CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 166.643 du 12 janvier 2007

A.180.052/XIII-4414

En cause : **DEMETER** Miguel,
rue du Docteur 10
1160 Bruxelles,

contre :

la Commune d'Auderghem.

Partie intervenante :

la Société anonyme REAL ESTATES DEVELOPMENTS,
ayant élu domicile chez
Me Bernard FRANCIS, avocat,
rue Dejoncker 51 bte 16
1060 Bruxelles.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIIIe CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 8 janvier 2007 par Miguel DEMETER, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 24 août 2006 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Auderghem à la société anonyme REAL ESTATES DEVELOPMENTS l'autorisant à construire un immeuble de quatre logements sur un bien sis à Auderghem, rue du Docteur 47;

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

Vu l'ordonnance du 9 janvier 2007, notifiée aux parties par télécopie, convoquant celles-ci à comparaître le 11 janvier 2007 à 14.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, le requérant, M. P. KEEPEN et M. E. SCHOONBRODT, fonctionnaires, comparaissant pour la partie adverse, Mes J.-L. TOUWAIDE et B. FRANCIS, avocats, et M. VEECKMAN et M. GUNS, administrateur et responsable technique, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^me^ MARTOU, auditeur au Conseil d'Etat;

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

Considérant qu'à l'audience du 11 janvier 2007, l'avocat de la S.A. REAL ESTATES DEVELOPMENTS 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 le 24 août 2006, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Auderghem a délivré à la S.A. REAL ESTATES DEVELOPMENTS un permis d'urbanisme l'autorisant à construire un immeuble de quatre logements sur un bien sis à Auderghem, rue du Docteur 47; que ce permis est rédigé comme suit :

" Vu la demande introduite par REAL ESTATES DEVELOPMENTS s.a., société établie rue de Lasne 68 - 1380 LASNE, relative à un bien sis rue du Docteur 47 et tendant à construire un immeuble à 4 logements;

(...)

Attendu que, pour le territoire où se situe le bien, il existe un plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;
Attendu qu'il existe un plan régional de développement arrêté par arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002;
Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur;
Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé;
Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18 avril au 2 mai 2006 et que 7 réclamations ont été introduites; que le collège en a délibéré;
Vu l'avis de la commission de concertation du 1^er^ juin 2006;
Vu les règlements régionaux d'urbanisme;
Vu les règlements communaux d'urbanisme;
Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

(...)

Avis favorable à condition de :

- fournir un plan d'aménagement des abords;
- supprimer les pavés engazonnés superflus situés de part et d'autre du bâtiment projeté et les remplacer par des plantations en pleine terre excluant tout stationnement;
- supprimer les balcons des façades latérales et diminuer l'impact des baies concernées;
- améliorer l'esthétique de la façade avant (lui conférer un certain relief, accentuer la verticalité du traitement de la travée d'entrée (auvent, lanterneau, volume en saillie ou en retrait, ...), revoir les proportions et divisions des baies et châssis de la partie centrale, ...;
- prévoir des châssis et portes en bois de teinte naturelle;
- réserver la possibilité de prolonger le petit chemin en provenance du clos Delforge afin de le relier à la promenade de l'ancien chemin de fer;
- exclure tout système de chauffage au mazout et/ou au bois;
- prévoir la plantation d'un arbre au centre de la future «tête de pipe» si accord du SIAMU et du gestionnaire de la voirie communale concernée.

Les plans modifiés seront soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant toute délivrance du permis d'urbanisme par celui-ci.
Références du dossier : 02/AFD/174731»;
Vu que des plans modificatifs (indice II) ont été introduits;

ARRETE : à l'unanimité

Article 1: Le permis est délivré à REAL ESTATES DEVELOPMENTS s.a., aux conditions reprises à l'article 2, pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;
Considérant qu'il s'agit de la construction d'un immeuble à 4 appartements 3 chambres comportant 4 garages doubles;
Considérant que la présente demande fait suite à un projet ayant fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme par le collège échevinal en [la] séance du 30 août 2005;
Considérant que le présent projet propose une toiture plate et non plus à versants, ce qui limite la hauteur totale de la construction à ériger à un peu moins de 9 m;
Considérant que le projet prévoit la mise en oeuvre d'une toiture verte et de plantations entre autres en espaliers, ce qui minimise l'impact du vis-à-vis avec les constructions du clos Delforge;
Considérant que l'abattage d'arbres est limité à l'assiette du bâtiment, ce qui permet de maintenir un maximum de plantations existantes;
Considérant que l'aménagement de voirie projeté permettra aux différents utilisateurs de faire plus facilement demi-tour;
Considérant toutefois que la façade avant, démunie de tout relief, confère à la construction un aspect monolithique imposant;
Considérant également les disparités que présente l'expression des baies des façades visibles depuis l'espace public;
Considérant que les balcons en façades latérales sont de nature à porter préjudice à l'intimité des propriétés voisines;
Considérant que vu la configuration des lieux, il y a lieu d'éviter toute cheminée émettant des fumées susceptibles de causer des désagréments aux habitations du Clos Delforge;
Considérant qu'il y a lieu de préserver une possibilité de relier le clos Delforge à la promenade de l'ancien chemin de fer;
Considérant les réclamations introduites en cours d'enquête et exprimées en séance du 16 mai 2006;
Considérant que les plans modificatifs introduits (indice II) répondent partiellement aux conditions émises par le fonctionnaire délégué.

Toute autorisation est délivrée sous réserve des droits de tiers.

Article 2 : le titulaire du permis devra :
- respecter les conditions prescrites par le fonctionnaire délégué
- respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins :
  - se rendre propriétaire des terrains privés nécessaires à la réalisation de l'ensemble des aménagements de voirie avant le début des travaux;
  - respecter les plans annexés au permis d'urbanisme (bâtiment et plantations);
  - obtenir l'accord du SIAMU concernant la plantation de l'arbre au centre de la future «tête de pipe».

(...)";

Considérant que les parties adverse et intervenante contestent le recours à la procédure d'extrême urgence; que la partie intervenante observe que le requérant précise dans sa demande que : "les travaux d'abattage des arbres sur le terrain litigieux ont commencé vers le 9 novembre 2006, quelques jours après, un avis informant de la délivrance du permis a été placardé au fond de la rue et il s'est alors informé de l'existence du permis"; que les parties adverse et intervenante constatent que le requérant a attendu près de deux mois à compter de la connaissance de l'existence du permis avant d'introduire le présent recours; qu'elles concluent que le long délai mis par le requérant pour l'introduction du recours contredit l'extrême urgence alléguée par ce dernier;

Considérant que, dans sa demande, le requérant expose que "les travaux ont déjà commencé par l'abattage d'arbres", qu'"il n'y a aucun signal de la partie adverse que les travaux ne peuvent débuter du jour au lendemain, puisque l'avis est toujours placardé et que des grilles, non signalées, qui empêchent d'ailleurs tout demi-tour dans le fond de la rue, ont été placées par le promoteur"; qu'il estime qu'il "ne peut valablement défendre ses droits, notamment à un trottoir décent, puisque la partie adverse n'a plus la maîtrise de la situation, tout dépendant d'un événement futur et incertain et dont la réalisation dépend de tiers, accords entre promoteurs et voisins, dont le requérant et la partie adverse sont exclus"; qu'il conclut qu'il "n'a d'autre choix que de saisir la Haute Juridiction par voie d'extrême urgence puisqu'une requête en suspension ordinaire ne pourrait être traitée avant le commencement des travaux"; qu'à l'audience, il expose que le délai mis à l'introduction du recours tient au fait qu'il était dans l'incertitude quant à l'acquisition du terrain nécessaire à la réalisation du rond-point, condition imposée à la bénéficiaire du permis et que ce n'est que le 5 janvier qu'il a appris que la propriétaire de la parcelle concernée s'opposerait à la vente;

Considérant que le recours à la procédure d'extrême urgence, qui réduit à un strict minimum l'exercice des droits de la défense et l'instruction de la cause, doit rester exceptionnel et ne peut être admis qu'en cas d'imminence du péril que la procédure

de suspension a pour objet de prévenir et à la condition que la partie requérante ait fait toutes diligences pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d Etat dès que possible; que l'extrême urgence doit être appréciée non seulement en fonction de l'imminence de l'exécution effective de l'acte dont la suspension est demandée, mais aussi de la date de la notification ou, le cas échéant, de la prise de connaissance de cet acte, de son caractère exécutoire et de l'attitude de la partie requérante;

Considérant qu'en l'espèce, il ressort de l'exposé même de la demande que le requérant a eu connaissance de l'existence du permis critiqué par l'affichage du permis en bordure de la parcelle litigieuse quelques jours après l'abattage des arbres ayant eu lieu le 9 novembre 2006; qu'il a par ailleurs obtenu une connaissance effective du contenu du permis dans les jours qui ont suivi;

Considérant que la demande de suspension introduite selon la procédure d'extrême urgence, l'a été près de deux mois après la prise de connaissance de l'acte attaqué; que ce délai témoigne du manque de diligence du requérant à saisir le Conseil d'Etat; que le requérant ne pouvait postposer le point de départ du délai pour introduire un recours selon la procédure d'extrême urgence, dans l'attente de la décision de la propriétaire de la parcelle concernée par la construction du rond-point, cette décision ne changeant rien à l'existence du permis;

Considérant qu'il s'ensuit que la demande de suspension d'extrême urgence est irrecevable,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la société anonyme REAL ESTATES DEVELOPMENTS 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 est rejetée.

Article 3.

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

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{e} chambre des référés, le douze janvier deux mille sept par :

M^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M^{lle}	WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass., Le Président f.f.,

V. WIAME. S. GUFFENS