CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 235.806 du 20 septembre 2016

220.178/XV-3196

En cause : **1. BRANCART** Willy,
2. l'Association des Copropriétaires de l'immeuble 13 avenue Roger Vandendriessche,
ayant élu domicile chez
Me V. LETELLIER, avocat,
rue Defacqz 78-80 bte 2
1060 Bruxelles,

contre :

la commune de Woluwe-Saint-Pierre,
ayant élu domicile chez
Mes O. VAN DER KINDERE
et E. P. RWAMUCYO, avocats
avenue Lloyd George 16
1000 Bruxelles.

Partie intervenante:

la s.p.r.l. Quartet,
ayant élu domicile chez
Mes J. SAFRAN
et S. GRUBER, avocats,
rue des Colonies, 56
1000 Bruxelles.

LE PRÉSIDENT F.F. DE LA XV^e^ CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ,

Vu la requête introduite le 5 septembre 2016 par Willy BRANCART et l'association des copropriétaires de l'immeuble 13, avenue Roger Vandendriessche à Woluwe-Saint-Pierre, en tant qu'elle sollicite la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 16 juin 2016 par le collège des bourgmestre et échevins de Woluwe-Saint-Pierre autorisant la s.p.r.l. QUARTET à construire un immeuble comprenant deux duplex sur un terrain sis rue du Collège Saint-Michel, 4;

Vu l'ordonnance du 6 septembre 2016 notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 14 septembre 2016 à 10 heures;

Vu la requête en intervention introduite le 12 septembre 2016 par laquelle la s.p.r.l. QUARTET demande à intervenir dans la procédure;

Entendu, en son rapport, Mme D. DÉOM, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me V. LETELLIER, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Mes O. VAN DER KINDERE et E. P. RWAMUCYO, avocats, comparaissant pour la partie adverse, et Me S. GRUBER, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, Mme V. MICHIELS, auditeur 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 de la cause se présentent comme suit:

Le terrain concerné par le permis présente une largeur à rue d'environ 6 mètres et une profondeur d'environ 22 mètres. Il est mitoyen d'un côté (mitoyen de droite) à un immeuble classé situé 6, rue du Collège Saint-Michel, et de l'autre côté (mitoyen de gauche) notamment à l'immeuble qui occupe l'angle de la rue du Collège Saint-Michel et de l'avenue Vandendriessche, dans laquelle le premier requérant est domicilié.

Les lieux sont régis par un plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.), adopté par arrêté du 7 juin 1990, qui y a autorisé une profondeur de construction de 12 mètres. La parcelle constitue par ailleurs le lot 2 concerné par un permis de lotir du 1er août 2012, qui y autorise une profondeur de bâtisse de 11,13 mètres s'alignant à la façade arrière du lot 1, soit le n° 6, rue du Collège Saint-Michel, et dépassant de 3,96 mètres le profil mitoyen de l'immeuble des parties requérantes. Lors de l'adoption de ce permis de lotir, c'est en raison de l'incidence de la profondeur de construction sur l'immeuble des parties requérantes que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de bâtisse a été ramenée de 12 mètres à 11,13 mètres.

La demande de permis d'urbanisme, déposée par la requérante le 8 avril 2015, porte sur la construction d'un immeuble de trois étages. Le projet prévoit une profondeur de 11,13 mètres; à la profondeur de bâtisse s'ajoutent des cadres

métalliques de teinte rouge vermillon, en saillie de 60 centimètres aux deuxième et troisième étages.

L'enquête publique, tenue du 3 novembre au 7 décembre 2015, donne lieu à deux réclamations, émanant de chacune des parties requérantes. Celles-ci demandent l'alignement de la profondeur de l'immeuble à construire sur la façade arrière de l'immeuble d'angle, et formulent des propositions alternatives.

La commission de concertation entend les réclamants et le demandeur lors de sa séance du 17 décembre 2015. Lors de cette séance, après une discussion quant à la portée des articles 4 et 6 du Règlement régional d'urbanisme, les parties requérantes affirment qu'il aurait été convenu de solliciter un avis juridique. La commission émet néanmoins, le même jour, un avis refusant certaines dérogations sollicitées et en accordant d'autres.

Le 19 février 2016, le fonctionnaire délégué accorde les mêmes dérogations en reproduisant l'avis de la commission de concertation.

Le 26 mai, le collège reçoit les plans modifiés. Ceux-ci indiquent, par rapport à la profondeur de l'immeuble des parties requérantes, un dépassement de 3 mètres à la limite mitoyenne à tous les étages, ce dépassement étant porté à 3,96 mètres du côté droit, au-delà d'un recul latéral de 3 mètres par rapport à cet immeuble.

Le 16 juin, le collège délivre le permis attaqué. Cette décision, comporte notamment la motivation suivante :

« Considérant :

- que le projet prévoit la création d'un immeuble mitoyen de 3 appartements;
- que le bien se situe en zone d'habitation selon le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 03.05.2001 et modifié à plusieurs reprises;
- que le bien se situe dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°1ab/7e phase selon l'arrêté de l'exécutif du 07/06/1990;
- que le bien se situe dans le Permis de Lotir n° 01.04 du 01.09.2012;
- que le nouvel immeuble comporte:
  - un appartement 3 chambres,
  - deux appartements 1 chambre,
  - un emplacement de stationnement,
  - des panneaux solaires photovoltaïques en toiture,
  - un ascenseur,
  - des châssis en aluminium thermolaqué avec triple vitrage, des allèges ou garde-corps vitrés résistant au feu; certains châssis sont prévus en ton rouge vermillon;
  - une façade en plaquette de brique ton gris,
  - au sous-sol: un local vélos et poussettes, un local poubelle et deux caves;

- que le bien déroge aux articles suivants du Règlement Régional d'Urbanisme :

▪ l'article 4 du chapitre 2 du Titre I : profondeur de construction,

▪ l'article 3 du chapitre 2 du Titre II : superficies minimales de la chambre principale et des autres chambres à coucher,

- que la dérogation concernant l'article 4 du Titre I (profondeur de construction) du Règlement Régional d'Urbanisme n'est pas acceptable;

▪ que la construction dépasse de plus de 3 m le voisin le moins profond c'est-à-dire de 3,96 m; qu'au vu de la configuration des lieux, cette dérogation porte atteinte à la vue et l'ensoleillement des voisins résidant à l'angle des rues du Collège Saint-Michel et Roger Vandendriessche;

▪ qu'en effet, au vu de l'implantation de ce bâtiment d'angle, il y a lieu de diminuer la profondeur de la construction du côté du mitoyen de gauche de minimum 0,96 m tout en créant un retrait latéral de minimum 3 m;

▪ que le projet est conforme à l'article 6 du Titre I du RRU; que, selon le glossaire du R.R.U., le profil mitoyen est le profil du bâtiment au niveau de la limite mitoyenne;

▪ que les châssis en saillie aux 2e et 3e étages pourraient être déplacés du côté du mitoyen de droite pour en réduire l'impact sur le voisin le moins profond;

▪ que néanmoins, les châssis en saillie pourraient occasionner une petite dérogation en profondeur sans porter atteinte au bâtiment voisin de gauche étant donné qu'ils seront disposés en retrait de la limité mitoyenne; que pour ces éléments ponctuels en saillie, la dérogation est acceptable;

[…]

Vu les réclamations introduites durant l'enquête publique portant principalement sur:

- la dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, le volume projeté dépasse de 3,96 m le profil mitoyen Vandendriessche n° 13 auquel il faut ajouter les 60 cm de saillie des cadres métalliques de teinte rouge vermillon aux 2e et 3e;

- les baies au niveau du rez-de-chaussée implantées à moins de 60 cm de la limite mitoyenne;

- la perte de luminosité des pièces de vie situées en façade arrière du bâtiment de l'avenue Roger Vandendriessche 13;

- l'épaisseur du nouveau mur mitoyen;

Vu les plans modifiés réceptionnés le 26.05.2016 suite à l'avis favorable du fonctionnaire délégué du 19.02.2016;

Considérant :

- que la profondeur de la construction du côté mitoyen de gauche a été diminuée de minimum 0,96 m tout en créant un retrait latéral de minimum 3m et que les châssis en saillie aux 2e et 3e étages du côté du mitoyen de droite ont été déplacés pour en réduire l'impact sur le voisin le moins profond;

- que la profondeur du garage a été augmentée à 5,20 m;

- qu'une unité de logement a été supprimée et que les surfaces des chambres ont été adaptées afin de respecter l'article 3 (superficie), chapitre 2 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;

- qu'au niveau des menuiseries et revêtement en façade avant : la teinte proposée sera identique à celle du bâtiment classé de droite;

- que l'avis du SIAMU du 04/07/2015 a été respecté (notamment le point 8 en ce qui concerne la baie de ventilation au-dessus de la cage d'escalier)».

L'avis de délivrance du permis n'a pas été affiché et aucune notification de début de chantier n'a été déposée à la commune. Néanmoins, les parties requérantes

affirment avoir constaté les premiers actes de réalisation des travaux le 26 août, et avoir appris de cette manière l'existence du permis;

Considérant que, par une requête introduite le 12 septembre 2016, la s.p.r.l. QUARTET demande à intervenir dans la procédure; qu'en tant que bénéficiaire de l'acte attaqué, elle a intérêt à intervenir à la cause; qu'il y a lieu d'accueillir sa requête en intervention;

Considérant que la recevabilité du recours dans le chef du premier requérant n'est pas contestée; qu'il n'est pas nécessaire, au stade de la procédure d'extrême urgence, de statuer sur la recevabilité du recours en tant qu'il est introduit par la seconde requérante;

Considérant qu'à propos de l'extrême urgence, les parties requérantes soulignent que le chantier est sur le point d'être entamé, les actes préparatoires ayant été posés; qu'elles exposent que les délais de la procédure ordinaire en suspension ne permettraient pas de prévenir le dommage qu'elles craignent, dès lors qu'un tel chantier, qui ne présente aucune difficulté technique, peut être mené à bien avec célérité et que le préjudice se réalisera de manière vraisemblablement irrémédiable par l'élévation des murs;

Considérant que les parties adverse et intervenante relèvent que les demandeurs n'ont pas affiché l'avis de délivrance du permis et n'ont notifié aucun début de chantier à la commune; que l'intervenante affirme ne pas avoir entamé les travaux, n'avoir accompli aucun acte préparatoire proprement dit et n'avoir même pas encore conclu de contrat d'entreprise en vue de la réalisation des travaux; que ces circonstances expliquent, selon elle, que rien n'a encore été affiché sur le terrain; qu'elle dépose une pièce indiquant que des essais de sol ont été réalisés, et indique que ce sont ces opérations purement exploratoires qui ont été aperçues par les parties requérantes; qu'elle produit des photographies du site montrant un terrain déblayé mais vide de tout chantier; qu'elle fait valoir qu'en tout état de cause, un tel chantier ne peut être terminé qu'en plusieurs mois et que les inconvénients vantés par les parties requérantes concernent les étages;

Considérant que les parties adverse et intervenante ne nient pas que des actes ont été effectués sur le terrain en vue de sa préparation pour le début des travaux, même s'il ne s'agit que d'essais de sol qui sont sans relation directe avec le contenu du permis attaqué; que, si l'intervenante affirme que le chantier n'est pas entamé et ne le sera pas avant un certain temps, ses conseils ne sont pas en mesure de prendre à l'audience un quelconque engagement à ce sujet;

que les parties requérantes, constatant la réalisation de certains travaux sur les lieux, ont pu croire à un commencement d'exécution réalisé sans affichage, et estimer, dans cette mesure, qu'une demande de suspension selon la procédure ordinaire ne suffirait pas à prévenir le dommage qu'elles allèguent; qu'on peut difficilement exiger de riverains placés dans une telle situation qu'avant d'agir selon

la procédure d'extrême urgence -qui ne s'accommode pas de délais prolongés- ils s'enquièrent auprès de l'entrepreneur ou du maître de l'ouvrage de la nature exacte des travaux entrepris, afin de mieux évaluer le risque d'une mise en œuvre imminente du permis;

qu'il ne peut être raisonnablement soutenu que lorsque le préjudice allégué concerne les deuxième et troisième étages, seule l'élévation du bâtiment concrétiserait l'extrême urgence de la cause; qu'en effet, il s'agit de la construction d'un bâtiment qui forme un ensemble et d'un chantier qui n'est pas appelé à se dérouler en phases distinctes;

que, par ailleurs, les parties requérantes ont fait preuve de la diligence requise; que la demande est recevable en tant qu'elle est introduite selon la procédure d'extrême urgence; qu'indépendamment de cette question touchant à la recevabilité, il y a lieu d'examiner si les éléments de la cause répondent à la condition de l'urgence qui constitue une condition de fond pour ordonner la suspension d'un acte administratif;

Considérant que les parties requérantes justifient l'urgence qui les amène à introduire une demande de suspension en faisant valoir que la décision autorise la construction d'un immeuble de quatre étages sur un terrain actuellement non bâti, et qu'en raison de la configuration particulière des lieux, cet immeuble modifiera fondamentalement l'équilibre du site ainsi que le cadre de vie du premier requérant et des autres occupants de l'immeuble d'angle situé 13, avenue Vandendriessche; qu'elles invoquent une altération grave de la qualité de vie dans les pièces de séjour à l'arrière de cet immeuble, en raison d'une perte de luminosité et d'ensoleillement et d'une sensation d'écrasement et d'enfermement, le bâtiment autorisé devant s'implanter à faible recul par rapport à leur façade arrière; qu'elles se réfèrent à des photos et aux réclamations qu'elles ont introduites; qu'elles considèrent que cet inconvénient n'est pas inhérent à tout projet de construction sur cette parcelle, mais résulte de la profondeur de la construction illégalement autorisée;

Considérant que l'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain; qu'elle ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présentera des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue d'une procédure au fond;

Considérant qu'en l'espèce, la construction autorisée comporte pour l'immeuble des parties requérantes, et spécialement pour l'appartement du premier requérant, des inconvénients réels en termes de perte de luminosité et de vue, en raison du dépassement de 3 m en profondeur; que les parties requérantes ne détaillent pas l'ampleur de ces inconvénients, relativisée par les études d'ensoleillement produites par l'intervenante; qu'en outre, le dépassement autorisé par l'acte attaqué est inférieur à celui qui est prévu dans les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol, lequel permet une profondeur de construction de 12 mètres sur la parcelle considérée (soit un dépassement de 4,83 mètres), et dans celles du permis

de lotir du 1er août 2012, qui ramène cette profondeur à 11,13 mètres au vu des incidences sur l'immeuble d'angle (soit un dépassement de 3,96 mètres); que l'acte attaqué s'inscrit ainsi dans le prolongement d'un choix urbanistique qui a été posé antérieurement, tout en diminuant quelque peu son impact; que la requête ne critique ni la légalité du P.P.A.S. ni celle du permis de lotir dérogatoire, et ne conteste pas leur applicabilité de sorte qu'elle ne remet pas en cause ce choix urbanistique; que, dans ces conditions, la gravité des inconvénients allégués ne résulte pas spécifiquement de l'acte attaqué et la cause ne présente pas une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;

Considérant que l'une des conditions prévues par l'article 17, § 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'État pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution d'un acte administratif fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D É C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la s.p.r.l. QUARTET est accueillie dans la procédure en référé.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

Le présent arrêt sera notifié par télécopie.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e^ chambre siégeant en référé, le vingt septembre deux mille seize, par :

Mme D. DÉOM	président de chambre f.f.,
M. Fr. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,	Le Président f.f.,
Fr. QUINTIN	D. DÉOM