

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 134.400 du 26 août 2004

A.150.664/XIII-3329

En cause : **BERGHMANS** Andrée,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
avenue Defré, n° 19,
1180 Bruxelles,

contre :

la commune de Woluwé-Saint-Pierre,
ayant élu domicile chez
Mes Bernard LOUVEAUX et
Joël VAN YPERSELE, avocats,
rue du Prince Royal, n° 85,
1050 Bruxelles.

Partie intervenante :

la société anonyme CHAMBEL,
ayant élu domicile chez
Me Jean-François DE BOCK, avocat,
rue Tasson-Snel, n° 38,
1060 Bruxelles.

LE PRESIDENT F.F. DE LA VI^e CHAMBRE DES VACATIONS
SIEGEANT EN REFERES,

Vu la demande introduite le 13 avril 2004 par Andrée BERGHMANS, qui tend à la suspension de l'exécution du "permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwé-Saint-Pierre, le 2 février 2004, à la S.A. CHAMBEL, représentée par Monsieur Axel BOEDTS, ayant pour objet la démolition d'une maison et la construction d'un immeuble de sept appartements et d'une maison unifamiliale, sur un bien sis à (1150) Woluwé-Saint-Pierre, rue Gersis, n°23, et avenue Grandchamp, n°253, sur des parcelles de terrain cadastrées section D, n°201/g/2ème division";

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

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu la requête introduite le 3 mai 2004 par laquelle la société anonyme CHAMBEL demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu le rapport établi le 12 juillet 2004 sur la demande de suspension par M. NEURAY, Premier auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 27 juillet 2004 fixant l'affaire à l'audience du 6 septembre 2004 à 10.00 heures;

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

Vu la requête introduite le 24 août 2004 par Andrée BERGHMANS qui, selon la procédure d'extrême urgence, demande, à titre de mesures provisoires, d'"interdire la poursuite des travaux relatifs au permis d'urbanisme délivré par la commune de Woluwé-Saint-Pierre le 2 février 2004, et relatifs à la démolition d'une maison et la construction d'un immeuble de sept appartements et d'une maison unifamiliale, sur un bien sis à (1150) Woluwé-Saint-Pierre, rue Gersis, n°23, et avenue Grandchamp, n°253, sous peine d'une astreinte de 25.000 euros par jour à prononcer à charge de la commune de Woluwé-Saint-Pierre";

Vu l'ordonnance du 24 août 2004 fixant l'affaire, selon la procédure d'extrême urgence, à l'audience du 25 août 2004 à 11.00 heures;

Vu la note déposée par la S.A. CHAMBEL;

Entendu, en son rapport, M. HANSE, Conseiller d'Etat, Président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la requérante, Me Joël VAN YPERSELE, avocat, comparaissant

pour la partie adverse, et Me Bruno MEEUS, loco Me Jean-François DE BOCK, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, Premier auditeur;

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

Considérant que, conformément à l'article 27 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, il paraît conforme à l'intérêt d'une bonne administration de la justice de décider que la demande de mesures provisoires et d'astreinte sera instruite et jugée avec la demande de suspension;

Considérant qu'il y a lieu d'accueillir la demande en intervention volontaire de la S.A. CHAMBEL;

Considérant que les faits utiles à l'examen des demandes de suspension, de mesures provisoires et d'astreinte se présentent comme suit :

1. Le 20 août 2003, la commune de Woluwé-Saint-Pierre atteste du dépôt, par la S.A. CHAMBEL, d'un dossier de demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'une maison et la construction d'une maison unifamiliale rue Gersis, 23, et la construction d'un immeuble de sept appartements avenue Grandchamp, 253.

Selon les prescriptions du plan régional d'affectation du sol, adopté le 3 mai 2001 par le gouvernement régional, le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle.

2. La requérante se dit propriétaire de la maison sise avenue Grandchamp, n° 255 et y habite. Elle est donc directement voisine du bien sur lequel doit être construit l'immeuble à appartements.

Sa maison a la particularité d'être une ancienne ferme implantée très en retrait de l'avenue Grandchamp à laquelle elle accède par un passage relativement étroit, large de quelque 2,55 mètres, semble-t-il.

3. Le 9 septembre 2003, le conseil de la requérante écrit ce qui suit à la S.A. CHAMBEL :

" (...) Mes clients m'ont exposé votre projet, qui s'inscrit sur la parcelle voisine, avenue Grandchamp, n° 253.

Aux termes de nombreuses négociations, il s'avère, sauf erreur de ma part, que vous allez construire, à la limite mitoyenne du jardin de mon client, un immeuble à appartements, qui va toucher, en fond de parcelle, la remise de celui-ci. Ne serait-il pas envisageable, pour faire bref procès, de trouver une solution qui arrange toutes les parties. En clair, mon client souhaiterait, ce qui est légitime, conserver une certaine luminosité à l'intérieur de son bien, ce qui pourrait conduire, comme vous l'aviez proposé auparavant, à un éventuel échange, pour autant que la surface qui lui serait proposée serait de nature à rencontrer ses attentes. Vous comprendrez aisément que le projet, tel qu'il a été introduit à la commune de Woluwé-Saint-Pierre, va le priver de toute luminosité et va rendre sa maison totalement inhabitable. Dans ces conditions, et pour éviter tout recours, je vous propose de nous rencontrer (...)"

Aucun accord ne pourra être trouvé entre parties.

4. Le 17 octobre 2003, la commission de concertation examine la demande et donne à l'unanimité l'avis suivant :

- " Considérant qu'il s'agit de construire un immeuble à appartements dans les mêmes gabarits que les maisons voisines, avenue Grandchamp;
Considérant qu'il s'agit de démolir une maison rurale ancienne fortement modifiée et abandonnée depuis de nombreuses années, côté rue Gersis, et de construire une maison unifamiliale à cet endroit dont l'implantation diminue l'impact d'emprise au sol;
Considérant que la fermeture du cordon bâti à gauche de l'immeuble à appartements avenue Grandchamp a fait l'objet de propositions d'aménagement qui n'ont pas abouti avec le propriétaire de ce bien;
Vu la visite sur place du représentant du fonctionnaire délégué et d'un représentant de la Direction des Monuments et des Sites, le 08.10.2003;
AVIS FAVORABLE, à condition de fournir un plan de la situation existante."

5. Le 31 octobre 2003, les services communaux transmettent le dossier au fonctionnaire délégué.

Celui-ci n'émettra pas d'avis dans le délai de 45 jours à lui imparti, en sorte que son avis est présumé favorable.

6. Le 2 février 2004, le Collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme sollicité pour les motifs suivants :

- " Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol approuvé par arrêté du 03.05.2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;
Considérant qu'il s'agit de construire un immeuble à appartements dans les mêmes gabarits que les maisons voisines, avenue Grandchamp;
Considérant qu'il s'agit de démolir une maison rurale ancienne fortement modifiée et abandonnée depuis de nombreuses années, côté rue Gersis, et de construire une maison unifamiliale à cet endroit dont l'implantation diminue l'impact d'emprise au sol;
Considérant que la fermeture du cordon bâti à gauche de l'immeuble à appartements avenue Grandchamp a fait l'objet de propositions d'aménagement qui n'ont pas abouti avec le propriétaire de ce bien;

Vu la visite sur place du représentant du fonctionnaire délégué et d'un représentant de la Direction des Monuments et des Sites, le 08.10.2003;
Vu l'absence de réclamation;
Vu le plan de situation existante, rue Gersis 23 demandé par la Commission de concertation du 17.10.2003."

Il s'agit de l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée.

7. Le 24 août 2004, la démolition de la maison à front de la rue Gersis a été entamée.

Considérant que la requérante justifie l'extrême urgence dont elle invoque le bénéfice pour sa demande de mesures provisoires et d'astreinte par la circonstance que la démolition de la maison a été entamée et qu'il y a dès lors lieu d'interdire la poursuite des travaux en extrême urgence;

Considérant que l'extrême urgence est justifiée par le fait que l'intervenante volontaire, en dépit de la fixation de la demande de suspension à l'audience du 6 septembre prochain, n'a pas jugé bon d'en attendre la décision et se laisse tenter par la politique du fait accompli;

Considérant que, dans sa requête en intervention volontaire, la S.A. CHAMBEL excipe de l'irrecevabilité du recours; qu'elle observe que la requérante a très tôt fait valoir ses observations et pris des contacts avec les différents intervenants; qu'elle en déduit que la requérante serait dès lors sans intérêt à dénoncer une prétendue erreur d'appréciation dans le chef de l'autorité;

Considérant que les droits d'un citoyen concerné par une procédure d'octroi d'une autorisation administrative ne se limitent pas à faire valoir des arguments, fussent-ils pertinents, et à se résigner si l'autorité ne les adopte pas; que c'est la mission même du Conseil d'Etat, section d'administration, que d'entendre les moyens qu'il estime pouvoir invoquer et de se prononcer sur la légalité ainsi contestée de la décision querellée; que le simple fait d'être intervenu au cours de la procédure préparatoire ne le prive évidemment pas de tout intérêt à un recours au Conseil d'Etat; que l'exception ne saurait être accueillie;

Considérant que l'intervenante volontaire, dans sa note du 25 août 2004, excipe encore de ce que la requérante serait dépourvue d'intérêt à solliciter la suspension du permis d'urbanisme ou des mesures provisoires, en raison de ce qu'elle a mis en vente l'immeuble où elle habite et voisin des constructions en projet;

Considérant qu'aussi longtemps qu'une telle vente n'aura pas été réalisée, la requérante garde manifestement intérêt au présent recours; que l'exception doit être rejetée;

Considérant qu'en vertu des articles 17, § 2, et 18 des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution et des mesures provisoires ne peuvent être ordonnées que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant, quant au préjudice grave que risque de lui causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué, que la requérante fait valoir, tant dans sa demande en suspension que dans sa demande de mesures provisoires, que la construction envisagée d'un immeuble d'une hauteur de 12,10 mètres va totalement la priver d'ensoleillement dans son jardin, préjudice d'autant plus grave que, handicapée, elle se déplace en chaise roulante et que, dès les beaux jours, elle s'installe dans son jardin pour y bénéficier du soleil; qu'elle se prévaut encore que ce qu'elle va perdre toute lumière dans sa maison, ainsi que toute vue, toute intimité et toute tranquillité, d'autant que, selon elle, cet immeuble serait disproportionné par rapport au bâti environnant; qu'elle souligne que la construction autorisée, qui n'est pas conforme aux règles d'implantation, de gabarit et de hauteur prévues au règlement régional d'urbanisme, excède manifestement les inconvénients normaux de la vie en milieu urbain; qu'elle fait encore valoir les difficultés de stationnement dans la rue qu'entraînera la construction d'un immeuble comptant sept appartements et d'une maison unifamiliale; qu'elle se plaint enfin de l'atteinte au patrimoine architectural que représente la démolition d'une maison ancienne présentant des qualités architecturales indéniables et du bouleversement de son environnement;

Considérant, tout d'abord, que la plupart des nuisances qu'évoque la requérante, tiennent au fait que son habitation est une ancienne construction rurale implantée au coeur d'un îlot; que les règles qui ont régi cette construction, à supposer qu'il y en ait eu, ne sont plus celles qui ont cours actuellement, et que la seule existence de cette construction si particulière, en dépit du charme que l'on peut éventuellement lui reconnaître, ne peut nécessairement asservir l'aménagement de l'ensemble du quartier à la mode du XIX^{ème} siècle ou d'avant; que ce sont les particularités de cette ancienne ferme et de son implantation qui expliquent que la requérante estime disproportionnées les constructions autorisées par le permis attaqué, constructions qui, par ailleurs, sont parfaitement conformes par leur gabarit et par leur alignement à ceux des autres immeubles voisins; qu'il était inévitable qu'en vertu même des règles urbanistiques

actuelles, toute construction sur le terrain voisin de la propriété de la requérante occasionne à celle-ci une certaine perte de luminosité, de vue, d'intimité et de tranquillité; que, toutefois, ces inconvénients ne paraissent pas excéder les inconvénients normaux de voisinage compte tenu de la situation particulière des lieux, ni constituer un préjudice grave; que, plus particulièrement en ce qui concerne la perte alléguée d'ensoleillement, la photo aérienne figurant aux dossiers des parties (pièce n° 3 du dossier de la requérante, n° 12 du dossier de l'intervenante volontaire, et n° 9 du dossier de la partie adverse) montre que l'immeuble à appartements projeté s'implantera au nord-ouest du jardin de la requérante et n'en réduira dès lors pas l'ensoleillement; que, du reste, les ombres portées observées sur cette photo montre que le jardin de la requérante ne reçoit d'ombre, mais légèrement, que du fait de sa propre maison, tandis que l'ombre la plus importante qui la menace mais sans l'atteindre, provient de l'immeuble situé à front de la rue Gersis, qui est appelé à être remplacé par une construction ayant une emprise au sol moindre; que, dès lors, la perte d'ensoleillement n'est pas établie; que, pour le surplus, la construction de sept appartements avec sept garages ne paraît pas devoir aggraver les difficultés de stationnement dans l'avenue Grandchamp, à supposer, ce qui n'est pas démontré, que la requérante puisse se prétendre confrontée à ce genre de difficultés ou en subir quelque désagrément; qu'enfin, l'atteinte alléguée au patrimoine architectural n'est pas sérieuse; que les photos produites aux débats révèlent que l'immeuble à front de la rue Gersis ne présente aucun intérêt architectural et que, inoccupé depuis plusieurs années, il est en voie de se transformer en chancre urbain; que son remplacement par une maison unifamiliale neuve, non plus que la modification de son environnement qui en résultera, ne saurait constituer pour la requérante la source d'un préjudice grave;

Considérant que l'une des conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que soit accueillie une demande de suspension, n'est pas remplie; que, partant, il n'y a pas lieu d'ordonner quelque mesure provisoire ni quelque astreinte que ce soit,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande de suspension introduite le 13 avril 2004 et la requête introduite le 24 août 2004 sont jointes.

Article 2.

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

Article 3.

Les demandes de suspension, de mesures provisoires d'extrême urgence et d'astreinte, sont rejetées.

Article 4.

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'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 5.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la S.A. CHAMBEL, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à charge de celle-ci.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre des vacations siégeant en référé, le vingt-six août deux mille quatre par :

M. HANSE,	Conseiller d'Etat, président f.f.
Mme SCHMITZ,	Greffier.

Le Greffier,	Le Président f.f.,
--------------	--------------------

V. SCHMITZ.

Ph. HANSE.