

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 120.761 du 20 juin 2003

A.137.587/XIII-3018

En cause : **CRUDENAIRE Marie-Louise,**

ayant élu domicile chez
Me Martin DENYS, avocat,
rue du Grand Cerf 12
1000 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville de Mons,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme GERIMONS,
ayant élu domicile chez
Me François BOON, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

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

Vu la demande introduite le 5 juin 2003 par Marie-Louise CRUDENAIRE,
tendant à :

- la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 8 mai 2003 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mons à la société anonyme GERIMONS, autorisant celle-ci à construire une

extension à une maison de repos sur un bien situé à Jemappes, rue de Quaregnon, 155, cadastré section A, n° 1183w4 et w5 pie;

- l'octroi de mesures provisoires consistant à interdire à la S.A. GERIMONS de poursuivre, elle-même ou par toute autre personne, les travaux actuellement entamés ou futurs relatifs à la construction de ladite extension, jusqu'à ce que le Conseil d'Etat se soit prononcé sur le recours en annulation introduit le même jour;
- ordonner à la ville de Mons de veiller au respect de l'interdiction sollicitée ci-dessus sous peine d'une astreinte de 2500 euros par jour d'infraction à partir de la notification de l'arrêt à intervenir;

Vu la requête introduite le même jour par la même requérante qui demande l'annulation du même acte;

Vu l'ordonnance du 6 juin 2003, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 11 juin 2003 à 9.30 heures;

Vu les dossiers administratifs;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. de LANNOY, loco Me M. DENYS, avocat, comparaissant pour la requérante, Me X. BEAUVOIS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me Fr. BOON, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. KOVALOVSKY, premier auditeur au Conseil d'Etat;

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

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

1. Le 8 octobre 1987, la ville de Mons délivre à la société immobilière de service public SOCIETE REGIONALE DU LOGEMENT DU BORINAGE

(SORELOBO) un permis de lotir relatif à 15 lots situés à front de la rue de Quaregnon à Jemappes.

L'acte de division est dressé devant notaire le 14 juillet 1988.

2. Par acte notarié du 26 septembre 1990, Emile PERE et son épouse, Marie-Louise CRUDENAIRE, acquièrent les lots 9 et 10. Conformément à ce qu'autorise la disposition B.2 des prescriptions du lotissement, ceux-ci réunissent, sans modification du permis de lotir, les deux parcelles afin de construire leur maison. Cette disposition permet en effet que, sans aucune introduction de modification de permis de lotir, deux parcelles soient réunies à condition que les dégagements latéraux soient doublés et que la superficie au sol du bâtiment ne dépasse pas 350 m².

3. Le 6 janvier 1992, le permis de lotir est modifié afin de réunir les lots 11 à 15 et permettre la construction d'une résidence pour personnes âgées.

Par une lettre du 14 décembre 1991, Emile PERE et Marie-Louise CRUDENAIRE marquent leur accord sur cette modification "pour autant que le lot 11 reste à usage de jardin d'agrément et le lot 15 à usage de parking, que la hauteur du bâtiment se limite dans la partie supérieure à 2 étages".

4. Par une lettre circulaire adressée le 27 février 2002 aux propriétaires du lotissement, les gestionnaires de la Résidence "Bellevue" construite sur les lots 11 à 15 sollicitent leur accord pour le projet d'extension de la maison de repos "qui entraîne la modification du permis de lotir" quant à la surface au sol du bâtiment (970 m² au lieu de 650 m²) et quant à la profondeur maximum de la construction (39 mètres au lieu de 20). Ce projet d'extension est semblable au projet finalement autorisé par l'acte attaqué.

Par une nouvelle lettre circulaire adressée le 25 juin 2002 aux propriétaires du lotissement, les gestionnaires de la Résidence "Bellevue" sollicitent leur accord sur un nouveau projet d'extension de la résidence "qui est conforme au règlement communal d'urbanisme et entraîne une dérogation au permis de lotir" en ce qui concerne la surface (996,3 m²) et les "dégagements latéraux (aménagement du parking sur côté latéral gauche au lieu du côté droit)". Ce projet prévoit l'extension de la résidence sur le côté latéral droit et le déplacement du parking sur le côté latéral gauche.

5. A une date non précisée, la S.A. GERIMONS introduit une première demande de permis d'urbanisme portant sur l'extension de la maison de repos selon, semble-t-il, le second projet soumis aux propriétaires du lotissement.

La demande est soumise à enquête publique, du 18 septembre au 2 octobre 2002, en raison des dérogations au lotissement et au règlement communal d'urbanisme, de la "construction de + de 350 m² avec un dégagement latéral de 1,10m".

Dès le 17 septembre 2002, l'époux de la requérante, Emile PERE, fait valoir son opposition à ce projet, lequel consiste à construire à droite de la résidence et à implanter le parking à gauche, le long de sa propriété. Celui-ci y voit une insécurité et un dérangement permanent, ses chambres se trouvant à 6 mètres, et se plaint de ce que le parking offrirait une vue plongeante sur sa propriété située en contrebas.

Le 1^{er} octobre 2002, Emile PERE complète sa réclamation en indiquant que si les travaux du parking doivent s'effectuer, il souhaite l'abaissement des terres à leur niveau initial avec la construction sur toute la longueur d'un mur en briques de 2,50 mètres minimum partant du niveau du sol du parking.

6. Est encore versé au dossier administratif de la Région wallonne un document daté du 3 décembre 2002 à soumettre à nouveau à l'accord des propriétaires du lotissement sur le projet d'extension de la résidence "qui entraîne la modification du permis de lotir". Le plan annexé à ce document reprend le plan d'implantation finalement autorisé. Il ne semble pas que ces pièces aient été soumises effectivement aux propriétaires du lotissement.

De même, s'y trouve copie d'une lettre adressée par la Résidence "Bellevue" au collègue des bourgmestre et échevins de la ville de Mons remettant "les accords favorables" signés par les propriétaires de 13 lots sur 15, "suite à l'enquête publique relative au dossier d'agrandissement" de la résidence.

7. Le 5 décembre 2002, la S.A. GERIMONS introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme consistant à agrandir la maison de repos.

Le projet reprend la première version en ce que le parking est maintenu et agrandi à droite de la résidence et que l'extension se fait par la construction d'une aile à l'arrière, perpendiculairement aux bâtiments existants en leur milieu.

La commission consultative communale de l'aménagement du territoire émet le 17 décembre 2002 un avis favorable conditionnel au motif que "le projet rencontre les réclamations des riverains directs et présente un projet plus fonctionnel".

8. Une enquête publique est à nouveau organisée du 20 décembre 2002 au 3 janvier 2003, le projet présentant "les caractéristiques suivantes : superficie 963 m², profondeur, 36,85 m²".

Emile PERE introduit une réclamation par lettre du 20 décembre 2002. Il se plaint notamment d'une perte d'intimité.

9. Le 30 janvier 2003, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mons décide d'émettre un avis favorable et de solliciter la décision du fonctionnaire délégué sur les dérogations requises.

Le 24 mars 2003, le fonctionnaire délégué constate qu'une demande de dérogation est aussi indispensable pour la toiture en plate-forme devant couvrir l'élément de liaison entre le bâti existant et le projet et "émet en conséquence un avis défavorable sur les dérogations sollicitées telle que présentées".

10. Le 27 mars 2003, le collège des bourgmestre et échevins prend la délibération suivante :

" Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu le décret du 11.09.1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région Wallonne et ses arrêtés d'application;

Vu l'article 123, 1^o, de la Nouvelle loi communale;

Considérant que la GERIMONS, ayant son siège rue de Quaregnon, 155 à 7012 MONS (Jemappes) a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à la même adresse, cadastré section A, n^o 1183 w4, w5 pie, et ayant pour objet l'extension de la maison de repos;

Considérant que les actes ou travaux projetés ne sont pas repris à l'annexe I du décret du 11.09.85 ou à l'annexe I de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 04.07.2002;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 05.12.2002;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de MONS-BORINAGE approuvé par arrêté de l'Exécutif régional Wallon du 09.11.1983 (M.B. du 15.11.1984), et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé sur le lot n^o 11 à 15 dans le périmètre du lotissement non périmé 10.209/57L autorisé par le Collège des Bourgmestre et Échevins le 8.10.87 et modifié le 16.01.1992;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat urbain de première couronne au schéma de structure communal entré en vigueur le 16.10.2000;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme est en vigueur depuis le 19 janvier 2001 sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er}, du Code précité; que le bien est situé en aire B, de la première couronne audit règlement;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme aux prescriptions du lotissement ainsi qu'à celles du R.C.U. pour les motifs suivants :

- Lotissement : surface au sol construite supérieure aux 650 m² autorisés et profondeur de construction supérieure aux 20 m autorisés;
- R.C.U. : art. V.B.2.4. § 7 : profondeur de construction supérieure à 25 m;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité du 20.12.2002 au 03.01.2003 pour les motifs suivants : article 330 § 11 du CWATUP - les demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme impliquant l'application des articles 110 à 113;

Considérant que deux réclamations ont été introduites et qu'aucune réunion de concertation n'a été organisée;

Vu l'analyse des réclamations;

Vu l'avis de la CCAT du 18 décembre 2002, référence: 17 décembre 2002 - 22^{ème} réunion plénière;

Vu l'avis de la D.G.R.N.E. du 29.01.2003, référence: DPA/CSS/5/2003/721/287/DPA;

Vu l'avis du Service Incendie du 23.12.2002, référence: HV/2/15095 RM/CDC;

Vu la première demande de dérogation sollicitée par le Collège des Bourgmestre et Échevins en date du 9 janvier 2002 auprès du Fonctionnaire Délégué;

Vu l'avis défavorable du Fonctionnaire Délégué sur les dérogations sollicitées telles que présentées;

Attendu que les plans ont été modifiés par le demandeur pour rencontrer l'avis du Fonctionnaire Délégué;

Vu l'avis des Services Techniques sur le projet et les dérogations reprises ci-dessus, libellé comme suit :

- Vu la demande déposée par GERIMONS sa, visant à agrandir le home existant pour le rendre conforme aux nouvelles normes d'occupation émises par la Région Wallonne;
- Attendu que cette demande en dérogation aux prescriptions du lotissement a été soumise à l'enquête publique, clôturée par deux réclamations;
- Attendu que les dérogations sont : Lotissement : surface au sol construite supérieure aux 650 m² autorisés et profondeur de construction supérieure aux 20m autorisés; R.C.U. : art. V.B.2.4. § 7 : profondeur de construction supérieure à 25 m;
- Attendu que la première réclamation porte sur des problème d'égouttage indépendants du projet;
- Vu que la seconde réclamation donne une image agressive et déformée selon nous de la vie en home menée par les personnes âgées : En tout état de cause l'extension proposée se situerait à ± 40m de distance de la propriété du réclamant; la position de l'habitation du réclamant en contrebas du terrain du home et séparée de celui-ci par des plantations a pour effet (voir photo 2 jointe au dossier) que les vues sur le jardin du réclamant sont réduites, voire nulles; les 7m de dégagement

latéral importants prévus au lotissement pour tenir compte de la coexistence harmonieuse entre habitations et home ne sont pas modifiés par le projet; la demande d'extension ne vise pas uniquement à augmenter la capacité du home (nombre de lits), mais également à procurer une chambre par résident, les mouvements liés à la gestion du home ne seront pas en conséquence multipliés dans la même proportion que l'augmentation de surface; les mouvements de va-et-vient s'effectuent sur la zone de parking située à l'opposé du terrain du réclamant, à plus de 70m de distance de son habitation; la surface bâtie au sol n'atteint pas 25 % et le p/s est limité à 0,70, ce qui ne représente pas des chiffres élevés en zone urbaine de la première couronne (aire B au R.C.U.);

- Vu que l'extension, à l'arrière des bâtiments existants, s'avère être la seule solution admissible, pour conformer le home aux normes tout en prenant compte le voisinage immédiat; que les terrains à l'arrière de la propriété du home ne sont pas bâtis;
- Vu que l'occupation de la parcelle en surface construite ne dépasse pas 25%, ce qui reste faible pour un équipement public;
- Vu les nouveaux plans modifiés qui ne présentent plus de dérogation à la prescription relative aux toitures, applicable pour le bien;
- Vu que cette modification n'a pas d'incidence sur l'avis remis par le Collège et les services extérieurs concernés;

AVIS FAVORABLE.

DECIDE :

Article 1^{er}. - de solliciter la décision du Fonctionnaire Délégué sur les dérogations moyennant le strict respect des remarques reprises ci-dessous :

1^o de se conformer à l'imposition reprise dans l'avis de la D.G.R.N.E. du 14.10.2002, référence : DPA/CS/5/2002/721/26 l/Dpa - 5/2002/11 1/DPa;

2^o de se conformer à l'imposition reprise dans l'avis Service Incendie du 23.12.2002, référence: HV/2/15095 RM/CDC;

3^o Prescriptions urbanistiques :

- Il sera procédé, dans la phase de mise en oeuvre du projet, à la plantation de huit arbres de deuxième et troisième grandeurs dans la zone déjà plantée de dégagement latéral gauche (séparant le home du réclamant).

Prescriptions techniques relatives à la voirie :

- Alignement suivant limite parcellaire;
- Recul conforme au plan d'implantation;
- Le niveau du rez-de-chaussée est indépendant du niveau de la voirie, le requérant assume les risques et dommages éventuels;
- L'extension du réseau d'égouttage sera reprise sur le réseau existant;
- La voirie ainsi que le trottoir sont présumés en bon état, sauf état des lieux contraire à solliciter par le requérant.
- Remarque : le bureau d'études Voirie invite le demandeur à réfléchir sur la pose d'une citerne à eaux pluviales 10.000 L à doubles trop-pleins (1 à 5.000 L et 1 à 10.000 L) au vu des travaux présentés ! Cette citerne permettrait de réguler les quantités d'eaux pluviales au sein du réseau privé du site mais également de l'égout public (surtout en cas de forte pluie)".

11. Le 16 avril 2003, le fonctionnaire délégué accorde les dérogations sollicitées.

12. Le 8 mai 2003, le collège des bourgmestre et échevins accorde le permis d'urbanisme sollicité. Ce permis, qui constitue l'acte attaqué, est motivé comme suit :

" (...);

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité prévues par le Code précité, que deux réclamations ont été introduites;

que le Collège en a délibéré;

Vu les règlements généraux sur les bâtisses;

Vu le règlement communal d'urbanisme entré en vigueur le 19 janvier 2001, qui place le bien en aire B, de la première couronne;

Vu le schéma de structure communal entré en vigueur le 16 octobre 2000, le projet se situe en zone d'habitat urbain de première couronne;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué de la Région Wallonne est libellé comme suit :

« Considérant que selon des dispositions du plan de secteur de MONS-BORINAGE approuvé par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 9 novembre 1983, le projet se situe en zone d'habitat;

Considérant que l'objet de la demande se situe dans le périmètre du lotissement n° 10.209/57L, approuvé le 10.10.1987, modifié le 25.02.1988 et le 16.01.1992;

Considérant le schéma de structure communal, admis à sortir ses effets le 16 octobre 2002;

Considérant que suivant le Règlement Communal d'Urbanisme, d'application depuis le 19.01.2001, le bien est repris en aire B;

Considérant que la demande porte sur l'extension arrière d'une maison de repos sur les lots 11 à 15 réunis;

Vu les articles 113 et 114 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Considérant que la dérogation au lotissement introduite concerne la profondeur totale de construction supérieure à 20.00m (36.85m) et la superficie au sol bâtie supérieure à 650 m² (963 m²) (art. III Implantation, C des prescriptions du 25.02.1988 et art. I Zonage et expression architecturale, B des prescriptions du 16.01.1992)

Considérant que la dérogation au R.C.U. introduite concerne la profondeur totale de construction supérieure à 25 m (36.85m) (art. V.B.2.4., § 7);

Considérant que l'enquête publique réalisée du 20.12.2002 au 03.01.2003 a fait l'objet de deux réclamations;

Considérant que la première réclamation porte sur des problèmes d'égouttage sans rapport direct avec le projet;

Considérant que la deuxième réclamation, introduite par le voisin direct de gauche, porte sur les nuisances et troubles de voisinage que l'arrière zone peut engendrer, sur une augmentation de nuisances sonore et d'odeurs;

Considérant qu'il existe une distance de ± 43 m entre le projet et l'habitation du plaignant;

Vu l'analyse de la réclamation établie par le Service Technique de la Ville de Mons, reprise dans le rapport du Collège;

Vu l'avis favorable conditionnel de la C.C.A.T. du 17.11.2002;

Vu l'avis de la DGRNE du 29.01.2003, références : DPA/CSS/5/2003/721/287/Dpa;

Vu l'avis du Service Incendie du 23.12.2002, références HV/2/15095 RM/CDC;

Vu mon avis défavorable du 24.03.2003 sur la même demande, références F0311/53053/UDC/2002.376/D);

Vu les plans modifiées introduits par le demandeur qui ne présente plus de dérogations aux prescriptions concernant la toiture en plate-forme;

Considérant que l'occupation de la parcelle en surface bâtie est inférieure à 25 %;

Vu la décision favorable du 09.01.2003 émise par le collège des Bourgmestre et Echevins sur le projet et ses motivations;

Considérant que ces motivations sont pertinentes;

J'accorde les dérogations sollicitées»;

(...)

Vu l'arrêté Ministériel du 13 mars 2001 faisant entrer la Ville de MONS en régime de décentralisation en matière d'urbanisme (M.B. du 2 juin 2001);

Vu l'article 107 du CWATUP".

13. Vers la mi-mai 2003, la requérante et son époux disent avoir constaté que des travaux étaient effectués à l'arrière de la maison de repos, sans qu'ils aient eu connaissance d'un permis d'urbanisme déjà délivré.

Le 20 mai 2003, leur conseil, qui se rend à l'administration communale, prend quant à lui connaissance d'un permis d'urbanisme déjà signé, mais, selon eux, non daté.

14. Par un courrier daté du 23 mai 2003, que les époux PERE déclarent avoir reçu le 28 mai, la ville de Mons les informe de la délivrance le 8 mai 2003 du permis d'urbanisme litigieux.

Ce permis sera notifié par plis recommandés à la SA GERIMONS et au fonctionnaire délégué le 3 juin 2003.

Le 30 mai 2003, la requérante et son époux citent en référé la S.A. GERIMONS tendant à faire interdire les travaux tant que le permis de lotir et l'acte de division n'auront pas été dûment modifiés.

Ils soutiennent avoir eu connaissance du permis signé et daté à l'audience de référé du 4 juin 2003;

Considérant qu'à l'audience du 11 juin 2003, l'avocat de la société anonyme GERIMONS a déposé une requête par laquelle celle-ci demande à intervenir dans la procédure en référé d'extrême urgence; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que l'article 25 de l'arrêté du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat dispose en son alinéa 1^{er} que "la demande de mesures provisoires est introduite par une requête distincte de la demande en suspension ou du recours en annulation"; qu'en l'espèce, la requête introduite contient à la fois une demande en suspension et une demande de mesures provisoires; qu'en tant que la requête sollicite des mesures provisoires, elle est irrecevable;

Considérant que le recours à la procédure d'extrême urgence doit rester exceptionnel parce qu'elle réduit à un strict minimum l'exercice des droits de la défense et l'instruction du dossier; que, dès lors, le requérant doit démontrer de manière précise l'imminence d'un péril grave difficilement réparable que la procédure ordinaire en suspension ne pourrait empêcher; qu'il doit aussi démontrer qu'il a fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'Etat dès que possible après la prise de connaissance de l'acte; que cette exigence est d'autant plus stricte lorsque le requérant ne pouvait être surpris par la réalisation de la situation dont il se plaint;

Considérant que, contrairement à ce que soutiennent les parties adverses et intervenante qui indiquent que le gros oeuvre ne sera pas terminé avant novembre 2003, la condition relative à l'imminence du péril éventuel paraît être remplie; que les travaux sont en effet déjà bien entamés comme le montrent les photos déposées au dossier; que le préjudice allégué résultant de l'érection même des bâtiments autorisés, fussent-ils inachevés, peut déjà exister avant même l'achèvement des travaux;

Considérant, par contre, que la requérante doit établir qu'elle a fait toute diligence pour saisir le Conseil d'Etat; qu'en l'occurrence, elle était informée de

l'existence de la demande de permis d'urbanisme, notamment à l'occasion de l'enquête publique; qu'elle n'ignorait dès lors pas qu'un permis pouvait être délivré; que les travaux ont débuté, selon le procès-verbal de chantier déposé par la partie intervenante et non contesté par la requérante, le 12 mai 2003; que, le 20 mai 2003, son conseil, qui s'est rendu à l'administration communale, a pu prendre connaissance du permis d'urbanisme qui, à supposer même qu'il n'était encore ni signé ni daté, a dû lui être présenté comme étant le permis délivré par le collège des bourgmestre et échevins le 8 mai 2003; que, par une lettre du 23 mai 2003, que la requérante déclare avoir reçu le 28, la ville de Mons l'a informée officiellement de la délivrance du permis d'urbanisme le 8 mai 2003; qu'au lieu d'introduire alors une procédure en suspension devant le Conseil d'Etat, la requérante a préféré, par une citation lancée le 30 mai 2003, saisir le président du tribunal de première instance de Mons siégeant en référé; que les arguments contenus dans cette citation sont identiques à ceux repris dans la présente demande; qu'il faut en conclure qu'en tout cas au plus tard le 30 mai 2003, la requérante pouvait saisir le Conseil d'Etat d'une demande de suspension d'extrême urgence; que la circonstance que le permis n'avait pas encore été notifié officiellement au bénéficiaire du permis et au fonctionnaire délégué et qu'il n'était dès lors pas encore en principe exécutoire conformément à l'article 117 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), est sans incidence sur la possibilité qu'avait la requérante du permis, de saisir le Conseil d'Etat dès qu'elle avait connaissance du permis, d'autant que les travaux étaient entamés; que, dès lors, celle-ci n'a pas fait preuve de la diligence requise pour saisir le Conseil d'Etat d'une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence;

Considérant, en outre, que la condition relative à l'existence d'un risque de préjudice grave difficilement réparable n'est pas remplie; qu'en effet, la requérante souligne que la construction est prohibée tant en vertu du permis de lotir que de l'acte de division, qu'elle avait acquis son terrain en 1990 avec la garantie absolue de ne jamais voir s'ériger sans son accord des constructions dans les zones de jardin des parcelles contiguës; qu'elle estime que le préjudice qu'elle invoque doit s'apprécier par rapport à cette situation; qu'en substance, elle se plaint surtout des vues directes qu'auront les pensionnaires des 15 chambres orientées vers sa maison; que, selon elle, ces vues porteront sur l'avant du jardin et sur la veranda, la privant ainsi de toute vie privée; qu'à l'audience, il a aussi été fait état d'une piscine, couverte par un vitrage l'hiver, sur laquelle les occupants de la résidence auraient aussi des vues; qu'elle se plaint aussi de la perte de lumière et d'ensoleillement qui résultera de cette construction très massive, située, selon elle, au sud-est par rapport à la sa maison; qu'elle soutient aussi perdre le dégagement latéral dont elle bénéficie actuellement vers l'est; qu'elle invoque, par ailleurs, les nuisances inhérentes au chantier qui gêneront son existence pendant de

nombreux mois, qu'enfin, elle considère qu'il ne faut pas sous-estimer le stress lié aux indispensables procédures judiciaires et administratives ainsi que le dommage psychologique lié à la violation flagrante de l'acte de division et du permis de lotir;

Considérant, à titre préliminaire, que contrairement à ce que soutient la requérante, les prescriptions urbanistiques et les divisions d'un lotissement ne sont pas intangibles sans son accord; qu'il suffit en effet que, conformément à l'article 103 du CWATUP, les trois quarts des propriétaires des lots marquent leur accord pour permettre leur modification, sous réserve bien entendu d'une décision favorable de l'autorité administrative compétente;

Considérant, par ailleurs, qu'en aucun de ses aspects, le préjudice invoqué par la requérante ne peut être tenu pour grave; qu'en ce qui concerne les vues directes, le projet litigieux s'implante à quelque 40 mètres de la limite parcellaire et à plus ou moins 45 mètres de la maison; que compte tenu de cette distance, de la situation en contrebas de la propriété de la requérante, de la végétation existante et de celle que le permis impose (plantation d'arbres), il est déjà exclu que les pensionnaires du rez-de-chaussée et même du premier étage aient une vue quelconque sur la propriété voisine; que, pour ceux qui occuperont le second étage, la distance à elle seule permettra de préserver une intimité suffisante à la requérante; qu'au surplus, la perte alléguée d'intimité pour les utilisateurs de la piscine ne peut être retenue, ce préjudice ayant été invoqué pour la première fois à l'audience; qu'en ce qui concerne la perte de lumière et d'ensoleillement, elle doit être tenue pour inexistante quelle que soit l'orientation, compte tenu de la distance séparant le bâtiment litigieux de la propriété de la requérante (environ 40 mètres) et de la hauteur de la construction (12 mètres); qu'en ce qui concerne la perte de vue et de dégagement latéral, la requérante ne perdra qu'une vue portant sur des grands immeubles de plusieurs étages comportant des logements sociaux; qu'elle conservera par contre la vue qu'elle a sur les champs situés à l'arrière de son jardin et de la propriété de la résidence; que, s'agissant du préjudice lié au chantier, il est par définition temporaire et ne peut dès lors être tenu pour grave; qu'enfin, s'agissant du stress invoqué lié aux procédures judiciaires et administratives, il est en toute hypothèse étranger à l'exécution même de la construction;

Considérant, par conséquent, qu'une des conditions pour que puisse être ordonnée la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, n'est pas remplie; que, dès lors, il ne peut être fait droit à la demande d'astreinte,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme GERIMONS dans la procédure en référé d'extrême urgence est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence de l'exécution de l'acte attaqué, de mesures provisoires et d'astreinte est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société anonyme GERIMONS, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à charge de la requérante.

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

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M. SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

S. GUFFENS.