

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.
LE PRÉSIDENT DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 239.419 du 17 octobre 2017

A. 222.813/XV-3495

En cause : **OLEFFE Michel**,
ayant élu domicile chez
M^{es} Tangui VANDENPUT, Valérie ELOY
& Gaëlle WERQUIN, avocats,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles

contre :

1. la Commune de Woluwe-Saint-Pierre,
ayant élu domicile chez
M^e Olivia VAN Der KINDERE & Félix STANDAERT, avocats,
avenue Lloyd George 16
1000 Bruxelles,

2. la Région de Bruxelles-Capitale,

Partie intervenante :

la s.a. BAYRIME,
ayant élu domicile chez
M^{es} Thomas BRAUM, Martin BASSEM &
Estelle BIJNENS, avocats,
avenue Louise 149 bte 20
1050 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 4 août 2017, Michel OLEFFE demande, d'une part, la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de Woluwe-Saint-Pierre le 24 mai 2017 à la société anonyme (s.a.) BAYRIME, pour construire une habitation unifamiliale 4 façades et abattre 4 arbres, sur un bien sis avenue Yvan Lutens, 38 à Bruxelles, et d'autre part, son annulation.

II. Procédure

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés par la première partie adverse.

Par une requête introduite le 24 août 2017, la s.a. BAYRIME demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

M. Pol DEBROUX, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 28 septembre 2017, les parties ont été convoquées à l'audience du 11 octobre 2017 à 10 heures et le rapport leur a été notifié.

M^{me} Diane DÉOM, président de chambre f.f., a fait rapport.

M^e Tangui VANDENPUT, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Charles-Henri d'UDEKEM d'ACQZ, loco M^{es} Olivia VAN DER KINDERE et Félix STANDAERT, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et M^e Martin BASSEM, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Pol DEBROUX, premier auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le requérant indique être propriétaire de l'immeuble sis avenue Yvan Lutens 36, immeuble mitoyen à celui faisant l'objet du permis d'urbanisme attaqué.

2. Le 20 janvier 2017, la société anonyme BAYRIME, propriétaire du bien sis avenue Yvan Lutens 38 à 1150 Bruxelles, dépose une demande de permis d'urbanisme au service de l'urbanisme de la commune de Woluwe-Saint-Pierre portant sur la création d'une habitation unifamiliale de 4 façades et l'abattage de 4 arbres. Elle sollicite deux dérogations aux prescriptions urbanistiques du plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) n° IX/6, approuvé par arrêté royal du 12 juin 1974 applicable au bien. Ces dérogations sont relatives aux corniches débordantes, d'une part, ainsi qu'aux matériaux de parement, d'autre part.

3. Une enquête publique est organisée sur le territoire de Woluwe-Saint-Pierre du 30 janvier 2017 au 13 février 2017.

Le requérant introduit une réclamation faisant valoir que :

- la partie du terrain appartenant à la s.a. BAYRIME ne serait pas constructible, sa largeur étant insuffisante compte tenu de l'article 2.2 du P.P.A.S. n° IX/6;
- le projet contreviendrait à l'article 4 § 1^{er}, 1, du titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) et à l'article 2.3 e) du P.P.A.S. n° IX/6, quant à la profondeur de la construction, d'une part, et aux zones arrières, d'autre part, et cela en raison du caractère hypothétique et aléatoire de la division de la parcelle concernée;
- les caractéristiques urbanistiques ne s'accorderaient pas avec celles du cadre urbain environnant, contrairement aux exigences prévues à la prescription générale 2.5, 4, du plan régional d'affectation du sol (P.R.A.S.);
- le projet porterait atteinte au cadre de vie du requérant sous trois aspects : l'ensoleillement et la luminosité, l'ouverture et l'intimité.

4. En sa séance du 23 février, la commission de concertation sollicite un complément d'informations consistant, d'une part, en une étude d'ensoleillement et, d'autre part, en une étude phytosanitaire et un descriptif des arbres à abattre.

L'ensemble de ces documents, dont une étude d'ensoleillement réalisée le 16 mars 2017, est déposé par la s.a. BAYRIME.

Lors de sa réunion du 23 mars, la commission émet un avis majoritairement favorable aux conditions de revoir les murets de soutènement de la pente de garage ainsi que de diminuer la hauteur du faîte de 70 centimètres.

5. Le 9 mai, le fonctionnaire délégué accorde les dérogations sollicitées et formule un avis favorable.

6. Des plans modifiés selon les remarques de la commission de concertation ayant été déposés le 15 mai, le collège des bourgmestre et échevins délivre, le 24 mai 2017, le permis qui constitue l'acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la s.a. BAYRIME, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Urgence

A. Thèse de la partie requérante

Considérant que le requérant justifie l'urgence qui l'amène à introduire une demande de suspension en exposant que le bénéficiaire du permis a commencé à débroussailler son terrain, ce qui augure d'une mise en œuvre imminente, et que

l'érection du bâtiment requiert l'abattage d'arbres qui pourrait débiter le 17 août (leur abattage étant interdit jusqu'au 15 en vertu de l'article 68 de l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature) et être irréversible; qu'il indique que l'abattage et la construction entraînent pour lui la perte d'une vue sur un écran important de verdure; qu'il estime que le projet aura un impact dans un quartier préservé et protégé par le P.P.A.S. n° IX/6a, en raison de sa densité, de la proximité de la construction, implantée à 4 mètres de la limite mitoyenne, et de son gabarit;

qu'il insiste sur les éléments suivants :

- malgré la réduction du faîte du toit de 70 centimètres imposée par le fonctionnaire délégué, l'immeuble dépassera de 3 mètres les ouvertures des pièces de vie les plus hautes de sa propre habitation et de 4,5 mètres les pièces de vie les plus basses, et cela à seulement 4 mètres de la limite mitoyenne;

- le pignon gauche de son habitation donnant sur la parcelle concernée (côté sud du terrain) est percé de nombreuses ouvertures et est longé de la seule et unique terrasse;

- le gabarit du projet est hors de toute proportion avec celui de son habitation, et une vue sur un mur de 15 mètres de long et de 10,34 mètres de haut au faîte entraîne un effet d'écrasement et d'enfermement;

- l'ensoleillement et la luminosité de l'après-midi seront « nécessairement fortement réduits », et les données de l'étude d'ensoleillement produite par le bénéficiaire du permis ne sont pas pertinentes car les arbres à abattre laissent partiellement passer la lumière et le soleil, spécialement en hiver;

- la présence de nombreuses ouvertures en surplomb aux 1^{er} et 2^{ème} étages, orientées vers ses pièces de vie principales et son jardin, à une faible distance de sa parcelle, perturbera son intimité;

qu'il ajoute que la rédaction de l'article 2.2 du P.P.A.S. n° IX/6 lui permettait de ne pas s'attendre au développement d'un projet immobilier, vu l'étroitesse de la parcelle qui la rend selon lui inconstructible puisqu'elle ne présente pas la largeur de 16 mètres imposée par cette disposition; qu'il invoque la prévisibilité de cet instrument urbanistique qui lui permettait de compter sur le fait que la parcelle litigieuse soit préservée avec la faune et la flore qui s'y développent; qu'il dit avoir obtenu en son temps l'affirmation de la responsable du service de l'urbanisme de la commune de Woluwé-Saint-Pierre que la parcelle litigieuse était légalement inconstructible;

qu'il indique pour le surplus qu'il faut tenir compte du voisinage existant, la zone d'habitation à prédominance résidentielle étant caractérisée par son caractère ouvert, arboré et non densément bâti; qu'il cite l'arrêt n° 233.402, du 5 janvier 2016, selon lequel la situation en zone constructible n'implique pas que tous les inconvénients liés à un projet sont admissibles;

B. Appréciation du Conseil d'État

Considérant qu'aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation; que l'urgence ne peut être reconnue que si le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond;

Considérant que, selon le P.P.A.S. n° IX/6 régissant l'aménagement du quartier, le terrain concerné par le projet est situé en zone de construction d'habitations, ouverte et semi-ouverte; que, contrairement à ce qu'allègue le requérant, et sans devoir préjuger du fondement des moyens, cette parcelle n'a pas vocation à demeurer « inconstructible », puisqu'une largeur éventuellement insuffisante pourrait être modifiée au fil du temps par des mutations foncières; que le gabarit de l'immeuble autorisé ne dépasse pas les limites prévues par le P.P.A.S.; qu'en soi, la disparition de la végétation qui occupe une telle zone en l'absence de construction ne peut être considérée comme un inconvénient suffisamment grave pour justifier l'urgence; qu'en l'espèce, les quatre arbres dont l'abattage est prévu, soit trois conifères et un bouleau, ne présentent aucune particularité remarquable et le requérant n'établit pas que leur disparition porterait une atteinte significative à son cadre de vie, d'autant que le projet prévoit un aménagement de jardin conforme au caractère du quartier;

que la perte d'intimité dont se plaint le requérant est en partie inhérente au fait même de la construction d'une habitation sur la parcelle en cause; que la distance qui sépare les deux façades concernée est de 7 mètres et qu'une haie d'une hauteur de trois mètres sépare les propriétés respectives; que dans ces conditions, seules les pièces situées à l'étage de l'immeuble à construire, lesquelles seront normalement affectées à des chambres et salle de bain, disposeront d'ouvertures limitées donnant vue sur la façade latérale et la terrasse du requérant; que dans une zone destinée à la résidence, un tel inconvénient ne peut être considéré comme présentant une gravité particulière, même s'il s'agit d'un quartier aéré;

que l'effet d'écrasement allégué doit être relativisé dès lors que le bâtiment en projet présente une hauteur sous faîte de 10,34 mètres, soit 1,44 mètre de plus que celui du requérant, et qu'il ne dépasse pas ce dernier en profondeur;

que l'impact de la construction sur l'ensoleillement et la luminosité doit être apprécié par rapport à la situation existante, dans laquelle la haie ainsi que deux arbres existants, destinés à être abattus, ombragent la façade latérale de la maison existante; que l'étude produite par le requérant néglige ces éléments; que les pièces figurant au dossier n'amènent pas à conclure que le projet comporterait à cet égard des conséquences graves;

Considérant que l'une des conditions prévues par l'article 17, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat 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,

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la s.a. BAYRIME est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre siégeant en référé, le dix-sept octobre deux mille dix-sept par :

M ^{me} Diane DÉOM,	président de chambre f.f.,
M ^{me} Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL

Diane DÉOM