

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

n° 243.968 du 18 mars 2019

A. 227.451/XIII-8586

En cause :

1. **la Société anonyme**
IMMO DOUAIRE,
2. **SALMON** Anne,
3. **MEUNIER** Jean-Philippe,

ayant tous élu domicile chez
M^e Bernard FRANCIS, avocat,
Vieux chemin du Poète 11
1301 Bierges,

contre :

la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve,
ayant élu domicile chez
M^{es} Marie BOURGYS et
Yves SCHNEIDER, avocats,
avenue Alphonse Valkeners 5/1
1160 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme
B2 REAL ESTATE,
ayant élu domicile chez
M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 4 mars 2019, la société anonyme (S.A.) IMMO DOUAIRE, Anne SALMON et Jean-Philippe MEUNIER demandent, selon la procédure d'extrême urgence, qu'à titre de mesures provisoires :

- " - il soit fait défense à toute personne de procéder et/ou poursuivre, directement ou indirectement par le recours à des tiers, les travaux relatifs à un bien sis avenue des Combattants, 17 à Ottignies-Louvain-la-Neuve, cadastré 1^{ère} division, section F, parcelle 66R4, en vue de construire un immeuble de neuf logements et un parking;

- ou, à tout le moins, qu'il soit fait défense à toute personne d'entamer de tels travaux jusqu'à ce qu'il soit statué sur la demande de suspension du permis d'urbanisme inscrite sous le numéro de rôle A. 227.451/XIII-8586".

II. Procédure

Par une requête introduite le 18 février 2019, les mêmes requérants demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision, adoptée le 13 décembre 2018, par le collège communal de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, octroyant à la société anonyme (S.A.) B2 REAL ESTATE un permis d'urbanisme conditionnel relatif à un bien sis avenue des Combattants, 17 à Ottignies-Louvain-la-Neuve, cadastré 1^{ère} division, section F, parcelle 66R4, en vue de construire un immeuble de neuf logements et un parking et, d'autre part, son annulation.

Par une requête introduite le 12 mars 2019, la S.A. B2 REAL ESTATE demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

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

Par une ordonnance du 4 mars 2019, la demande de suspension ordinaire et la demande de mesures provisoires d'extrême urgence ont été fixées à l'audience du 13 mars 2019 à 10 heures.

M^{me} Simone GUFFENS, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Bernard FRANCIS, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Yves SCHNEIDER, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Muriel VANDERHELST, auditeur au Conseil d'État, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 15 mars 2018, la S.A. B2 REAL ESTATE introduit auprès du collège communal de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve une demande de permis d'urbanisme pour un bien sis à Ottignies-Louvain-la-Neuve, avenue des Combattants, n° 17 et cadastré 1^{ère} division, section F, parcelle n° 66R4 en vue de la construction d'un immeuble de 9 logements et un parking.

2. Une annonce de projet a lieu du 25 juin au 9 juillet 2018, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code du développement territorial (CoDT). Le projet s'écarte en effet de deux prescriptions du guide communal d'urbanisme (G.C.U.) :

- "Lorsque les sous-sols sont occupés par des emplacements de parkings, ceux-ci peuvent développer une profondeur de 17 mètres"; le projet prévoit une profondeur du sous-sol (soit du parking) qui excède cette limite;
- "L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords s'adapteront au relief naturel du sol"; le projet implique une modification du niveau existant du relief du sol.

3. La première partie requérante adresse le 6 juillet 2018 une lettre de réclamation, faisant part de ses "vives inquiétudes" sur les aspects suivants du projet :

- profondeur du sous-sol : le nivellement attendu serait de l'ordre de 7 mètres entre le niveau du sous-sol (en about du sous-sol) et le terrain naturel et de l'ordre de 4 mètres au droit de la façade arrière de son bien;
- modification du relief du sol : les modifications seraient indiquées sans tenir compte des courbes réelles de niveau avec pour conséquence la réalisation d'un talus sur sa parcelle;
- ensoleillement/ombrage : il est demandé qu'une étude d'ensoleillement soit réalisée, compte tenu de l'orientation sus/sud-ouest par rapport à sa terrasse et son jardin;
- vues de droite : les baies des premier et deuxième étages offriraient une vue plongeante sur sa terrasse et son jardin.

4. Le 2 juillet 2018, la commission consultative d'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) donne un avis défavorable sur le projet. Elle demande notamment au demandeur de "retravailler" l'aménagement du parking.

5. Le 31 août 2018, avec l'accord du collège communal, la demanderesse de permis introduit des plans modificatifs qui sont réceptionnés le 14 septembre 2018 et qui portent sur les modifications suivantes :

- la suppression des doubles espaces de parking;
- l'aménagement d'un local à vélo plus spacieux au rez-de-chaussée;
- le maintien d'une végétation de qualité au niveau des abords de la construction;
- la création de baies et d'ouverture dans le socle de la construction;
- la précision sur l'emplacement des boîtes aux lettres.

6. Le 14 septembre 2018, le collège communal de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve déclare le dossier complet.

Le projet fait l'objet d'un rapport favorable du service de prévention incendie, zone de secours le 5 octobre 2018.

7. Le 11 octobre 2018, le collège communal émet un avis favorable.

8. Le 19 octobre 2018, le fonctionnaire délégué est invité à remettre son avis.

9. Le 8 novembre 2018, le collège communal décide de proroger de 30 jours le délai de décision qui lui est imparti pour statuer sur la demande de permis d'urbanisme.

10. Le 26 novembre 2018, le fonctionnaire délégué remet un avis défavorable hors délai. Celui-ci est dès lors réputé favorable. En réalité, le fonctionnaire délégué ne se prononce pas sur le projet, estimant que les plans envoyés à son service sont tous des plans initiaux datés de mai 2018 et qu'il ne lui est pas possible de se prononcer sur les plans modifiés.

11. Le 4 décembre 2018, une réunion se tient à l'administration communale en présence des représentants du service de l'urbanisme, de la demanderesse de permis et des parties requérantes.

12. Le 11 décembre 2018, la demanderesse de permis adresse deux coupes complémentaires, un dossier photographique complémentaire et une étude d'ensoleillement.

13. Par une lettre datée du 13 décembre 2018, les parties requérantes adressent au collège communal un récapitulatif de leurs doléances.

14. Le 13 décembre 2018, le collège communal de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué motivé notamment comme suit :

" Considérant qu'une ultime réunion s'est tenue en date du 04 décembre 2018 à l'administration communale en présence de représentants du service urbanisme, des demandeurs et du voisin réclamant étant donné que des questionnements subsistaient dans le chef du réclamant sur :

- la gestion des modifications du relief du sol et les raccords au droit de sa limite mitoyenne,
- l'impact de sa perte d'ensoleillement,
- la crainte des techniques de construction qui mettraient en péril son bien (vibrations,...);

Considérant que le demandeur a fourni en date du 11 décembre 2018 diverses coupes complémentaires qui révèlent que les niveaux de la parcelle voisine (n° 19) sont actuellement jusqu'à deux mètres en contrebas du terrain projet existant,

- que la situation projetée après construction de l'immeuble permet de désenclaver la parcelle de droite en se réalignant au plus près de ses niveaux avec une variabilité allant de 0 à 80 cm,
- que le demandeur envisage, dans le cadre de son chantier, de mettre en œuvre un mur séparatif avec le n° 19 sur une longueur d'environ 11 mètres, soit sur une longueur équivalente à l'emprise du sous-sol de son immeuble,
- que ce mur permettra d'assurer la pérennité du niveau des terres de la parcelle de droite (n° 19) identique à ce qui existe actuellement, ce mur pouvant atteindre une hauteur de 2 mètres afin de séparer de manière univoque les deux parcelles et de préserver leur intimité respective,
- qu'au-delà de la construction du mur séparatif et pour le solde de la parcelle, la limite de propriété serait matérialisée par une clôture à 3 fils et haie persistante, sans recourir à des éléments de soutènement, le terrain étant nivelé au plus près des niveaux des parcelles voisines;

Considérant par ailleurs, qu'il est exact que la maison actuellement sur le site est destinée à être démolie, présente un recul de plus de 30 mètres par rapport à la voirie et de plus de 15 mètres par rapport à la façade arrière du n° 19, que le voisin ne semble pas importuné par les effets d'ombrage dans cette configuration alors que l'implantation d'un immeuble sur les traces de cette ancienne construction aurait un impact fortement incommode en termes de vis-à-vis, ce vis-à-vis qui ne peut être appréhendé à l'heure actuelle étant donné que l'habitation est inoccupée depuis de nombreuses années et qu'une végétation sauvage composée notamment de grands arbres destinés à être abattus, sert actuellement d'écran;

Considérant que le demandeur a fourni à cet effet un dossier photographique complémentaire et une étude d'ensoleillement réalisée aux solstices et équinoxes avec un comparatif entre la situation existante et la situation projetée, que cette étude révèle que les arbres et l'habitation actuellement présents sur la parcelle projet génèrent des ombres sur la parcelle voisine (n° 19) plus importantes que celles qui seront générées dans la situation projetée, que le projet semble d'ailleurs réduire l'impact des projections d'ombres sur la parcelle de droite (n° 19) par rapport à la situation actuelle;

Considérant que l'immeuble projeté s'implante dans une dent creuse sur un front de bâtisse en recul, qu'il assure un raccord harmonieux avec les constructions voisines existantes, qu'il respecte une marge d'avancée de 2 mètres par rapport à

la construction de gauche et une marge de recul de 2 mètres par rapport à la construction de droite;

Considérant que l'immeuble projeté s'implante en outre jusqu'en mitoyenneté sur les deux limites parcellaires, que le R.C.U. définit les règles suivantes pour ce cas de figure «Lorsque le volume principal, quelle que soit sa destination, est mitoyen d'un autre volume principal, il ne peut dépasser celui-ci de plus de 2 mètres. S'il est mitoyen d'un autre profond de plus de 2 mètres par rapport au premier considéré, il peut s'aligner sur la limite arrière de celui-ci à condition de laisser libre une distance d'au moins 3 mètres le long de la limite latérale», que tel est le cas;

Considérant que l'immeuble projeté présente une profondeur maximale de 15 mètres et une hauteur sous gouttière maximale de 11,08 m;

Considérant que les pignons de l'immeuble projeté établis sur les limites de propriété sont des murs aveugles, que des ouvertures latérales sont néanmoins pratiquées sur les portions d'élévations qui se situent en retrait de plus de 3 mètres par rapport aux deux limites de propriété (respectivement 3,12 m et 3,17 m), qu'en ce qui concerne les ouvertures pratiquées aux étages il s'agit de petites prises de lumière de moins d'1 mètre carré chacune;

Considérant que l'immeuble projeté respecte scrupuleusement les prescriptions d'implantation et de gabarit hors-sol édictées par le règlement communal d'urbanisme pour la sous aire d'habitat 1/1 en ordre fermé du centre d'Ottignies, que ces règles ont été conçues pour limiter les inconvénients et nuisances potentielles en termes de perte d'ensoleillement, de luminosité ou d'intimité pour les voisins dans un contexte urbain densément bâti de centre-ville, que les ouvertures latérales prévues au projet, bien qu'elles respectent confortablement la distance imposée par le Code civil, ont été dimensionnés de manière minimale de sorte qu'elles limitent les nuisances potentielles de perte d'intimité pour les voisins;

Considérant que les techniques de construction ne sont pas encore figées mais il est déjà établi que le système de palplanches craint par le voisin, n'est pas opportun compte tenu du contexte bâti et de la nature du sol, qu'un état des lieux sera effectué avant tout début de chantier;

Considérant que la réalisation d'un parking enterré qui s'étend sur une profondeur de 22 mètres est rendue possible par la configuration du terrain en forte déclivité, qu'un respect strict de la profondeur de 17 mètres prévue au R.C.U. devenu G.C.U. se ferait au détriment d'un parking et de locaux de service confortables, ce qui n'était pas souhaitable compte tenu que l'espace public ne permet pas d'absorber le surplus de stationnement;

Considérant qu'un aménagement hors-sol en paliers de la zone de cours et jardins arrière est opportun pour gérer la forte déclivité de celle-ci, que ces aménagements paysagers permettront de profiter d'espaces extérieurs plus praticables en connexion avec l'immeuble".

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la S.A. B2 REAL ESTATE est accueillie.

V. Conditions de la suspension d'extrême urgence

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision. Le paragraphe 4 de ce même article vise l'hypothèse d'un recours en suspension d'extrême urgence qui doit indiquer en quoi le traitement de l'affaire est incompatible avec le délai de traitement de la demande de suspension visée au paragraphe 1^{er}.

VI. L'extrême urgence

VI.1. Thèses des parties

A. La requête

Les parties requérantes exposent les éléments suivants :

- par courriel du 7 janvier 2019, elles ont, via leur conseil, interrogé le titulaire de l'acte attaqué en invitant celui-ci à leur préciser la date à laquelle il entendait mettre en oeuvre le permis;
- par courriel du 16 janvier 2019, le titulaire du permis leur a confirmé son souhait de "démarrer les travaux dans un avenir proche" et précisé attendre une offre "pour lancer les démolitions".

Elles indiquent qu'au regard notamment de cette réponse, elles ont décidé d'introduire, le 18 février 2019, une requête unique poursuivant donc la suspension et l'annulation de l'acte attaqué.

Elles font valoir que, le 25 février 2019, le titulaire du permis d'urbanisme les a informées de ce qu'il lance les travaux de démolition la quatrième semaine de mars, et que, par courriel du 1^{er} mars 2019, elles interpellèrent le titulaire du permis sur la date exacte du début des travaux et sur la question de savoir s'il entend mettre en œuvre la totalité du permis, c'est-à-dire également les travaux de déblais du talus ainsi que les travaux d'excavation. Elles constatent qu'aucune réponse n'a été réservée à ce courriel, en sorte que, informées par leur architecte sur la durée et de l'évolution probable du chantier, elles ont introduit la présente demande de mesures provisoires selon la procédure d'extrême urgence, les travaux d'excavation qu'elles redoutent étant susceptibles d'être entamés dès la mi-avril, soit avant qu'il ne puisse être statué sur leur demande de suspension.

B. La note d'observations

Quant à la diligence à agir, la partie adverse la conteste. Elle fait valoir que, dès la réponse obtenue le 16 janvier 2019, les parties requérantes connaissaient la volonté de la partie intervenante de mettre en œuvre les travaux sans attendre l'issue d'un éventuel recours ou d'une éventuelle demande de suspension ordinaire. Elle estime dès lors qu'en introduisant une demande de suspension ordinaire seulement le 19 février 2019, les parties requérantes ont manqué de diligence.

Par ailleurs, elle ne comprend pas en quoi ce risque serait prétendument nouveau ou différent de celui qui était déjà connu des requérants au mois de janvier, puisqu'aucun signe tangible nouveau en lien avec un possible début imminent des travaux d'excavation n'est survenu depuis que la bénéficiaire du permis a annoncé aux parties requérantes, le 16 janvier 2019, un début de travaux dans un avenir proche.

Elle soutient qu'"en toute hypothèse, le risque craint n'est certainement pas imminent puisque les parties requérantes admettent dans leur requête que ce risque n'est attendu, au plus tôt, d'après leurs propres estimations, qu'à la fin du mois d'avril ou au début du mois de mai 2019" et qu'"au jour de la présente audience, les travaux de démolitions n'ont d'ailleurs toujours pas débuté".

Selon elle, les parties requérantes auraient dû attendre la réponse de la bénéficiaire du permis à leur courriel du 1^{er} mars avant de déposer une requête en extrême urgence.

C. La requête en intervention

La partie intervenante ne conteste pas la diligence à agir mais l'imminence du péril. Elle fait valoir que les travaux n'ont pas encore commencé et qu'"en tout état de cause, ils ne devraient commencer sérieusement que fin avril, début mai comme le déclarent les requérants eux-mêmes, ce qui dément l'imminence du péril".

Elle écrit encore ce qui suit :

" Il n'y a aucun risque que les requérants ne soient pas fixés sur leur demande de suspension ordinaire lorsque l'on sait la rapidité avec laquelle les demandes en suspension ordinaire sont traitées actuellement par le Conseil d'État".

VI.2. Examen

Sur la procédure en référé, l'article 17 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose comme suit :

" § 1^{er}. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1^{er} et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment :

- 1° s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;
- 2° et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.

[...]

§ 2. La requête en suspension ou en mesures provisoires contient un exposé des faits qui, selon son auteur, justifient l'urgence invoquée à l'appui de cette requête.

[...]

§ 4. Dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le délai de traitement de la demande de suspension ou de mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er}, la suspension ou des mesures provisoires peuvent être ordonnées, même avant l'introduction d'un recours en annulation, selon une procédure qui déroge à celle qui s'applique pour la suspension et les mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er}.

L'urgence requiert, d'une part, la présence d'un inconvénient d'une certaine gravité causé au requérant par l'exécution immédiate de l'acte attaqué et, d'autre part, la constatation que le cours normal de la procédure au fond ne permet pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient.

La charge de la preuve des conditions de l'urgence incombe au requérant, indépendamment des conditions propres à l'extrême urgence.

Par ailleurs, le recours à une procédure d'extrême urgence doit rester exceptionnel en raison de ce que cette procédure réduit à un strict minimum les droits de la défense et l'instruction de la cause. Un tel recours ne peut être admis que lorsque cette procédure est seule en mesure de prévenir utilement le dommage craint par le requérant alors même que le référé ordinaire, de simple urgence, ne le pourrait pas. Le requérant doit aussi avoir fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'État dès que possible, selon la procédure adéquate. Cette double condition de diligence du requérant et d'imminence du péril sont des conditions de recevabilité de la demande d'extrême urgence.

Compte tenu de ce qui précède, à partir du moment où le législateur n'exige plus que soit introduite en même temps qu'un recours en annulation une demande de suspension de l'exécution de l'acte ainsi attaqué, il appartient au requérant de vérifier de manière proactive si et quand le permis d'urbanisme dont il demande l'annulation risque d'être mis en œuvre, étant entendu qu'un tel permis est exécutoire dès sa délivrance sous réserve d'une suspension que déciderait le fonctionnaire délégué sur la base de l'article D.IV.62 du CoDT.

En l'absence d'information obtenue à cet égard, le requérant est en droit d'introduire, éventuellement concomitamment à son recours en annulation, une demande de suspension selon la procédure ordinaire, quitte, si les travaux commencent avant qu'un arrêt soit rendu sur la demande de suspension, à introduire une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence, comme l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'État l'y autorise.

Lorsque les informations obtenues font état de la volonté du bénéficiaire du permis litigieux de mettre en œuvre celui-ci dans un délai qui est incompatible avec l'instruction d'un recours en annulation, le requérant diligent est en mesure d'assortir sa requête d'une demande de suspension ordinaire, voire d'une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence si le chantier entre dans une phase exécutoire et qu'il est à craindre, au vu des circonstances de l'espèce (délai de chantier, moment de survenance des atteintes aux intérêts du requérant, type de projet,...), que les atteintes à ses intérêts vont intervenir dans un délai incompatible avec le traitement de sa demande en suspension ordinaire. À ce moment-là, le requérant doit faire preuve de la plus grande diligence pour saisir le Conseil d'État.

En l'espèce, le permis d'urbanisme a été délivré le 13 décembre 2018 et notifié à la première requérante par un courrier du 19 décembre 2018, reçu le 20.

Le 7 janvier 2019, leur conseil interpelle la bénéficiaire du permis sur ses intentions. Celle-ci lui répond par courriel du 16 janvier qu'elle souhaite "démarrer les travaux dans un avenir proche" et qu'elle attend "une offre pour lancer les démolitions".

Dès lors, à ce stade, en l'absence d'éléments suffisamment concrets et précis, rien n'indique que les travaux vont commencer de manière imminente. En effet, les termes "un avenir proche" ne signifient rien de précis et l'attente d'une offre pour les travaux de démolition confirme qu'aucune date précise pour ceux-ci ne peut encore être donnée, outre qu'une offre peut tarder à être déposée, qu'elle implique son acceptation et que l'offrant n'est pas nécessairement disponible immédiatement pour débiter les travaux de démolition concernés. Compte tenu de ces éléments

d'information, c'est de manière adéquate que les parties requérantes ont déposé une demande de suspension ordinaire le 18 février 2019.

Par ailleurs, par un courriel adressé le 25 février 2019 par la bénéficiaire du permis au conseil des parties requérantes en réponse au courriel de ce dernier l'informant de l'introduction d'une requête unique, celle-ci l'informe qu'"indépendamment de [sa] procédure", elle "lanc[e] les travaux de démolition la 4^{ème} semaine de mars".

En l'absence de réponse au courriel adressé le 1^{er} mars 2019 dans lequel le conseil des parties requérantes interrogeait la bénéficiaire de l'acte sur la date exacte du début des travaux (18 ou 25 mars 2019) et sur l'ampleur de la mise en œuvre du permis, il ne peut être reproché aux parties requérantes d'avoir, dès le 4 mars, introduit une demande de mesures provisoires d'extrême urgence, afin de prévenir en temps utile tout dommage résultant des travaux imminents.

Certes, le dommage qu'elles craignent ne résulte pas tant de la démolition, mais des excavations et de la construction.

À cet égard, la partie intervenante ne dément pas sérieusement que les excavations pourraient être réalisées dès la fin du mois d'avril, comme le soutiennent les parties requérantes. Sur ce point, le péril paraît suffisamment imminent pour justifier le recours à la procédure d'extrême urgence. En effet, le recours à la procédure de suspension ordinaire ne suffirait pas à prévenir le dommage craint, compte tenu des délais actuels dans le traitement de ces recours.

Par conséquent, les conditions relatives à la diligence à agir et à l'imminence du péril sont remplies. L'exception d'irrecevabilité de la demande de mesures provisoires d'extrême urgence est rejetée.

VII. L'urgence en tant que condition de fond

VII.1. Thèse des parties requérantes

Au titre de l'urgence, les parties requérantes font valoir les éléments suivants :

- un risque de vibrations, fissures, déstabilisation;
- une perte d'ensoleillement et de chaleur;
- une perte d'intimité;
- un effet d'écrasement et une sensation d'enfermement.

1. Les parties requérantes craignent d'abord les désordres qui résulteraient des travaux d'excavation et justifient au demeurant le recours à la procédure d'extrême urgence par ces désordres.

Elles soutiennent que leur observations quant aux techniques de construction envisagées par le demandeur de permis, émises tant dans leur lettre de réclamations du 5 juillet 2018, - qui relevait que les plans montraient un nivellement de l'ordre de 7 mètres entre le niveau du sous-sol et le terrain naturel en bout du sous-sol et de l'ordre de 4 mètres au droit de la façade arrière de leur immeuble et au droit de la limite parcellaire -, que dans leur lettre du 13 décembre 2018, ont été jugées suffisamment pertinentes et sérieuses par la partie adverse dès lors que celle-ci, dans l'acte attaqué, précise que "les techniques de construction ne sont pas encore figées mais [qu']il est déjà établi que le système de palplanches craint par le voisin, n'est pas opportun compte tenu du contexte bâti et de la nature du sol, qu'un état des lieux sera effectué avant tout début de chantier".

Elles exposent encore ce qui suit :

" La partie adverse a donc octroyé l'acte attaqué :

- en rejetant le recours à la technique de mise en place des palplanches;
- technique jugée inopportune au regard du contexte bâti et de la nature du sol;
- en se bornant à simplement exiger qu'un état des lieux soit dressé avant le début du chantier;
- ce qui accrédite la position défendue par les requérants quant à l'existence de risque de vibrations, fissures, déstabilisation de leur bien;

Il en résulte que l'acte attaqué a finalement été délivré par la parte adverse en parfaite méconnaissance de cause des techniques de construction qui seront finalement adoptées par le demandeur de permis, ce qui est de nature, à ce stade, de générer des risques sérieux d'inconvénients relativement au bien des requérants en termes de vibrations, fissures, déstabilisation.

La partie adverse, en se limitant à interdire l'usage des palplanches et à exiger un simple état des lieux avant travaux, tout en continuant à ignorer les techniques de construction qui seront utilisées par le demandeur de permis ne s'est donc pas assurée que les techniques de construction, finalement, envisagées par le demandeur de permis étaient, au regard des circonstances de l'espèce, opportunes et raisonnablement maîtrisées".

À l'appui de leur thèse, elles citent l'arrêt n° 195.109 du 6 juillet 2009 et estiment que la requête en extrême urgence "est justifiée par les risques d'inconvénients graves et sérieux liés aux importants travaux d'excavation programmés à relativement court terme".

2. S'agissant de la perte d'ensoleillement et de chaleur, les parties requérantes exposent notamment ce qui suit :

" En l'espèce, l'immeuble appartenant aux requérants subira une perte considérable d'ensoleillement et de luminosité de par la construction du projet si le permis querellé était exécuté;

En effet, il apparaît de l'étude d'ensoleillement réalisée par la société IMMERACTION (pièce n° 20 b), constituée d'un grand nombre d'illustrations, permettant de comparer la situation actuelle par rapport à la situation projetée, que tout au long de la journée des solstices d'hiver et d'été et aux équinoxes d'automne et de printemps (soit, le 21 décembre, le 21 juin, le 21 septembre et le 21 mars) que :

- concernant le 21 décembre : une perte considérable d'ensoleillement, tant au niveau de la terrasse que du jardin, à partir de 9 heures du matin jusqu'au coucher du soleil, à 16h52;
- concernant le 21 juin : la situation projetée reste, à peu de choses près, comparable à la situation actuelle en ce qu'il n'y a qu'une légère perte de luminosité à partir de 11 heures jusqu'à 17 heures et un léger gain de lumière à partir de 17 heures pendant une heure;
- concernant le 21 septembre : les requérants subiraient, dans la situation projetée, une perte de lumière à partir de 9 heures du matin jusqu'à 16 heures et un gain de luminosité à partir de 16h30 jusqu'au coucher du soleil, peu avant 18 heures;
- concernant le 21 mars : la situation est identique que celle observée le 21 septembre;

de sorte que le visionnage de cette étude d'ensoleillement permet de conclure que le projet attaqué aura un impact considérable et ce, surtout en hiver, sur l'habitation sise rue des Combattants, n° 19, que ce soit au niveau du jardin, de la terrasse et du bâtiment en lui-même;

Il résulte de ce qui précède que le cadre de vie des requérants se verra fortement et négativement modifié par la présence du bâtiment voisin projeté;

Par ailleurs, l'acte attaqué relève, notamment :

«Considérant que le demandeur a fourni à cet effet un dossier photographique complémentaire et une étude d'ensoleillement réalisée aux solstices et équinoxes avec comparatif entre la situation existante et la situation projetée, que cette étude révèle que les arbres et l'habitation actuellement présents sur la parcelle projet génèrent des ombres sur la parcelle voisine (n° 19) plus importantes que celles qui seront générées dans la situation projetée, que le projet semble d'ailleurs réduire l'impact des projections d'ombres sur la parcelle de droite (n° 19) par rapport à la situation actuelle»;

est manifestement incorrect en ce que l'étude d'ensoleillement (pièce n° 20 b) produite par les requérants démontre une perte d'ensoleillement incontestable mais également (comme déjà développé ci-avant) que les ombres portées par les arbres actuellement existants sur la parcelle voisine, dont un noisetier de haute taille, sont exclusivement dues à l'absence d'entretien et d'élagage de ces arbres par leurs propriétaires, sans que cette situation n'ait jamais été acquise par lesdits propriétaires ni acceptée par les requérants".

Elles font état à cet égard d'un échange de courriels avec les propriétaires de la parcelle voisine, leur demandant précisément l'entretien et l'élagage desdits arbres.

3. S'agissant de la perte d'intimité, elles font valoir que le projet générera des vues plongeantes par les baies du 1^{er} et du 2^{ème} étage sur l'élévation nord-est et que cette perte d'intimité sera également engendrée par les terrasses du projet attaqué, qui surplomberont leurs jardin et terrasse. Elles soutiennent qu'"il résulte de ces constatations objectives, basées sur une situation de fait constatable sur les plans et illustrations de l'étude dressée par IMMERACTION, que des inconvénients sérieux risquent d'être générés par le projet au détriment des requérants, qui perdraient en effet tout sentiment d'intimité lorsqu'ils se trouveront dans leur jardin ou sur leur terrasse".

4. S'agissant de l'effet d'écrasement et la sensation d'enfermement, elles exposent ce qui suit :

" Les illustrations constituant le dossier établi par IMMERACTION (pièce n° 20 b) permettent, également, de se rendre compte, via les représentations en 3D, du gabarit impressionnant de l'immeuble projeté et de ses incidences directes sur le bien des requérants en termes d'effet d'écrasement et de sensation d'enfermement;

L'immeuble projeté, tel qu'autorisé par l'acte attaqué est en effet plus imposant, plus haut, et longe sur une bonne partie le jardin des requérants;

De tels inconvénients doivent être retenus comme étant sérieux".

VII.2. Examen

Sur le risque de vibrations, fissures, déstabilisation

S'agissant des désordres qui pourraient résulter des travaux d'excavation, les parties requérantes reprennent ici l'argumentation développée dans le cadre de leur troisième moyen, troisième branche, confondant de la sorte la condition de l'urgence et celle du moyen sérieux, même si cet aspect semble intrinsèquement lié au fond.

Elles invoquent un risque de vibrations, fissures, déstabilisation, mais n'apportent aucun élément concret de nature à établir ne serait-ce que la vraisemblance de ce risque, se contentant de renvoyer à leurs réclamations. Or, dans la réclamation du 5 juillet 2018, il était fait état de "vives inquiétudes" quant à la profondeur de la construction en sous-sol, mais sans indication aucune des conséquences redoutées. *A fortiori* la vraisemblance de ce risque n'y est pas démontrée. De même, la lettre récapitulative du 13 décembre 2018 fait état d'"inquiétudes quant à l'exécution des travaux (mur de soutènement) eu égard à l'ancienneté de notre habitation, de proximité du nouveau bâtiment, de l'ampleur des travaux de terrassement (en limite mitoyenne) et des techniques de réalisation

avancées (palplanches,...)". Toutefois, celles-ci demeurent formulées de manière extrêmement générale et vague.

Or, au titre de la condition de l'urgence, c'est au requérant qu'il appartient d'établir *in concreto*, dans sa demande de suspension, que l'exécution immédiate de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des inconvénients d'une certaine gravité. Il ne suffit pas d'affirmer que le collège communal a pris au sérieux leur réclamation puisqu'il a interdit l'usage de palplanches pour en déduire qu'existe un risque sérieux en termes de stabilité du terrain ou de fissures, etc.

Alors que les parties requérantes n'ont formulé aucune réclamation précise sur le risque allégué, elles ne sont pas davantage précises et concrètes dans le cadre de leur demande de suspension. À cet égard, il y a lieu de rappeler que tout chantier est censé être exécuté dans les règles de l'art.

Au demeurant, la partie intervenante dépose, pour autant que de besoin, un avis du bureau d'étude BDS, chargé de la mission de stabilité de la construction du bâtiment qui, après une campagne géotechnique, préconise de travailler avec des parois berlinoises, "technique couramment utilisée en milieu urbain pour son absence de désordre provoqué au bâti environnant". Cet avis précise aussi que "malgré le très faible risque de désordre collatéral, il est pourtant possible de mesurer les faibles vibrations lors de la mise en œuvre par vibro-fonçage des profilés afin de s'assurer de ne pas dépasser les limites des tolérances admises".

Sur la perte d'ensoleillement et de chaleur

À la suite de la réunion entre les parties le 4 décembre 2018, le demandeur de permis a produit une étude d'ensoleillement, laquelle est contestée par les parties requérantes qui produisent désormais la leur.

Cependant, cette étude ne démontre pas de réelles erreurs dans celle présente au dossier. La situation existante du fait des arbres présents ne peut en particulier être totalement méconnue. Les parties requérantes soulignent que les ombres portées par les arbres actuellement existants sur la parcelle voisine sont exclusivement dues à l'absence d'entretien et d'élagage de ces arbres par leurs propriétaires, sans que cette situation n'ait jamais été acquise par lesdits propriétaires ni acceptée par les parties requérantes.

Le caractère non bâti de la parcelle voisine, dans l'alignement direct entre l'immeuble des parties requérantes et celui du numéro 15, n'est pas davantage une situation acquise pour les parties requérantes : il s'agit d'une zone constructible sur laquelle le guide communal d'urbanisme prévoit en principe des constructions alignées et non une construction en fond de parcelle comme c'était jusqu'alors le cas.

L'étude d'ensoleillement produite par les parties requérantes révèle par ailleurs que si le projet engendrera des pertes d'ensoleillement, celles-ci resteront limitées et qu'à certaines périodes, l'ensoleillement sera même amélioré.

Compte tenu du gabarit de l'immeuble projeté et des immeubles alentours, il n'est pas établi que la gêne occasionnée dépasserait ce qui est acceptable en zone urbaine.

Sur la perte d'intimité

Les parties requérantes ne contestent pas que les dispositions du Code civil sont respectées. La partie adverse établit par ailleurs que le bon aménagement des lieux a bien été pris en compte et que le cadre de vie des parties requérantes n'apparaît pas gravement compromis, compte tenu notamment de la taille des ouvertures susceptibles de générer des vues ($\pm 1 \text{ m}^2$), de leur distance (3,17 m de la limite mitoyenne) et de leur emplacement, notamment au-dessus de meubles de cuisine. Les parties requérantes n'établissent en tout état de cause pas en quoi cet inconvénient serait effectivement avéré pendant le temps de la procédure en annulation ni qu'il ne pourrait y être remédié (s'agissant en particulier des balcons).

Sur l'effet d'écrasement ou la sensation d'enfermement

Il ressort du plan que l'immeuble projeté présente une hauteur semblable à celle de l'immeuble des parties requérantes, lequel est bordé par ailleurs à sa droite par un immeuble d'une hauteur supérieure. Quant à la profondeur de l'immeuble, elle paraît rester dans les limites de ce qui est autorisé par le G.C.U. applicable en l'espèce, l'implantation de l'immeuble ayant par ailleurs été retenue, selon l'acte attaqué, afin d'assurer "un raccord harmonieux avec les constructions voisines existantes". De plus, sa profondeur va en dégradé vers le fond de la parcelle.

Par ailleurs, selon l'acte attaqué, "la situation projetée après construction de l'immeuble permet de désenclaver la parcelle de droite en se réalignant au plus près de ses niveaux avec une variabilité allant de 0 à 80 cm". Cette affirmation qui ne paraît pas contredite par les parties requérantes amène à tout le moins à relativiser la sensation d'enfermement et l'effet d'écrasement vantés.

En conclusion, l'urgence en tant que condition de fond n'est pas établie.

Par conséquent, une des conditions pour que puisse être suspendue l'exécution de l'acte attaqué n'est pas remplie.

Il en résulte que la demande de mesures provisoires d'extrême urgence, qui est l'accessoire de la demande de suspension, ne peut pas être accueillie.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.A. B2 REAL ESTATE est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension et la demande de mesures provisoires d'extrême urgence sont rejetées.

Article 3.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, le présent arrêt sera notifié par télécopieur aux parties n'ayant pas choisi la procédure électronique.

Article 4.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre
siégeant en référé, le dix-huit mars deux mille dix-neuf par :

Simone GUFFENS, président de chambre,
Xavier DUPONT, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Xavier DUPONT.

Simone GUFFENS.