n'ayant pas cessé de produire ses effets;
 Considérant que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;
 Considérant que Monsieur DE VRIESE a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Pré de la Haye à 4680 Oupeye, cadastré Oupeye : section A, n° 717a, ayant pour objet : Construction d'un immeuble à 4 appartements;
 Considérant que la demande de permis reçue à l'administration communale de Oupeye, dont le récépissé porte la date du 04/06/2013, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 19/06/2013;
 Considérant que le collège communal a sollicité l'avis du fonctionnaire délégué en date du 09/08/2013;
 Considérant que le bien est repris au plan de secteur de Liège en zone d'habitat approuvé par arrêté du 26/11/1987;

Considérant que la commune dispose d'une commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (C.CA.TM.), que l'avis de celle-ci n'a pas été sollicité;

Vu les indications et précisions reprises à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Vu l'article 26 du CWATUPE;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 19/06/2013;

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants :

- conformément à l'article 330/2° du CWATUPE;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 24/06/2013 au 08/07/2013;

Considérant que 3 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- la densité trop importante au regard du contexte bâti existant;
- le risque de vue sur propriétés voisines et perte d'intimité;
- le gabarit trop important, perte d'ensoleillement et de luminosité;
- les nuisances sonores au niveau de la zone de stationnement proche des habitations;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, le service régional d'incendie a transmis son avis en date du 04/01/2013;

Vu la circulaire ministérielle du 9 janvier 2003 relative à la délivrance de permis dans les zones exposées à des inondations et à la lutte contre l'imperméabilisation des espaces;

Vu la circulaire ministérielle du 14 novembre 2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement;

Considérant que les réclamations sont fondées pour les raisons suivantes :

- considérant que ce nouveau projet n'a pas modifié le nombre de logements au regard du refus de permis délivré en date du 23/04/2013; que le quartier, où est repris ce dernier, est constitué essentiellement de maisons unifamiliales; que la réalisation de quatre logements peut [...] avoir un impact négatif sur les voisins immédiats vu l'implantation des volumes sur le bien;
- considérant que de nombreuses habitations, le long de cette voirie, sont implantées avec un recul important par rapport à l'alignement
- considérant que l'auteur de projet a pris le parti de s'implanter en mitoyen avec le volume contigu sur presque toute sa longueur (9m20) mais a prolongé ce volume à l'avant par un second volume d'une profondeur de 14m60 et sur deux niveaux;
- considérant que cette implantation située entre 4m et 4m85 côté sud est et à 3m côté nord ouest porte préjudice aux voisins par la perte d'ensoleillement, vu l'ombre portée par le gabarit de 5m55 de ce volume avant, et la perte d'intimité, vu l'absence de plantations le long du bien même si le projet est conforme au code civil;
- considérant que le nombre de logement engendre la réalisation d'une zone de stationnement plus grande que s'il s'agissait d'une maison unifamiliale;
- considérant que le projet l'a situé directement le long du bien voisin et proche de l'habitation sans mesure de protection par rapport aux nuisances qu'elles vont générer;

Toutefois, le projet suscite les remarques suivantes :

- considérant que la profondeur de 24m04 de cette construction ne constitue pa[s] un bon aménagement des lieux;
- considérant que le projet ne respecte pas la structure du bâti existant tant au niveau de sa densité (composée d'habitations unifamiliales) qu'au niveau de son implantation et son gabarit (composé de volumes principaux de plus ou moins 10m de profondeur et de volumes secondaires);

Afin d'intégrer le projet au site, les conditions suivantes sont proposées :

- revoir le projet dans sa globalité en réduisant la profondeur de construction et le nombre de logements soit en diminuant le gabarit du volume avant ou soit

en créant deux volumes distincts selon la disposition du bâti (un en mitoyen, un situé à front de voirie);

- implanter la zone de stationnement côté sud est et prévoir une zone tampon
- respecter les circulaires précitées en matière d'aménagement des abords et de plantations;

Les plantations seront réalisées dès l'achèvement du gros œuvre;

En conséquence,

J'émet un avis défavorable et propose au collège de refuser le permis aux conditions reprises ci-avant.

Conformément à l'article 119, § 2, le permis n'est exécutoire qu'après expiration du délai de 30 jours de la réception de la décision du collège communal pour autant que le demandeur soit informé de l'envoi simultané de cette décision au fonctionnaire délégué.

Tant que le demandeur n'est pas informé de cet envoi, les effets sont suspendus en vertu de l'article 117.

Le cas échéant, si dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative, le permis est périmé (art. 87, § 1^{er})»;

Considérant que le nombre de logement a été réduit d'1/3 par rapport à l'avant-projet;

Considérant que la proximité immédiate du centre d'Oupeye autorise la présence de bâtiments à logements multiples s'intégrant au bâti voisin;

Considérant que le bâtiment respecte la hauteur du bâtiment auquel il s'accroche sans créer de gêne visuelle pour ses habitants;

Attendu que le volume projeté comprend deux niveaux : rez-de chaussée + 1 étage, ce qui est la norme dans la rue;

Attendu que son emprise au sol a été réduite à $\pm 189 \text{ m}^2$, et la hauteur sous corniche ramenée à 5,45 m et 5,55 m au faîte;

Attendu que le bâtiment s'implante avec un recul de 12 à 40 mètres selon le côté de la parcelle, recul tout à fait comparable aux implantations des maisons voisines;

Considérant que la prise de mitoyenneté sur l'entièreté du bâtiment voisin est assez fréquente dans le quartier;

Considérant que pendant des années, un bâtiment de type hangar, d'une hauteur légèrement inférieure au bâtiment voisin de droite, était implanté, sans autorisation, entouré de haies et de sapins d'une hauteur bien plus importante;

Considérant qu'aucune plainte n'a jamais été déposée durant ces années pour perte d'ensoleillement;

Considérant que, au vu de l'implantation du projet, si des pertes d'ensoleillement devaient être constatées, elles ne pourraient concerner ni les pièces de vie ni la terrasse de la maison de gauche;

Considérant que la zone de parking est séparée du bâtiment de gauche par une haie existante; que derrière cette haie se trouve, sur la moitié de la profondeur du parking, la voie d'accès menant à l'habitation de gauche; que cet espace est donc affecté à la même fonction de mobilité;

Considérant dès lors que les plaintes concernant les nuisances, ne sont pas pertinentes;

Considérant que le fait de choisir d'implanter le parking côté Est, là où le recul à la voirie est plus réduit, ne constituerait pas un meilleur aménagement;

Attendu que le nouveau projet est passé d'une profondeur de 35 m (ancienne version) à une profondeur de $\pm 24,00$ mètres;

Attendu que dans l'ancienne version, le projet prévoyait une dizaine de fenêtres sur le pignon latéral ce qui indéniablement aurait suscité une perte d'intimité et de troubles de voisinage liés à la proximité de ce pignon par rapport à la limite de propriété;

Attendu que la nouvelle version a prévu nettement moins d'ouvertures du côté des 2 pignons;

Attendu qu'afin de respecter le gabarit des habitations limitrophes, l'immeuble ne comprend pas de sous-sol;

Attendu que la volumétrie et le nouveau gabarit du projet ont été imaginés pour faire la liaison entre les 2 immeubles de part et d'autre;

Attendu que sa forme en «L» permet de mieux se raccorder au front bâti de l'immeuble de droite et également au front bâti de gauche en laissant un espace de zone de cours et jardins approprié;

Considérant que l'implantation projetée présente une continuité cohérente des façades;

Attendu que les appartements ont été conçus pour offrir un maximum d'espace à vivre et de lumière avec des terrasses pour les appartements tant au rez-de-chaussée qu'au 1^{er} étage qui permettent de prolonger les pièces vers l'extérieur;

Attendu que les dispositions du Code civil sont respectées en ce qui concerne les vues depuis les terrasses vers les propriétés voisines; que dès lors les réclamations relatives aux problèmes de vue ne sont pas fondées;

Attendu que le projet respecte les articles 414 et suivants du CWATUPE en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite;

Considérant que ce projet s'intègre dans le bâti existant et ne compromet pas la destination de la zone;

Considérant dès lors que notre autorité peut s'écarter de l'avis du fonctionnaire délégué et octroyer le permis;

Vu l'article 137 du CWATUPE relatif à l'obligation de l'indication de l'implantation par le collège communal;

Attendu que le collège a décidé de s'écarter de l'avis défavorable émis par le fonctionnaire délégué pour les motivations reprises ci-avant;

Vu le règlement communal relatif à l'indication de l'implantation des constructions nouvelles approuvé par le conseil communal du 28/05/2009;

Attendu que le demandeur devra et ce, à ses frais, fournir à la commune un plan d'implantation côté reprenant les limites du terrain, les chaises délimitant la future construction, les repères de niveaux ainsi que des points de référence fixes;

Attendu que ce plan sera dressé et signé par un géomètre, le demandeur, le maître de l'œuvre et l'entrepreneur;

Attendu que les travaux ne peuvent débuter qu'après réception du procès-verbal d'implantation;

Vu le mail transmis par l'architecte proposant Mr. GILLES de TOURNAY comme géomètre chargé de vérifier l'implantation;

Attendu que le bien se situe dans une zone égouttée et que rien ne s'oppose techniquement au raccordement de ladite construction à l'égout public pour laquelle un branchement a été prévu lors de travaux d'égouttage;

[...]"

La décision attaquée a été notifiée par des lettres du 14 janvier 2014 aux personnes qui avaient introduit une réclamation au cours de l'enquête publique;

Considérant que la seconde partie adverse demande à être mise hors de cause pour la raison qu'elle n'aurait pas participé à l'élaboration de l'acte administratif et qu'elle ne serait pas concernée par la procédure en cours;

Considérant que le fonctionnaire délégué ayant pris part à la procédure administrative, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la Région wallonne d'être mise hors de cause;

Considérant que, par requête déposée sur le site internet du Conseil d'Etat le 10 avril 2014, le bénéficiaire du permis demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la première partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité ratione temporis de la demande;

Considérant que la requête a été introduite le 17 mars 2014; que la première partie adverse n'établit pas que les lettres notifiant l'acte attaqué en date du 14 janvier 2014 auraient été soumises à la formalité de la recommandation à la poste, de même qu'elle n'établit pas à quelle date ces lettres ont été reçues par leur destinataire; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que la partie intervenante soulève une exception déduite du défaut d'intérêt légitime en ce qui concerne le premier requérant qui aurait marqué son accord sur le projet sans émettre d'objection;

Considérant que le 22 janvier 2013, le premier requérant écrit ce qui suit :

" Faisant suite à la demande du service urbanisme de la commune d'Oupeye, j'autorise Monsieur Eddy DE VRIESE à utiliser la mitoyenneté de mon bâtiment (la longueur et la hauteur de la partie latérale gauche) suivant les plans qui vous ont été fournis par le bureau d'architectes GS3, avenue Louise 284 à 1050 Bruxelles";

Considérant, toutefois, que seul un acquiescement postérieur au permis d'urbanisme attaqué peut justifier l'irrecevabilité du recours pour excès de pouvoir; que l'autorisation donnée le 22 janvier 2013 est antérieure à la délivrance du permis d'urbanisme attaqué; qu'elle est même antérieure à l'introduction de la demande à laquelle le permis attaqué fait droit, ayant trait sans doute à une précédente demande et donc à des plans différents; que l'exception n'est pas accueillie;

Considérant que les parties requérantes décrivent comme suit l'urgence qui serait, selon elles, incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation :

" L'acte attaqué est exécutoire, et les travaux projetés peuvent commencer d'un jour à l'autre.

Les parties requérantes sont chacune propriétaires et occupantes des immeubles directement voisins au projet litigieux.

Ainsi, Monsieur Laurent TAKLER est propriétaire de l'immeuble sis directement à droite de l'immeuble projeté, celui-ci devant d'ailleurs être adossé à l'immeuble de Monsieur TAKLER. Ainsi qu'il a déjà été dit, si l'immeuble projeté devait être construit, pas moins de 7 fenêtres, parfois doubles, ainsi qu'une terrasse offriraient, depuis l'immeuble litigieux, une vue directe vers l'immeuble de Monsieur TAKLER, ces fenêtres et vue directe étant situées à un peu plus de 2 mètres seulement de la limite de mitoyenneté, et donnant directement dans les pièces de vie de l'immeuble de Monsieur TAKLER (salon et salle-à-manger au rez-de-chaussée, chambres à l'étage). Par ailleurs, l'immeuble projeté devant être adossé à l'immeuble de Monsieur TAKLER, cet immeuble subira des dommages irréversibles si des travaux venaient à être entamés avant l'arrêt d'annulation (arrachage des ardoises existantes; atteinte aux fondations, etc.).

Quant à l'immeuble de Madame CARDINAELS, il est situé sur le côté gauche de l'immeuble litigieux. Le très grand nombre de fenêtres prévues dans le pignon latéral gauche de l'immeuble litigieux offrir[a], à tout le moins s'agissant des fenêtres situées au premier étage dudit immeuble, des vues directes vers l'immeuble de Madame CARDINAELS. Cet immeuble comporte, en façade arrière, de grandes baies vitrées au rez-de-chaussée (salon et salle-à-manger), et des fenêtres à l'étage (dans les chambres).

Ces vues directes sont de nature à causer des griefs sérieux aux parties requérantes, principalement consécutivement au caractère manifestement extrêmement rapproché de l'immeuble projeté par rapport aux immeubles voisins, et ce alors même qu'aucune mesure de nature à diminuer ces nuisances n'est imposée par l'acte attaqué au bénéficiaire du permis.

La construction de l'immeuble projeté est donc de nature à entraîner directement des pertes d'intimité sérieuses, des pertes d'ensoleillement consécutives au gabarit tout à fait hors normes de l'immeuble projeté et à l'exiguïté de la parcelle sur laquelle il vient s'implanter.

Ces nuisances sont renforcées par la présence de 4 appartements distincts au sein de l'immeuble projeté, l'existence d'un parking pour 6 voitures, et l'ensemble des nuisances qu'un nombre aussi élevé d'appartements et de places de parking sur un terrain aussi exigu est de nature à générer.

L'urgence est donc manifeste, dès lors que les nuisances prédécrites ne pourront plus être réparées si l'annulation de l'acte attaqué n'intervenait que postérieurement à la construction de l'immeuble projeté.

En conséquence, il y a lieu de suspendre l'acte attaqué";

Considérant que, dans la note d'observations, la première partie adverse répond que :

- " Attendu que les requérants invoquent l'existence d'une urgence en ce que :
- les vues directes à créer généreront des pertes d'intimité sérieuses;
 - le projet provoquerait une perte d'ensoleillement;
 - la présence de 4 appartements et d'un parking de 6 voitures généreront des nuisances;

Que la partie adverse conteste toutefois l'existence d'une urgence en l'espèce;

Qu'en effet, les vues à créer par la construction de l'immeuble projeté ne violeront d'aucune manière les prescriptions du Code civil, ce que ne contestent pas les requérants; qu'il n'est d'ailleurs pas disproportionné d'implanter un bâtiment qui crée pareilles vues sur la propriété voisine;

Qu'ensuite, concernant l'allégation selon laquelle l'immeuble projeté pourrait générer une perte d'ensoleillement, force est de constater que les requérants n'apportent aucune preuve concrète, comme une étude particulière qui démontrerait que la perte d'ensoleillement alléguée du fait du gabarit de l'immeuble visé par le permis d'urbanisme attaqué dépasserait ce qui est normalement admissible en raison du caractère constructible de la parcelle concernée;

Qu'enfin, l'aménagement de 4 logements sur cette parcelle et de 6 parkings n'est pas de nature à justifier l'urgence exigée pour le référé administratif;

Qu'en conséquence, il n'y a pas lieu de suspendre l'acte attaqué";

Considérant que la partie intervenante objecte qu'"en l'absence de commencement effectif desdits travaux, la condition d'urgence n'est pas [...] remplie" et que "considérer qu'il en va autrement reviendrait à reconnaître dans le chef des requérants la possibilité d'obtenir la suspension du permis querellé en raison d'un «risque d'urgence», ce qui ne correspond ni à la lettre ni à l'esprit de la réforme procédurale récemment intervenue"; qu'elle allègue qu'elle n'envisage pas d'exécuter le permis qui lui a été délivré en l'attente d'une décision au fond de telle sorte que le caractère d'urgence n'est pas présent;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, modifié par la loi du 20 janvier 2014 portant réforme de la compétence, de la procédure et de l'organisation du Conseil d'Etat, la suspension peut être ordonnée à tout moment s'il existe une urgence incompatible

avec le traitement de l'affaire en annulation; que l'article 8, alinéa 1^{er}, 4^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat dispose que la demande de suspension contient un exposé des faits qui, selon les parties requérantes, justifient l'urgence de la suspension demandée;

Considérant que l'urgence, qui est à la base du référé ordinaire, suppose qu'il y ait une crainte sérieuse d'un dommage que subiraient les parties requérantes si elles devaient attendre l'issue de la procédure en annulation, et ce de manière suffisamment grave et immédiate; qu'il faut, en outre, que les parties requérantes aient fait toute diligence pour saisir le Conseil d'Etat afin de prévenir utilement le dommage qu'elles craignent de subir;

Considérant que le seul fait du caractère exécutoire de l'acte attaqué ne peut suffire à fonder la crainte sérieuse de ce dommage; qu'il appartient aux parties requérantes d'apporter des éléments concrets justifiant, au-delà de ce seul caractère exécutoire de l'acte qui leur fait grief, leur crainte sérieuse que celui-ci soit effectivement mis à exécution dans un délai rapproché; que cette exigence se déduit de la possibilité, désormais offerte par le législateur à l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, d'introduire plusieurs demandes en suspension successives pour autant que chaque demande nouvelle "s'appuie sur des nouveaux éléments justifiant l'urgence de cette demande";

Considérant qu'en l'espèce, les parties requérantes restent en défaut d'apporter de tels éléments; qu'elles n'invoquent que le caractère exécutoire du permis attaqué; que, par ailleurs, la partie intervenante affirme, tant dans son mémoire en intervention qu'à l'audience, sa volonté de ne pas mettre à exécution le permis qui lui a été délivré avant l'issue de la procédure en annulation; que rien, dans l'état actuel du dossier, ne permet de mettre en doute cet engagement du bénéficiaire du permis; que la condition de l'urgence, prévue à l'article 17, précité, n'est pas établie;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Eddy DE VRIESE est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-six juin deux mille quatorze par :

M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

C. BERTIN.

A.-Fr. BOLLY.