

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

n^o 246.368 du 11 décembre 2019

A. 229.043/XIII-8754

En cause : **RENARD** Marc,
ayant élu domicile chez
M^e Michaël PILCER, avocat,
avenue Albert-Elisabeth 46
1200 Bruxelles,

contre :

la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve,
ayant élu domicile chez
M^{es} Marie BOURGYS et
Yves SCHNEIDER, avocats,
chemin de la Maison du Roi 34C
1380 Lasne.

Partie intervenante :

la Société anonyme BPI SAMAYA,
ayant élu domicile chez
M^{es} Julia MESS et
Gentsy GEORGE, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 6 septembre 2019, Marc RENARD demande, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du collège communal d'Ottignies du 16 mai 2019 qui délivre un permis d'urbanisme à la société anonyme (S.A.) BPI SAMAYA ayant pour objet la construction d'un ensemble d'immeubles résidentiels composés de 67 logements et d'un centre médical, avec création de voirie et aménagement d'un espace vert public, avenue Albert I^{er}, à Ottignies-Louvain-La-Neuve et, d'autre part, son annulation.

II. Procédure

Par une requête introduite le 8 octobre 2019, la S.A. BPI SAMAYA demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

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

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

Par une ordonnance du 7 novembre 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 4 décembre 2019 à 10 heures et le rapport a été notifié aux parties.

M^{me} Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Michaël PILCER, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Marie BOURGYS, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Gentsy GEORGE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, auditeur, a été entendu 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 26 avril 2016, la S.A. BPI SAMAYA dépose une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve portant sur la construction d'un ensemble d'immeubles résidentiels comprenant 74 logements et un centre médical avec création de voirie sur un bien situé avenue Albert I^{er}, à Limelette et cadastré 3^{ème} division, section B, 177S, 342R et 344L.

La demande de permis est notamment accompagnée des documents suivants :

- un rapport urbanistique;

- une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
- des plans.

2. Le 20 avril 2017, le dossier de demande de permis est déclaré complet après le dépôt des pièces complémentaires le 14 mars 2017.

3. Une enquête publique est organisée du 31 mai 2017 au 29 juin 2017. 48 réclamations écrites sont introduites à cette occasion.

4. Par une décision du 21 novembre 2017, le conseil communal de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve accorde l'ouverture des voiries et la cession des espaces verts publics proposées dans la demande de permis d'urbanisme litigieuse.

Plusieurs recours sont introduits contre la décision du 21 novembre 2017.

Le 20 avril 2018, la direction de l'urbanisme et de l'architecture écrit à la S.A. BPI SAMAYA, au fonctionnaire délégué ainsi qu'aux propriétaires riverains concernés pour les informer notamment de ce que : «La notification de l'Arrêté ministériel n'étant pas parvenue dans le délai imparti, c'est la décision du conseil communal en date du 21 novembre 2017 qui est donc confirmée conformément à l'article 19 du décret du 06/02/2014».

Marc RENARD introduit un recours en annulation, enrôlé sous le n° A. 225.248/XIII-8355 à l'encontre de «la décision du Gouvernement wallon, non-datée, (1) confirmant la décision contre la délibération du conseil communal de la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve lors de sa séance du 21 novembre 2017 et marquant son accord sur l'ouverture de voiries et la cession d'espace verts, en application de l'article 19 du décret du 6 février 2014 et, par conséquent, (2) rejetant son recours».

Le rapport de l'Auditorat déposé dans cette affaire conclut au rejet du recours.

5. Le 28 décembre 2017, le collège communal de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve marque son accord sur la demande de la S.A. BPI SAMAYA de dépôt de plans modifiés concernant la demande de permis d'urbanisme.

6. Le 29 mars 2018, la S.A. BPI SAMAYA dépose des plans modifiés du projet, auxquels sont également joints un rapport urbanistique détaillant

précisément les modifications apportées au projet ainsi qu'un complément corolaire à la notice d'évaluation des incidences.

Suite aux modifications apportées, l'objet de la demande de permis d'urbanisme porte sur un ensemble de 5 bâtiments (regroupant 7 immeubles) comprenant au total 67 appartements et un centre médical, avec ouverture de voirie, comprenant la création de 42 emplacements de stationnement extérieur publics et la construction de 83 emplacements de stationnement privatifs dont 70 au sous-sol des immeubles à appartements, de même que 122 emplacements privatifs pour vélos et 3 racks de 6 vélos en voirie, ainsi que l'aménagement d'un espace vert public et de cheminements piétonniers au sein de celui-ci pour améliorer les liaisons piétonnes avec les quartiers voisins existants.

7. Le 13 novembre 2018, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur la demande.

8. Le 16 mai 2019, le collège communal de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve délivre le permis d'urbanisme, sous conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué.

Cette décision est notamment notifiée à Marc RENARD par un courrier daté du 11 juillet 2019, adressé par pli recommandé déposé auprès des services postaux le 10 juillet 2019 et reçu le 12 juillet 2019.

L'acte attaqué fait l'objet d'un second recours en annulation enrôlé sous le A. 229.050/XIII-8755.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la S.A. BPI SAMAYA, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Conditions de la suspension

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.

VI. L'urgence

VI.1. Thèse de la partie requérante

Le requérant affirme que l'acte attaqué porte singulièrement atteinte à son cadre de vie. Il pointe particulièrement l'implantation de certains des immeubles projetés sur le talus. Il précise que ces immeubles ont une hauteur supérieure au maximum autorisé par le règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) : environ 12,80 m pour les bâtiments B, C, E et 13,17 m pour le bâtiment G au lieu des 8,40 m autorisés. Il ajoute qu'ils se situent en surplomb par rapport au quartier existant du Clos Marcel Ancion et, offrent des vues plongeantes depuis les balcons prévus sur les façades arrières sur les habitants des quartiers existants, en particulier celui du Clos Marcel Ancion. Il relève que ce grief important a été dénoncé par le fonctionnaire délégué, dans son avis défavorable, et par la commission consultative d'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) également.

Il est d'avis que le projet, qui n'urbanise que partiellement la parcelle, est conçu en dépit du bon sens et sans aucune cohésion. Il constate que le fonctionnaire délégué a également mis en évidence que l'urbanisation partielle du site, sans réflexion globale sur l'ensemble du site, compromet le développement cohérent du projet, pointant l'aménagement d'une placette, sans aucune qualité urbanistique, qui implique elle-même une implantation en dépit du bon sens des immeubles E, F et G sur le talus avec les conséquences néfastes que l'on sait pour les riverains des quartiers existants. Il conclut qu'il risque ainsi d'avoir, à proximité immédiate de son domicile, un projet peu qualitatif et sans aucune cohérence.

Il critique encore la densité de logements très élevée autorisée, qui va à l'encontre de ce que prévoit le schéma de structure communal (S.S.C.) et qui a également été dénoncée par le fonctionnaire délégué. Il soutient que le gabarit des immeubles autorisés est trop important, comme l'a relevé également le fonctionnaire délégué.

Il fait état de risques très sérieux d'importantes difficultés de mobilité, eu égard au charroi très important que le projet va générer, alors que l'avenue Albert I^{er} et le boulevard de l'Europe sont déjà saturés.

Il se réfère à plusieurs arrêts du Conseil d'État dans lesquels il a été jugé que l'atteinte au cadre de vie pouvait constituer un préjudice ou un inconvénient grave. Il les estime transposables au cas d'espèce.

Il souligne que la notion d'urgence ne rend pas obsolète toute considération liée au préjudice, en ce sens qu'il ne doit pas prouver que le permis va être exécuté mais a simplement l'obligation de démontrer la réalité de ses inconvénients pour le cas où le permis viendrait à être exécuté.

Il expose encore que l'urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation découle également du caractère aléatoire de la démolition du projet autorisé après annulation de l'acte attaqué. Il est d'avis que l'urgence est établie dès lors qu'il ne peut souffrir d'attendre l'issue de la procédure en annulation sous peine de se trouver dans une situation dommageable aux conséquences irréversibles. À ses yeux, seule la suspension de l'exécution de l'acte attaqué peut empêcher la réalisation de ce préjudice grave.

VI.2. Examen

Aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. 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 ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain. Une certaine durée est en effet inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits des parties. L'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait, au regard de l'intérêt qu'il fait valoir, des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

Il résulte de l'article 8, alinéa 1^{er}, 4^o, précité que la partie requérante supporte la charge de la preuve de la gravité de l'inconvénient qu'elle allègue. La demande de suspension doit contenir les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner; l'inconvénient allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants. Cette démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents ou encore consister en des considérations générales. Elle doit permettre d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision

attaquée pourrait entraîner. Il ne peut être tenu compte que des éléments que le demandeur fait valoir dans sa demande de suspension.

Enfin, seuls les éléments emportant des conséquences d'une gravité suffisante sur la situation personnelle du requérant sont susceptibles d'être pris en compte.

En l'espèce, dans sa requête unique, le requérant affirme que les habitants du quartier du Clos Marcel Ancion subiront, suite à l'exécution de l'acte attaqué, des inconvénients graves en termes de vues plongeantes, de préjudice visuel, de gabarit du projet, de densité autorisée ou d'atteinte au cadre de vie. Il ne précise cependant pas en quoi le projet litigieux induira des atteintes suffisamment graves en ce qui le concerne spécifiquement en raison de la situation particulière de son bien et au regard du contexte environnant et de la portée exacte du projet litigieux.

Par ailleurs, il n'étaye pas ses arguments quant à ces différentes problématiques, par des éléments concrets, évoquant uniquement les avis du fonctionnaire délégué ou de la C.C.A.T.M., lesquels ne visent pas spécifiquement sa situation.

De tels développements ne permettent pas de conclure que la condition de l'urgence est rapportée en ce qui concerne les atteintes alléguées en matière de vues plongeantes, de préjudice visuel, de gabarit du projet, de densité autorisée ou d'atteinte au cadre de vie.

Il ressort, par ailleurs, du plan d'implantation que seuls les immeubles C et D sont susceptibles d'impacter l'habitation du requérant, située en contrebas à l'ouest de ceux-ci, les autres immeubles étant plus éloignés. Cependant, le requérant reste en défaut d'explicitier par des éléments concrets comment, vu leur implantation en biais par rapport à son propre bien, les distances entre eux et les dispositifs végétaux prévus, ils emporteront nécessairement des vues directes sur sa propriété, encore moins sur ses pièces de vie, dont il ne précise pas la position.

S'agissant des craintes alléguées quant à la mobilité, outre que le requérant affirme, sans étayer sa thèse, que le projet va augmenter les problèmes existants de l'avenue Albert 1^{er} et du boulevard de l'Europe, alors que les conclusions de l'auteur de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ne vont pas dans ce sens, il y a lieu de constater que ces voiries ne sont pas celles le long desquelles vit le requérant. À nouveau, le requérant reste en défaut de

démontrer que l'augmentation du charroi engendrée par le projet implique une atteinte suffisamment grave quant à sa situation personnelle.

S'agissant des atteintes à son cadre de vie, notamment en termes de densité du projet, le requérant reste également en défaut d'en démontrer le caractère grave dès lors que la densité brute actuelle du projet révisé est de 38,89 logements à l'hectare alors que le schéma de développement communal, entré en vigueur le 3 juillet 2018, préconise «une densité de minimum 30 logements à l'hectare» pour la zone concernée par le projet.

Enfin, les appréciations émises par le requérant sur le caractère peu qualitatif et sans cohérence du projet tendent à remettre en cause les choix opérés en opportunité par l'auteur de l'acte attaqué, sans pour autant démontrer une atteinte grave à ses propres intérêts.

L'urgence n'est pas établie.

VII. Conclusions

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.A. BPI SAMAYA est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

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

Anne-Françoise BOLLY,
Céline MOREL,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL

Anne-Françoise BOLLY