

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

n° 237.657 du 15 mars 2017

A. 220.180/Vbis-187

En cause :

1. **DESENFANTS** Patrick,
 2. **REUTER** Anita,
 3. **STOFFELS** Waltraud,
- ayant tous élu domicile chez
M^{es} Martin HISSEL et
Nathalie VAN DAMME, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

1. **la Commune de Butgenbach**,
ayant élu domicile chez
M^{es} Guido ZIANS et
Andrea HAAS, avocats,
Aachener Strasse 76
4780 St-Vith,
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

Par une requête introduite le 26 septembre 2016, Patrick DESENFANTS, Anita REUTER et Waltraud STOFFELS demandent la suspension de l'exécution de la décision du 14 juin 2016 par laquelle le collège communal de Butgenbach retire un permis d'urbanisme délivré le 28 juillet 2015 à la société anonyme (S.A.) ELSEN & SÖHNE, relatif à "la démolition d'une ancienne ferme et à la reconstruction d'un immeuble à appartements avec garage souterrain (neuf unités de logement) à Butgenbach, Malmedyer Strasse 18, sur une parcelle cadastrée 1^{ère} division, section A, n^{os} 231 c, 235 a et 232 b", et délivre à cette société un nouveau permis d'urbanisme pour le même projet.

Par une requête introduite le 5 septembre 2016, les mêmes requérants poursuivent l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Les parties adverses ont déposé chacune une note d'observations et un dossier administratif.

M. Roger WIMMER, 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.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 23 janvier 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 24 février 2017 à 10 heures.

M^{me} Wanda VOGEL, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Florence NATALIS, loco M^{es} Nathalie VAN DAMME et Martin HISSEL, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Guido ZIANS, 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 au présent arrêt.

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

Les faits de la cause jusqu'au 1^{er} février 2016 sont résumés comme suit par l'arrêt n° 233.804 du 11 février 2016 :

- " 1. Le 24 juin 2014, la S.A. ELSEN & Söhne dépose auprès de l'administration communale de la COMMUNE de BUTGENBACH une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'une ancienne ferme et la reconstruction d'un immeuble à appartements (9 unités de logement) avec garage souterrain à Bütgenbach, Malmedyer Str., 18 [...].

Le terrain se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur Malmedy-Saint-Vith, adopté par Arrêté royal du 28/08/1979 et toujours en vigueur.

2. Une enquête publique est organisée, du 30 juin au 14 juillet 2014, au titre de l'article 330, 2° du CWATUP :

« Art. 330.

Doivent être soumises à une enquête publique dans les formes et délais prévus aux articles 332 à 343, les demandes de permis de lotir suivantes, les demandes de permis d'urbanisme relatives aux actes et travaux suivants, et les demandes de certificats d'urbanisme ayant le même objet :

...

2° (la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës - AGW du 23 décembre 1998, art 1er), la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions»

3. L'enquête publique donne lieu à 4 réclamations.

4. Dans un avis du 2 septembre 2014, Madame le fonctionnaire délégué délivre un avis rédigé comme suit [...] :

« Le bien se situe [en] zone d'habitat à caractère rural, le long d'une route régionale N632;

Attendu que le projet est soumis à enquête publique en vertu de l'article 303, 2° du CWATUP (construction de bâtiment dont la profondeur est supérieure à 15 m et dépasse de plus de 4 m les bâtiments situés sur les parcelles contiguës);

[...]

Attendu que les réclamations peuvent être synthétisées comme suit :

- Niveau sonore;
- Perte de valeur des terrains et maisons;
- Aggravation de la situation de la circulation (mauvaise visibilité);
- Problématique de parkings;
- Projet trop grand et trop haut avec plus ou moins 12 m de haut;
- Taille inadaptée à l'environnement;
- Perturbation de la sphère privée;

Attendu que les réclamations sont fondées.

[...]

Sur le plan de la légalité le projet n'est pas admissible pour les raisons suivantes :

Le projet ne répond pas aux conditions des articles 414 et ss. du CWATUP (personne à mobilité réduite).

En outre, l'étude du projet suscite les observations suivantes :

Le projet est trop grand par rapport au coefficient de construction du sol, la surface, la hauteur, le caractère villageois, etc. ...

Le projet ne peut être approuvé tout d'abord au vu des réclamations pertinentes, ensuite d'un point de vue urbanistique.

Il y a lieu d'adapter le projet de manière à ce qu'il :

- présente une architecture moins compliquée et s'oriente [vers les] caractéristiques locales;
- reçoive un caractère plus villageois et moins urbain;
- soit ramené à une mesure raisonnable du point de vue de la hauteur et de la surface;

[...]

En conséquence,

Je délivre un avis défavorable et conclus au refus de permis.

Cet avis pourrait toutefois être revu sur base de plans modifiés répondant aux critères décrits ci-dessus et sur base d'un nouveau rapport du collège».

5. Le 22 mai 2015, Madame le fonctionnaire délégué délivre un nouvel avis [...] suite notamment au dépôt de nouveaux plans destinés à rendre le projet conforme aux exigences des article[s] 414 et suivants du CWATUPE (personnes à mobilité réduite) de sorte que cette fois, Madame le fonctionnaire délégué déclare le projet admissible au plan de la légalité.

Pour le surplus cependant, elle note que le projet n'a pas été modifié par rapport au projet précédent et, en conséquence, répétant les critiques antérieures, elle délivre un nouvel avis défavorable.

6. Le 3 juillet 2015, à nouveau sollicitée par le collège communal de la COMMUNE de BUTGENBACH, Madame le fonctionnaire délégué rend un 3^{ème} avis [...] prenant en considération cette fois les résultats d'une nouvelle enquête publique ayant eu lieu du 10 mars au 24 mars 2015 et suscité 18 réclamations écrites.

L'avis est identique aux précédents avec les ajouts suivants :

« [...]

Attendu que 18 réclamations écrites ont été introduites qui concernent les points suivants :

- volume du bâtiment projeté;
- vue depuis les balcons des logements vers les bâtiments voisins;
- situation de la circulation notamment aux entrées;
- questions de droit civil comme par exemple une servitude;

...

Sur le plan de la légalité le projet est admissible. [...] Pour le surplus il appelle les observations suivantes :

Le rapport du collège du 4 juin 2015 n'apporte pas d'éléments nouveaux de sorte que notre avis du 22 mai 2015 demeure valable.

...

Le projet n'a pas été modifié par rapport au projet précédent.

En conséquence, nous ne pouvons que répéter que le projet est trop grand par rapport au coefficient de construction du sol, la surface, la hauteur, le caractère villageois, etc. ...

...

En conséquence,

Je délivre un avis défavorable et propose au collège de refuser le permis au titre de la motivation formulée ci-dessus».

7. Malgré ces 3 avis clairement défavorables de Madame le fonctionnaire délégué, le collège communal de la COMMUNE de BUTGENBACH délivre le 28 juillet 2015 le permis sollicité [...].

Pour tenter de rencontrer les objections des riverains relayés par Madame le fonctionnaire délégué dans ses divers avis, le collège communal motive sa décision comme suit :

[...]

8. Par un courrier officiel, daté du 15 octobre 2015 [...] le conseil du bénéficiaire du permis a informé le conseil des requérants que son client entendait entamer les travaux «à bref délai».
9. Par conséquent, en date du 17 décembre 2015, les requérants introduisent un recours en annulation contenant une demande de suspension à [l']encontre du permis d'urbanisme délivré.
10. Par courriel officiel du 27 janvier 2016, le conseil du bénéficiaire du permis informe le conseil des requérants que son client entendait entamer les travaux [...].
11. Par courriel du 1^{er} février 2016, le conseil des requérants met en demeure le bénéficiaire du permis de ne pas entamer ces travaux afin de permettre à votre Conseil de statuer sur la requête en suspension ordinaire [...].
12. Par courriel du 1^{er} février 2016, le bénéficiaire du permis confirme au conseil des requérants qu'il n'entend pas attendre l'issue de la procédure en annulation pour mettre en œuvre le permis et que les travaux vont commencer à bref délai, soit «la semaine prochaine après le carnaval et selon la météo» [...]"

L'arrêt précité suspend l'exécution du permis d'urbanisme du 28 juillet 2015 selon la procédure d'extrême urgence.

Le 14 juin 2016, le collège communal de Butgenbach retire le permis d'urbanisme du 28 juillet 2015 et délivre un nouveau permis d'urbanisme pour le même projet. La motivation de celui-ci est complétée, par rapport à la motivation du permis du 28 juillet 2015, notamment par les passages suivants :

" [...]

Der Staatsrat hat mit einem Entscheid vom 11.2.2016 (Entscheid Nr. 233.804) die Städtebaugenehmigung vom 28.7.2015 zu diesem Antrag auf Städtebaugenehmigung ausgesetzt.

Dass der Staatsrat die erteilte Städtebaugenehmigung u.a. auch deswegen ausgesetzt hat, weil in der Entscheidung keine ausreichende Begründung vorlag bezüglich der Einwände der Anlieger.

Um die Rechtmäßigkeit wieder herzustellen und die nunmehr entstandene Rechtsunsicherheit zu vermeiden, ist es erforderlich, die vorherige Entscheidung des Gemeinderats hiermit zurückzuziehen und durch die gegenwärtige Entscheidung zu ersetzen. Eine derartige Rücknahme ist rechtlich möglich, da gegen die vorher erteilte Städtebaugenehmigung vom 28.7.2015 eine Nichtigkeitsklage beim Staatsrat eingereicht worden ist.

Nach dem Entscheid des Staatsrates vom 11.2.2016 sind folgende zusätzlichen Unterlagen von den Gemeindediensten erstellt und/oder vom Antragsteller auf Städtebaugenehmigung [...] eingereicht worden:

1. Eine Fotoakte mit Lageplan, mit der die simulierten Ansichten des geplanten Baus aus den umliegenden Seiten dokumentiert wird;
2. Fotos von den umliegenden Parzellen aus genommen, in Richtung des Bauprojekts;
3. Drei Vereinbarungen vom 22.4.2016 mit Herrn Johann JOST, der Firma VALENSART und der Miteigentümerschaft SCHUMACHER zu den Losen, auf die sich das geplante Objekt ebenfalls bezieht;
4. Eine notarielle Urkunde vom 21.1.1985 zwischen den Eheleuten JOST und deren Kinder, womit auf die Erwerbsurkunde dieser Immobilie verwiesen wird, aus der sich ergibt, dass das Haus DESENFANTS in Richtung des Bauprojekt[s] nicht über ein Sichtrecht verfügt und die Grenzbebauung unter der Auflage gewährt wurde, an der entsprechenden Fassade Fenster mit undurchsichtigem Glas anzubringen.
5. Fotoakte mit diversen Immobilien aus dem Bütgenbacher Zentrum, die umfangreiche Bauten dokumentieren;
6. Eine Notiz des Bauamtes zur Bauhöhe der Immobilien in Bütgenbach, Monschauer Str. 12 (13,45 m Bauhöhe), der Burgstrasse 5 (Bauhöhe 11,50 m) und der Hofstrasse 19 (Bauhöhe 11,15 m).
7. Eine Notiz des Bauamtes zur Bebauungsdichte von 5 Immobilien in Bütgenbach (Burgstrasse 5 : Parzelle 1.285,02 m², Gebäude 568,30 m²; Zum Walkerstal 19 : Parzelle 648,23 m², Gebäude 222,87 m²; An den Hofwiesen 11: Parzelle 737,93 m²; Gebäude 302,47 m²; Malmedyer Strasse 17 : Parzelle 1.064,13 m²; Gebäude 505,15 m²; Seestrasse 7: Parzelle 1.225,28 m², Gebäude 538,47 m²).

[...]

In diesem Zusammenhang muss mit Nachdruck erwähnt werden, dass das Projekt offensichtlich nicht «zu groß» für die Ortschaft Bütgenbach ist. Auf Seite 2 der definitiven Antragspläne ist in gestrichelter Linie das Volumen des bestehenden Gebäudes eingezeichnet. Daraus ergibt sich, dass der Neubau nur in der Dachspitze geringfügig höher liegt, aber in den seitlichen Ausmassen kleiner ist und auf Grund der Dachform weniger dicht an das Nachbargebäude kommt. Auf Grund der Dachschräge und des größeren Bauabstands verfügt der Nachbar Patrick DESENFANTS somit über mehr Licht und Raum. Über die Ästhetik des

bestehenden Baus kann man sicherlich die Meinung vertreten, dass diese keine Bereicherung darstellt. In der Gemeinde Bütgenbach gibt es im Übrigen eine Reihe von Appartementhäusern, so dass dies sicherlich als ortsübliche Bauweise für das Dorfzentrum angesehen werden kann. Ebenso ist auf die zusätzliche Fotoakte und die zusätzlichen Notizen des Bauamtes zum Bauumfang und Bebauungsdichte hinzuweisen. Es muss festgestellt werden, dass sich daraus ergibt, dass an anderer Stelle im Dorfzentrum mindestens so groß gebaut wurde und die Bebauungsdichte sogar höher ist. Im vorliegenden Antrag ergibt sich auch aus den Ansichten des geplanten Baus aus allen Sichten, dass die Bebauungsgröße und Dichte nicht unästhetisch, unüblich oder gar störend wäre und sich eher im Einklang mit der vorhandenen relativ dichten Bebauungsweise im Dorfzentrum Bütgenbach befindet. Die Fotos (insbesondere die Fotos der heutigen Situation, in Richtung des Bauvorhabens) belegen nunmehr deutlich, dass sich die geltend gemachten Nachteile der Anlieger DESENFANTS, REUTER und STOFFELS mit den Fotos widerlegen lassen, und dass diese Parteien beim Staatsrat den Sachverhalt verzerrt dargestellt haben und dass dem Staatsrat im Rahmen des Verfahrens auf extreme Dringlichkeit keine Unterlagen vorgelegt wurden, die die wirkliche Situation dieser Anlieger dokumentieren. Die Fotos aus den diversen Perspektiven belegen jedoch, dass die Sichten, die sie auf das Bauvorhaben hätten, vollkommen normal für ein Dorfzentrum, so wie es in Bütgenbach besteht, sind. Zur Situation der Frau STOFFELS ist noch anzumerken, dass sie schon jetzt eine eingeschränkte Sicht hat, da sie im Erdgeschoss wohnt und eine Böschung vor ihrem Fenster hat, und ihre Wohnung sich gegenüber dem geplanten Parkplatz befindet und nicht gegenüber dem geplanten Neubau. Die Abstände zum Bauprojekt erscheinen im Übrigen auch derart groß zu sein, dass man nicht nachvollziehbar von einer vermeintlichen Beeinträchtigung der Privatsphäre der Anlieger reden kann.

- «Höhe und Fläche» des Gebäudes, also dessen Größe: [...] Die Gesamtgrundstücksfläche hat sich durch den zusätzlichen Geländegewinn im hinteren Bereich des Grundstücks 231c, zwischen dem 1. Bauantrag und dem abgeänderten Bauantrag, beträchtlich vergrößert, so wie dies nunmehr auch durch die nachgereichten Unterlagen belegt wird (s. drei Vereinbarungen 22.4.2016). Dies ist denn auch die wesentliche Änderung, die sich aus den späteren Erklärungen des Bauherrn ergeben hat. Hier wurde ein Besucherparkplatz eingerichtet, dessen Begrünung später dem Neubau, aber auch dem Gesamtbild des Grundstücks zum Vorteil gereichen dürfte. Nebenbei ist es interessant zu vermerken, dass die Gesamtfläche des Grundstücks 906 m² und die rein bebaute Grundfläche des Erdgeschosses 293,78 m² beträgt, was einem Verhältnis von rund 32,43 % entspräche. [...]"

A ce permis d'urbanisme du 14 juin 2016 sont annexés les documents suivants :

- trois conventions sous seing privé datées du 22 avril 2016, conclues entre la S.A. ELSEN & SÖHNE et des propriétaires de parcelles non bâties adjacentes aux parcelles sur lesquelles s'érigera l'immeuble litigieux, et consacrant la vente ou cession par voie d'échange de ces parcelles à la bénéficiaire du permis litigieux;
- un reportage photographique montrant plusieurs immeubles de taille importante implantés dans le centre de la commune de Butgenbach;
- une note relative au coefficient d'urbanisation de cinq parcelles situées à Butgenbach;
- un reportage photographique montrant la situation existante et projetée;
- un plan de situation.

Le permis d'urbanisme du 14 juin 2016 constitue l'acte dont la suspension est demandée.

Le 5 juillet 2016, l'administration communale notifie le permis contesté aux requérants.

Le 20 septembre 2016, la S.A. ELSEN & SÖHNE informe le collège communal de son intention d'entamer les travaux le 17 octobre 2016. Sur une demande des conseils des requérants, cette société leur annonce, dans un courriel du 21 septembre 2016, que les travaux seront entamés "à bref délai (c'est-à-dire fin octobre/début novembre)".

Il résulte des informations fournies à l'audience que les travaux n'ont pas encore débuté.

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

La seconde partie adverse demande sa mise hors de cause au motif que le fonctionnaire délégué a émis trois avis défavorables sur le projet litigieux.

Le fonctionnaire délégué a pris part à la procédure administrative même en donnant des avis défavorables. Il n'y a dès lors pas lieu de faire droit à la demande de la seconde partie adverse d'être mise hors de cause. Cette demande est rejetée.

V. Conditions requises pour que la suspension puisse être ordonnée

En vertu de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'un acte administratif peut être ordonnée à tout moment s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué. S'agissant de la première condition, 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'État exige que la demande de suspension contienne "un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension ou des mesures provisoires demandées". L'urgence, qui est à la base du référé ordinaire, suppose qu'il y ait une crainte sérieuse d'un dommage que subirait la partie requérante si elle devait attendre l'issue de la procédure en annulation, et ce de manière suffisamment grave et immédiate.

VI. La condition de l'urgence

VI.1. Le commencement de l'exécution des travaux

A. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes rappellent que, dans un courrier électronique du 21 septembre 2016, la S.A. ELSEN & SÖHNE, bénéficiaire du permis contesté, informait leur conseil de son intention d'entamer les travaux à bref délai, c'est-à-dire fin octobre ou début novembre 2016. Elles déduisent de ce courrier électronique que la bénéficiaire du permis n'entend pas attendre l'issue du recours en annulation pendant devant le Conseil d'État pour mettre en œuvre le permis litigieux. Elles font valoir que, si la suspension du permis n'est pas ordonnée, des travaux seront effectués avant l'issue de la procédure en annulation, qui seront d'une ampleur rendant aléatoire leur démolition en cas d'annulation du permis.

B. Appréciation

Compte tenu de la lettre adressée par la S.A. ELSEN & SÖHNE à la commune de Butgenbach le 20 septembre 2016, annonçant que les travaux débiteront le 17 octobre 2016, et compte tenu du courrier électronique adressé par cette société aux conseils des requérants le 21 septembre 2016, qui précise que les travaux seront entamés fin octobre ou début novembre 2016, il paraît vraisemblable que la bénéficiaire du permis n'attendra pas l'issue de la procédure en annulation avant de mettre en œuvre ce permis.

La première partie adverse ne soutient d'ailleurs pas qu'un changement serait intervenu à cet égard dans les intentions de la bénéficiaire du permis.

L'importance des travaux envisagés rend peu probable leur démolition en cas d'annulation du permis. La condition de l'urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation, exigée par l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, est ainsi remplie.

VI.2. Le dommage

A. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes soutiennent que la condition relative à la crainte sérieuse d'un préjudice important a été considérée comme remplie par l'arrêt n° 233.804 du 11 février 2016, qui a suspendu le premier permis d'urbanisme délivré

pour le projet en cause. Compte tenu de ce que les travaux autorisés par le permis contesté dans la présente procédure sont identiques en tous points à ceux qui faisaient l'objet du premier permis, elles estiment que l'arrêt précité a autorité de chose jugée sur ce point.

Elles rappellent que les actes et travaux autorisés causent un préjudice grave à leur cadre de vie, compte tenu des dimensions du projet, de son occupation massive (neuf unités de logement réparties sur trois niveaux et comportant des balcons extérieurs), et de son absence d'intégration dans le bâti environnant composé de maisons unifamiliales. Elles détaillent ensuite, pour chacune d'entre elles, de quelle manière le bâtiment projeté affectera leur vue, leur intimité, leur environnement sonore et leur sécurité, compte tenu notamment des mouvements de véhicules induits par le projet.

Le premier requérant expose notamment qu'il subirait les inconvénients suivants si le permis d'urbanisme litigieux était mis à exécution :

" Le premier requérant est domicilié à 4750 Butgenbach, Malmedyer Str., 16.

Il est le voisin le plus proche du projet, puisque sa maison d'habitation unifamiliale est voisine du projet et ne sera distante que de 6 mètres de l'immeuble envisagé.

Vu les dimensions du projet (12 m de haut et 23 m de long), le premier requérant verra sa vue arrière complètement bouchée sur un côté par le bâtiment et sur l'arrière, par le parking.

Les balcons projetés qui donneront aux habitants des appartements une vue directe sur sa propriété entraîneront une perturbation extrêmement sensible de sa sphère privée. La condition prévue par le collège communal (qui impose à la S.A. ELSEN & SÖHNE d'équiper les balcons d'une protection opaque à hauteur de balustrade, par exemple au moyen d'un verre teinté) n'étant sûrement pas de nature à remédier à cet inconvénient puisque les verres teintés ne seront pas posés à hauteur de la vue, même d'une personne assise.

[...]".

B. Thèse de la première partie adverse

La première partie adverse soutient que l'arrêt n° 233.804 du 11 février 2016 n'a pas autorité de chose jugée en ce qui concerne la condition relative à un dommage imminent. Les nouveaux éléments de fait et de droit fournis dans le cadre de la délivrance du second permis, dont la suspension est à présent demandée, appelleraient un réexamen de cette appréciation. En tout état de cause, un arrêt rendu sur une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence n'aurait pas d'autorité de chose jugée.

Elle souligne ensuite que l'argumentation des parties requérantes relative au dommage redouté est identique à celle qu'elles avaient déjà fait valoir lors de la première procédure, sans que leur argumentation ne rencontre d'aucune façon la nouvelle motivation assortissant le permis litigieux. L'exposé des dommages redoutés serait donc purement abstrait. A défaut d'être étayées par une argumentation concrète, les allégations relatives aux dommages redoutés ne pourraient être prises en compte, ce qui suffirait déjà à entraîner le rejet de la demande de suspension.

Elle rencontre ensuite les arguments relatifs aux dommages que les différentes parties requérantes prétendent subir individuellement. En ce qui concerne plus particulièrement le dommage avancé par le premier requérant, elle souligne notamment que, si l'immeuble projeté n'est effectivement distant de l'immeuble du premier requérant que de 6 mètres, la distance séparant ce dernier immeuble de la ferme à démolir est encore moins importante. Elle ajoute que, contrairement à l'immeuble à démolir, la construction projetée possède un toit en pente, ce qui donnera davantage de lumière au premier requérant. Elle souligne que celui-ci ne dispose d'ailleurs d'aucun droit à jouir d'une vue dégagée, dès lors qu'il n'est pas titulaire d'une servitude en ce sens. Elle relève aussi que l'aménagement des parkings extérieurs permettra d'éviter la construction, à cet endroit, d'un immeuble d'habitation, ce qui serait dans l'intérêt du premier requérant. Quant aux terrasses, elle souligne que la protection visuelle imposée par le permis va au-delà des exigences légales en matière de distances et de vues.

La première partie adverse renvoie pour le surplus à la motivation de l'acte attaqué, telle que complétée par rapport au premier permis, et conclut qu'au regard de cette motivation, les dommages avancés par les requérants ne peuvent être retenus.

C. Appréciation

Le permis d'urbanisme attaqué concerne la construction d'un immeuble identique à celui qui a fait l'objet d'un précédent permis, dont l'exécution avait été suspendue par l'arrêt n° 233.804 du 11 février 2016. Le risque de préjudice invoqué alors et maintenant encore par les parties requérantes a été tenu par l'arrêt précité comme étant d'une importance certaine qui justifie l'urgence. Dès lors, et pour les mêmes motifs que ceux énoncés dans l'arrêt n° 233.804 précité, qui à cet égard a autorité de chose jugée, l'existence d'un dommage imminent justifiant l'urgence invoquée à l'appui de la requête, est établie.

VII. La condition de moyen sérieux : le deuxième moyen

A. Thèse des requérants

Les requérants prennent un deuxième moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Ils soutiennent que l'acte attaqué, encore que sa motivation diffère de celle du permis du 28 juillet 2015, ne répond pas valablement à certaines des réclamations formulées lors des enquêtes publiques, ni aux avis défavorables du fonctionnaire délégué.

Ils relèvent que l'acte attaqué motive l'octroi du permis d'urbanisme en faisant référence à l'architecture du bâtiment, qui comprendrait des particularités de nature à caractériser une maison villageoise. Cette motivation ne rencontrerait pas la critique du fonctionnaire délégué, laquelle ne porterait pas principalement sur l'architecture du bâtiment mais sur son gabarit pour en déduire une mauvaise intégration dans le quartier.

En ce qui concerne l'augmentation du niveau sonore découlant du projet, la motivation de l'acte attaqué serait exprimée de manière particulièrement incertaine, puisqu'il y est mentionné que "les mouvements de trafic dus au projet devraient être tellement minimes qu'ils ne risquent pas d'augmenter le niveau de bruit habituel". Le caractère incertain de cette affirmation démontrerait que la première partie adverse n'a pas statué en toute connaissance de cause. De plus, en considérant que l'immeuble en question ne donnera pas lieu à une augmentation sensible du trafic, la première partie adverse aurait commis une erreur manifeste d'appréciation. L'immeuble serait en effet susceptible de causer une quarantaine de mouvements de véhicules supplémentaires par jour, à quoi s'ajouteraient les voitures des visiteurs, et ce dans une rue paisible de village.

Ils reprochent encore à l'acte attaqué de ne pas motiver l'octroi du permis au regard de l'aggravation de la situation de trafic déjà difficile. L'acte attaqué se bornerait à affirmer que "par le fait du recul de la nouvelle construction avec une entrée principale latérale et une entrée de garage à l'arrière, l'accès à la «Malmedyer Strasse» est désamorcé d'une manière supplémentaire et contribuera plutôt à une amélioration de la situation existante", mais s'abstiendrait de toute motivation en ce qui concerne la situation du trafic dans la rue An den Hofwiesen. De toute manière, la motivation de l'acte attaqué en ce qui concerne la sécurité des accès à l'immeuble

serait entachée d'une erreur manifeste d'appréciation, dès lors que les accès aux parkings se situent dans des tournants, et entraînent ainsi un risque accru d'accidents.

Ils critiquent enfin la motivation de l'acte attaqué selon laquelle la taille du bâtiment projeté s'intègre dans le bâti avoisinant. Ainsi, l'affirmation selon laquelle "la nouvelle construction n'est que légèrement plus haute dans la pointe du toit" ne tiendrait pas compte de ce que la majeure partie du bâtiment existant, que le projet va remplacer, n'a qu'une hauteur de 7 mètres. Par rapport à cette ancienne habitation, le projet constituerait une augmentation de 5 mètres de hauteur, sur une profondeur de plus de 20 mètres. De même, l'acte attaqué considérerait à tort que le premier requérant disposera de plus de lumière et d'espace en raison de la pente du toit et de la plus grande distance entre son immeuble et l'immeuble en projet, par rapport au bâtiment existant : en réalité, la maison du premier requérant ne bénéficiera pas de plus de lumière, étant donné que le bâtiment projeté a une profondeur de 23 mètres et qu'il s'étendra tout le long du jardin du premier requérant. Contrairement à ce qu'affirme encore l'acte attaqué, l'immeuble projeté ne pourrait être considéré comme "un mode de construction local en ce qui concerne le centre du village", celui-ci comportant essentiellement des maisons unifamiliales de construction typique alors que les immeubles à appartements constituent un phénomène récent. Quant au reportage photographique auquel se réfère l'acte attaqué, il ne permettrait pas de justifier le projet sur le plan de l'esthétique ni de la densité d'occupation du sol, les immeubles figurant sur ces photos se différenciant du projet sur les points suivants : ils ne comprennent pas de balcons donnant directement sur leurs voisins, ne sont pas situés sur un terrain en pente de manière à surplomber les immeubles voisins, et respectent généralement un espace suffisant les séparant de ceux-ci. Enfin, en ce que l'acte attaqué minimise la vue qu'aurait la troisième requérante sur le projet, il ressortirait clairement du reportage photographique qu'ils ont déposé que cette dernière a bien une vue directe sur le terrain servant de parking au projet.

Selon les requérants, il ressort de l'ensemble de ces arguments que la première partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que le projet n'est pas volumineux et s'insère dans le contexte bâti existant.

B. Thèse de la première partie adverse

Dans sa note d'observations, la première partie adverse soutient que la motivation du permis attaqué, de même que le reportage photographique et les autres documents annexés à celui-ci, démentent les griefs formulés par les requérants. Selon elle, ce reportage photographique fait apparaître l'existence d'une série d'autres bâtiments de même taille, ou même d'un gabarit supérieur, dans le centre de

Butgenbach. Elle ajoute que les neuf appartements dont la construction est envisagée n'entraîneront qu'un accroissement à peine perceptible du trafic local. Par ailleurs, les occupants d'un immeuble à appartements, dépourvu de jardin, ne causeraient guère de bruit à l'extérieur de leurs habitations, comparé aux occupants de maisons unifamiliales avec jardins.

En ce qui concerne plus particulièrement les critiques du premier requérant, notamment celle tenant à la hauteur prétendument excessive du bâtiment projeté, elle rétorque que l'immeuble autorisé ne dépasse la hauteur du bâtiment à démolir que de 1,2 mètres et que l'espace latéral entre le projet et l'immeuble du premier requérant sera même augmenté par rapport à la situation actuelle. De plus, l'affirmation du premier requérant selon laquelle le projet le priverait de la lumière du jour serait démentie par le reportage photographique qu'elle dépose.

D'une manière générale, les inconvénients liés au projet ne dépasseraient pas les inconvénients normaux de voisinage qui doivent être tolérés dans le contexte donné.

C. Appréciation

Il ressort des plans produits au dossier administratif que le bâtiment projeté aura une hauteur de 12 mètres et une profondeur de 23 mètres. Il sera ainsi plus profond d'environ 13 mètres par rapport à la ferme à démolir et par rapport à l'immeuble du premier requérant, qui est un voisin immédiat du projet. L'immeuble projeté longera la maison, y compris le jardin, du premier requérant, sur toute sa longueur. La façade latérale du projet tournée vers la propriété du premier requérant comporte, notamment au premier étage, des fenêtres ainsi qu'un balcon avec porte-fenêtre offrant des vues plongeantes sur le jardin du premier requérant, d'autant plus que le terrain est en pente descendante vers l'arrière. Des fenêtres sont également prévues au second étage, dans la toiture du projet. Celui-ci entraînera ainsi pour le premier requérant une perte d'intimité et de luminosité, une impression d'enfermement et une atteinte au cadre de vie. Dans ses réclamations des 7 juillet 2014 et 14 mars 2015, le premier requérant a attiré l'attention de la première partie adverse sur ces nuisances.

La motivation de l'acte attaqué doit exposer pourquoi le projet s'intègre au bâti environnant et pourquoi il est compatible avec le bon aménagement des lieux. Lorsque, comme en l'espèce, des réclamations ont été formulées contre le projet au stade de l'enquête publique et que le fonctionnaire délégué a donné des avis défavorables sur le projet, la motivation du permis doit permettre de comprendre pourquoi il est passé outre à ces objections.

A ce sujet, l'acte attaqué comporte la motivation suivante :

" - «Privatsphäre/Sichten von den Balkonen der Wohnungen zu den Nachbargebäuden»: Die Balkone befinden sich innerhalb des Grundstücks der Antragsteller und auch innerhalb des gesetzlichen zivilrechtlichen Rahmens. Um den Anmerkungen der Reklamanten entgegen zu treten wird dem Antragsteller als Auflage gemacht die Balkone mit einem undurchsichtigen Sichtschutz auf Brüstungshöhe auszustatten (z.B. mittels getöntem Glas...), obschon dies zivilrechtlich nicht zwingend wäre. Die geltend gemachten Einwände sind im Prinzip nur als zu akzeptierende Folgen eines Zusammenlebens in einem Dorf anzusehen, wo es per Definition nicht immer möglich ist, grosse Abstände zwischen den einzelnen Bauten zu respektieren. Insbesondere in einem Dorfzentrum müssen die Bewohner sich damit abfinden. Dem Einwand kann abgeholfen werden;".

Cette motivation ne répond pas aux griefs formulés dans les réclamations du premier requérant quant à la perte de luminosité et l'impression d'enfermement que la construction projetée entraînera pour son jardin. De plus, les droits que tiendrait la bénéficiaire du permis de l'application des règles du code civil ne dispensent pas l'autorité administrative d'apprécier la demande de permis en fonction des exigences du bon aménagement des lieux, compte tenu plus particulièrement, en l'espèce, de la perte d'intimité invoquée par le premier requérant. A cet égard, le permis contesté est ambigu en ce qu'il impose la présence de cloisons opaques "à hauteur des balustrades des balcons" ("auf Brüstungshöhe"), cette condition pouvant être interprétée comme imposant l'installation de telles cloisons en-dessous du niveau des balustrades et jusqu'à la hauteur de celles-ci, auquel cas la condition ne présenterait aucune efficacité puisqu'elle n'empêcherait pas les vues sur le jardin du premier requérant. En tout état de cause, aucune protection n'est prévue en ce qui concerne les vues depuis les fenêtres de l'immeuble projeté vers la propriété du premier requérant.

Il découle de ces constatations que la motivation de l'acte attaqué ne répond pas aux griefs formulés dans les réclamations du premier requérant. L'acte attaqué méconnaît ainsi les exigences de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs. Dans cette mesure, le deuxième moyen est sérieux.

VIII. Balance des intérêts

A. Thèse de la première partie adverse

La première partie adverse soutient que, dans l'appréciation des intérêts en présence, il y a lieu de tenir compte de ce que les requérants ne font état que de préjudices très théoriques, sans rapporter la preuve d'un dommage concret. Dans ces

conditions, il semblerait (in)approprié d'empêcher la réalisation d'un important projet immobilier, qui a impliqué des frais considérables et qui a une assez grande valeur économique. Ces considérations devraient également conduire au rejet de la demande de suspension.

B. Appréciation

L'article 17, § 2, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, dispose ce qui suit :

" A la demande de la partie adverse ou de la partie intervenante, la section du contentieux administratif tient compte des conséquences probables de la suspension de l'exécution ou des mesures provisoires pour tous les intérêts susceptibles d'être lésés, en ce compris l'intérêt public, et peut décider de ne pas accéder à la demande de suspension ou de mesures provisoires lorsque ses conséquences négatives pourraient l'emporter de manière manifestement disproportionnée sur ses avantages".

Il découle de l'examen auquel il a été procédé que l'exécution du permis d'urbanisme contesté risque de causer, à tout le moins au premier requérant, des préjudices concrets, que seule la suspension de l'acte attaqué est de nature à prévenir. Le risque d'une perte financière en cas d'impossibilité, fût-ce temporaire, de réaliser un projet immobilier est inhérent à tout projet de ce type. Dans ces circonstances, il ne peut être considéré que les conséquences négatives de la suspension l'emporteraient de manière manifestement disproportionnée sur ses avantages. Il n'y a dès lors pas lieu de faire application de l'article 17, § 2, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

Il résulte de ce qui précède que les conditions requises par l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'État pour que le Conseil d'État puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué sont remplies.

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

Article 1^{er}.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 14 juin 2016 par le collège communal de Butgenbach à la S.A. ELSEN & SÖHNE, relatif à la démolition d'une ancienne ferme et à la reconstruction d'un immeuble à appartements avec garage souterrain (neuf unités de logement) à Butgenbach, Malmedyer Strasse 18.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la chambre Vbis des référés, le quinze mars deux mille dix-sept par :

Wanda VOGEL,
Vanessa WIAME,

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

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME.

Wanda VOGEL.