

**CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF**

**A R R Ê T**

n° 214.901 du 30 août 2011

A.201.479/XV-1662

En cause : **PRINS van WESTDORPE-THEUNISSEN** Chantal,  
ayant élu domicile chez  
Me Ph. LEVERT, avocat,  
avenue Louise 149/22  
1050 Bruxelles,

contre :

**la commune de Woluwe-Saint-Pierre**,  
ayant élu domicile chez  
Mes S. DEPRE & O. VAN DER KINDERE, avocats,  
avenue Louise 240  
1050 Bruxelles,

Parties intervenantes :

**1. GOODCHILD** Robert,  
**2. BOISAUBERT** Anne,  
ayant élu domicile chez  
Me Ph. DESCHEEMAECKER, avocat,  
avenue du Roi 206  
1190 Bruxelles.

---

**LE PRESIDENT DE LA VI<sup>e</sup> CHAMBRE DES VACATIONS,  
SIEGEANT EN REFERE,**

Vu la demande introduite, selon la procédure d'extrême urgence, le 20 août 2011 par Chantal PRINS van WESTDORPE-THEUNISSEN, qui tend à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 12 juillet 2011 par le collège des bourgmestre et échevins de Woluwe-Saint-Pierre à Robert Goodchild et Anne Boisaubert, portant sur l'extension d'une maison sise avenue des Mouettes, 6-7;

Vu la requête introduite le 26 août 2011 par laquelle Robert Goodchild et Anne Boisaubert demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu le dossier administratif;

Vu l'ordonnance du 23 août 2011 notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 29 août 2011 à 10 heures;

Entendu, en son rapport, M. M. LEROY, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me O. VAN DER KINDERE, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me Ph. DESCHEEMAECKER, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'État;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit:

Les consorts Goodchild-Boisaubert ont acquis en juin 2010 une maison unifamiliale sise à Woluwe-Saint-Pierre, avenue des Mouettes, 6. Le terrain sur lequel cette maison est implantée jouxte celui où est bâtie la maison de la requérante, situé avenue des Tourterelles 39. Le 8 juillet 2010, les consorts Goodchild-Boisaubert ont introduit auprès de l'administration communale de Woluwe-Saint-Pierre une demande de permis d'urbanisme en vue de procéder à des travaux d'extension et de transformation de cette habitation. Celle-ci est construite sur une parcelle de 6 ares 92 centiares, reprise en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol. Le projet consiste principalement à construire au rez-de-chaussée une extension à usage de cuisine à l'arrière de l'immeuble existant, surmontée d'un étage à usage de chambre. Cette extension est orientée au nord, a une largeur de 5,60 mètres, une profondeur de 4,50 mètres et une hauteur moyenne approximative sous corniche de 5,25 mètres. Le projet prévoit également l'abattage d'un cyprès âgé de 15 ans, d'une hauteur de 4,5 mètres, implanté à l'arrière de la maison existante, à l'emplacement destiné à recevoir l'extension. L'accusé de réception du dossier complet est délivré le 30 août 2010. Le 7 septembre 2010, le collège des bourgmestre et échevins a délivré le permis. Celui-ci a fait l'objet d'un recours en annulation introduit par l'actuelle requérante. Après dépôt du rapport de l'auditorat concluant à l'annulation en raison de déficiences du dossier, la commune a retiré ce permis et, comme ce retrait n'était pas devenu définitif au jour de l'audience, le Conseil d'État a annulé le même permis par l'arrêt n° 210.752 du 27 janvier 2011.

Le 15 mai, les consorts Goodchild-Boisaubert ont introduit une nouvelle demande de permis pour un projet légèrement différent du premier projet, en ce sens que la hauteur au faîte de l'extension projetée est réduite de 60 cm, passant de 7,95 m à 6,55 m. L'accusé de réception du dossier complet a été délivré le 15 juin. Le permis a été délivré par le collège des bourgmestre et échevins le 12 juillet. Il s'agit de l'acte attaqué; il est rédigé comme suit:

«LE COLLÈGE DES BOURGMESTRE ET ÉCHEVINS,

Vu la demande introduite par Monsieur et Madame GOODCHILD-BOISAUBERT... relative à un bien sis AVENUE DES MOUETTES 6 et tendant à étendre et transformer l'habitation unifamiliale.

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 15.06.2011.

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT);

Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du 03.05.2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;

Vu l'arrêté du 21.11.2006 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale arrêtant les titres I à VIII du Règlement Régional d'Urbanisme applicable à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;

Attendu qu'il n'existe pas pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol;

Attendu qu'il n'existe pas pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé;

Attendu que les actes ou travaux faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, ne requièrent pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué selon les dispositions de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale pris en exécution de l'article 84, § 2, de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification de l'urbanisme;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

ARRÊTE:

ART. 1<sup>er</sup> Le permis est délivré à Monsieur et Madame GOODCHILD-BOISAUBERT pour les motifs suivants:

Vu le permis d'urbanisme n° 205 du 07.09.2010 retiré par le Collège des Bourgmestre et Échevins en sa séance du 11.01.2011;

Vu l'arrêté (*sic*) du Conseil d'État n° 210.752 du 27.01.2011 annulant le permis précité;

Considérant:

- que le projet concerné par la demande de permis consiste à aménager les sous-sols, à construire au rez-de-chaussée une terrasse et une extension à usage de cuisine à l'arrière de l'immeuble existant, surmontée d'un étage à usage de chambre. La nouvelle extension arrière est orientée au nord, a une largeur de 5,60 mètres, une profondeur de 4,50 mètres et une hauteur sous corniches de 5,20 mètres. La maison aura une profondeur totale de 11,75 mètres. Le projet prévoit l'abattage d'un cyprès, âgé de 15 ans et d'une hauteur de  $\pm$  4,5 mètres, implanté à

l'arrière de la maison existante à l'emplacement destiné à recevoir la nouvelle extension;

- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du 03.05.2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;

- que les transformations prévoient :

- dans les sous-sols existants, l'aménagement d'une buanderie, salle de douche et W.C.;

- au rez-de-chaussée, une extension pour:

- l'aménagement d'une cuisine avec coin repas;

- la construction d'une terrasse à gauche au même niveau et en prolongation du coin repas de manière à créer un espace extérieur/intérieur continu et convivial;

- la modification des baies en façade arrière;

- au 1<sup>er</sup> étage, une extension pour l'aménagement d'une 4<sup>e</sup> chambre;

- l'aménagement d'une salle de douche et d'une salle de bain dans le bâtiment existant;

- le cimentage des nouvelles façades avec un crépi isolant de ton blanc;

- la construction d'une toiture à versants sur la nouvelle extension en tuiles de terre cuite de ton ardoisé dans les teintes de la toiture de la maison existante;

- que l'extension à l'arrière de l'habitation unifamiliale est moins profonde de 25 cm que l'immeuble avenue des Tourterelles 39 de 12 m de profondeur et que le nouveau volume arrière est 60 cm plus bas que le faîte existant;

- que l'extension se situe parallèlement aux façades à construire entre 3,40 m et 5,50 m de la limite mitoyenne;

- que seule l'extrémité droite de l'extension se situe à 3 m de la limite mitoyenne droite, la façade arrière droite n'étant pas parallèle à la limite mitoyenne, elle se situe entre 3 m et 5 m de celle-ci;

- que la maison du voisin mitoyen n° 39 avenue des Tourterelles ne se situe qu'à 2,815m de la limite mitoyenne;

- que l'extension projetée se situe entre 5,815 m à la pointe arrière du volume et à 7,815m par rapport à la façade latérale gauche du voisin;

- que la grande majorité des propriétés du quartier comportent une zone latérale de 3 m;

- que l'impact de l'agrandissement sur le voisin mitoyen de droite est très faible, ses locaux de vie au rez-de-chaussée étant situés à l'avant de la maison suivant le permis de 1960 et de 2006;

- la situation particulière des lieux d'un bien situé à l'angle de 2 rues dont l'alignement est courbe;

- le relief du terrain et les écrans de verdure (les haies) en limites mitoyennes;

- que le bâtiment agrandi s'intègre à son environnement bâti et aux caractéristiques urbanistiques de l'endroit de par sa profondeur et les zones latérales usuelles dans le quartier;

- que le gabarit proposé pour la nouvelle annexe recouverte d'un toit à 3 pans n'est pas de nature à rompre l'harmonie de l'endroit ni à diminuer l'habitabilité des voisins;

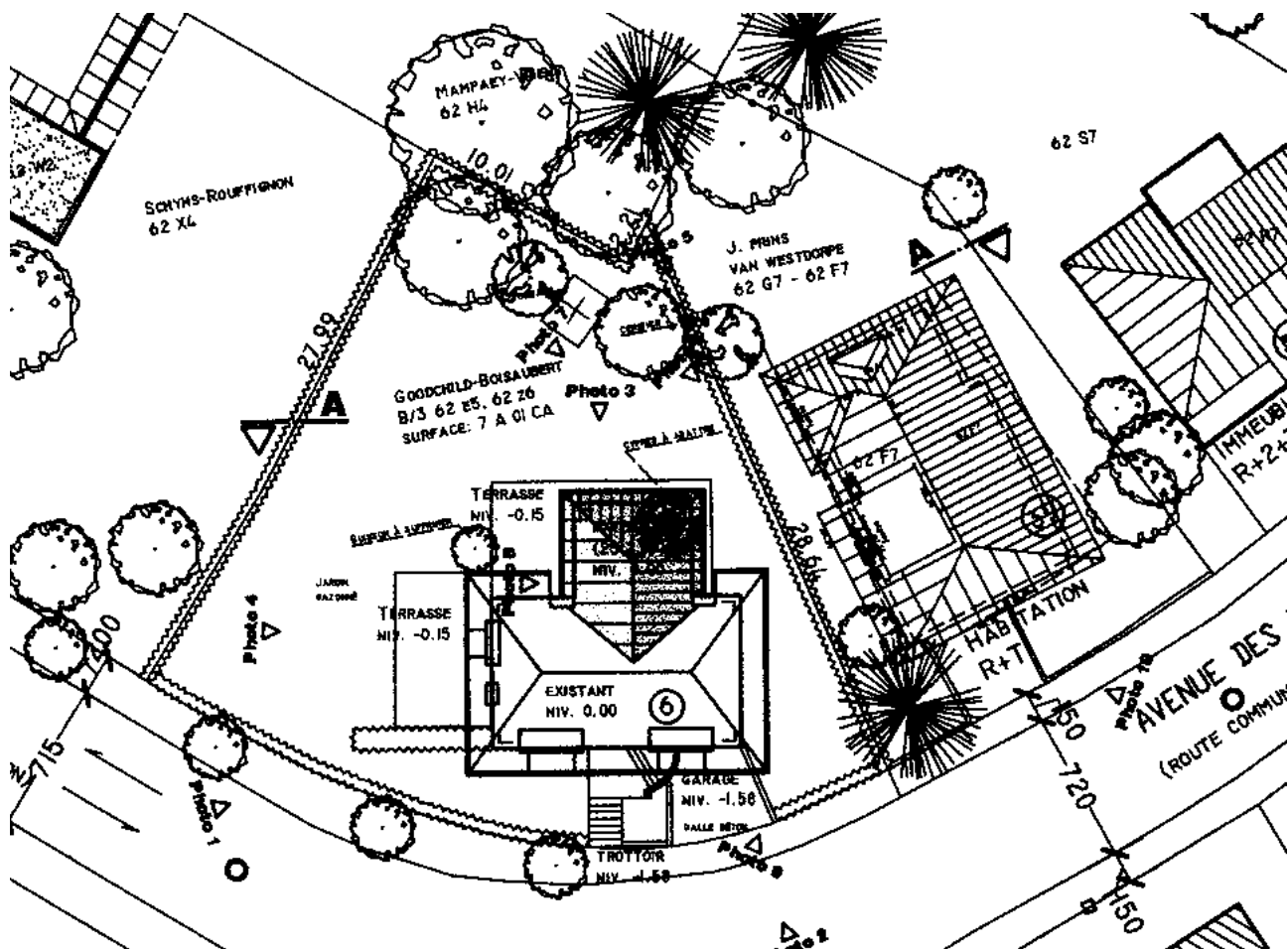
- la faible emprise au sol de la maison existante par rapport à son terrain;

- que cette extension sera peu visible depuis l'espace public puisque de plus faible largeur que la maison existante;

- que la hauteur de l'annexe à construire est inférieure au gabarit de la maison existante et ne dépasse pas la hauteur moyenne des maisons qui l'entourent;

- que le choix de teinte des matériaux pour l'extension seront identiques à ceux existants;
- que les transformations et l'agrandissement visent à améliorer le confort et l'habitabilité du logement sans porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage;
- que le projet respecte le bon aménagement des lieux tenant compte de la particularité de l'endroit;
- que les matériaux mis en œuvre s'intègrent au bâti existant;
- qu'il s'agit de travaux de minime importance.»;

Considérant que la parcelle en cause et celle de la requérante se présentent comme suit:



Considérant que Robert Goodchild et Anne Boisaubert demandent à intervenir à la cause; qu'ils sont les bénéficiaires du permis d'urbanisme attaqué; qu'il y a lieu d'accueillir cette demande;

Considérant que la partie adverse conteste la recevabilité du recours au motif que la requête est intitulée «requête en suspension d'extrême urgence», mais que, dans son dispositif, elle tend à la suspension et l'annulation de l'acte attaqué;

Considérant que l'intitulé de la requête ne fait état que d'une demande de suspension d'extrême urgence; que l'objet qu'elle mentionne en sa première page ne fait également état que d'une telle demande de suspension; que, ce n'est qu'à la dernière page que la requérante demande «d'ordonner la suspension de l'acte attaqué, ainsi que son annulation»;

Considérant que dans la version qu'en a établie l'arrêté royal du 25 avril 2007, les articles 8 et 16 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État et l'article 2 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État érigent l'intitulé des requêtes en élément capital pour identifier la nature du recours introduit et en permettre le traitement adéquat; qu'en cas de doute sur la nature de la procédure engagée devant le Conseil d'État, cet intitulé constitue une indication importante; qu'en l'espèce, en présence d'indications contradictoires dans le corps du texte, il y a lieu de considérer la requête comme étant, ainsi que l'indique son intitulé, une demande de suspension d'extrême urgence uniquement; que cette question est, à ce stade de la procédure, sans incidence sur la recevabilité de cette demande, mais qu'elle influence la liquidation des dépens et le traitement ultérieur du dossier;

Considérant que les intervenants contestent la recevabilité du recours au motif que la requérante ne serait pas désignée par son nom exact; qu'à l'audience, après que l'avocat de la requérante a expliqué que c'est dans la requête introductive du recours précédent qu'une erreur a été commise, ils renoncent à cette exception; qu'il n'y a pas lieu de la retenir;

Considérant que la requérante soutient que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer un préjudice grave difficilement réparable au sujet duquel elle fait valoir:

- que l'extension autorisée par l'acte attaqué aura pour effet l'abattage de deux arbres, dont un cyprès situé face au milieu du living de la requérante, qui masque en partie l'arrière de la propriété des consorts Goodchild-Boisaubert et lui confère une vue arborisée depuis sa propriété sur la propriété voisine, et un cerisier; qu'elle expose que ces deux arbres confèrent un cadre particulièrement arboré à sa propriété et que leur abattage, sans aucune obligation de replantation, portera atteinte à ce cadre particulièrement arboré;
- qu'elle aura désormais une vue sur une construction, en lieu et place d'une vue arborée;
- que la transformation envisagée aura pour effet d'obstruer la vue que la requérante a actuellement de son living vers la propriété des intervenants; que

l'extension autorisée, située à 3 m de la limite mitoyenne et à 6 m de la façade latérale de sa propriété, aura pour effet de remplacer cette vue sur un espace paysager par un mur percé de quelques fenêtres en entraînant une perte d'ensoleillement, non seulement au niveau de la terrasse et du jardin mais également et principalement au niveau des fenêtres du living, ce qui en période d'hiver aura pour effet d'assombrir cette pièce;

Considérant que le cyprès dont fait état la requérante a été abattu le 23 août 2011, peu avant que la requête soit notifiée à la partie adverse et aux intervenants; qu'à supposer que cet abattage soit constitutif d'un préjudice, celui-ci n'existerait plus à l'état de risque mais serait entièrement consommé; qu'en ce qui concerne le cerisier, il n'est pas allégué qu'il serait d'une taille telle qu'un permis d'urbanisme serait requis pour l'abattre; que cet arbre est implanté sur la propriété des intervenants et leur appartient, de sorte que, en application de l'article 544 du Code civil, ils ont le droit d'en jouir et d'en disposer de la manière la plus absolue, pourvu qu'ils n'en fassent pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements; que la mention, sur les plans approuvés par le permis attaqué, que cet arbre est «à abattre» est purement indicative, et l'autorisation ne porte pas sur son abattage éventuel;

Considérant que la construction projetée ne s'approche à aucun endroit de moins de trois mètres de la limite séparative des parcelles; que la maison de la requérante aurait dû, selon les plans déposés en vue de sa construction en 1960, être également implantée à trois mètres de cette limite, mais qu'en fait, la distance est de trois mètres à hauteur de la façade à front de rue, mais seulement de 2,815 mètres à l'arrière de la construction; qu'ainsi, une distance qui aurait dû être de six mètres aurait dû séparer les deux constructions, distance ramenée à 5,815 mètres du fait de l'implantation de la maison de la requérante, non conforme aux plans; que cette circonstance ne peut nuire aux intervenants, ni donner un argument à la requérante;

Considérant que la présence d'une construction à quelque six mètres de distance de la construction voisine constitue une conséquence normale du voisinage dans une zone urbanisée; que cette construction ne perd pas ce caractère du fait qu'elle s'implante à l'endroit où poussait précédemment un arbre de taille moyenne; qu'on ne saurait y voir un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant qu'une des conditions requises pour que le Conseil d'État puisse suspendre l'exécution de l'acte attaqué n'est pas remplie; que la demande de suspension ne peut être accueillie;

## **D É C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

La requête en intervention introduite par Robert Goodchild et Anne Boisaubert est accueillie.

### **Article 2.**

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

### **Article 3.**

Le présent arrêt sera notifié par télécopie.

### **Article 4.**

Les dépens, liquidés à la somme de 425 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI<sup>e</sup> chambre des vacations, siégeant en référé le trente août deux mille onze, par :

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| M. M. LEROY,  | président de chambre, |
| Mme C. MOREL, | greffier.             |

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL

M. LEROY