

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

n° 245.358 du 4 septembre 2019

A. 226.617/XIII-8504

En cause : 1. **D'ANS** Gérard,
 2. **GUILLAUME** Rudy,
 ayant élu domicile chez
 M^{es} Frédéric VAN DEN BOSCH et
 Luca CECI, avocats,
 rue de la Procession 25
 1400 Nivelles,

contre :

la Commune de Braine-l'Alleud,
ayant élu domicile chez
M^{es} Benoît HAVET et
Audey ZIANS, avocats,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles.

Parties intervenantes :

1. **PERDAENS** Jean-Luc,
2. **BRUNEAU** Véronique,
ayant élu domicile
chemin de la Bruyère d'Alconvol 20
1420 Braine-l'Alleud.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 12 avril 2019, Gérard D'ANS et Rudy GUILLAUME demandent la suspension de l'exécution de la décision du collège communal de Braine-l'Alleud, du 2 août 2018 qui octroie à Jean-Luc PERDAENS un permis d'urbanisme pour construire des bureaux sur un bien situé à Braine-l'Alleud, rue de l'Hôpital, n° 6, cadastré division 4, section E, n° 1573.

II. Procédure

Par une requête introduite par la voie électronique le 7 novembre 2018, les parties requérantes demandent également l'annulation du même acte.

Par une requête introduite le 3 janvier 2019, Jean-Luc PERDAENS et Véronique BRUNEAU ont demandé à être reçus en qualité de parties intervenantes.

Une ordonnance du 19 février 2019 a accueilli la demande en intervention de Jean-Luc PERDAENS.

La partie adverse a déposé le dossier administratif ainsi qu'un mémoire en réponse via la procédure électronique.

Les parties requérantes ont déposé un mémoire en réplique.

La partie adverse a déposé une note d'observations à la suite de la demande de suspension.

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.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 4 juin 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 26 juin 2019 à 10 heures.

M^{me} Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Luca CECI, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, M^e Audrey ZIANS, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M. Jean-Luc PERDAENS, 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. Les deux requérants sont propriétaires d'habitations situées respectivement rue de l'Hôpital, 10 et rue des Tisserands, 31 à Braine-l'Alleud.

2. Le 15 mai 2018, la première partie intervenante introduit une demande de permis d'urbanisme relatif à un bien sis rue de l'Hôpital 6 à Braine-l'Alleud, et ayant pour objet la construction de bureaux.

3. Le 31 mai 2018, la partie adverse adresse au demandeur un relevé des pièces manquantes. Le 12 juin 2018, le demandeur dépose les compléments sollicités.

Le 25 juin 2018, la partie adverse délivre l'accusé de réception de dossier complet.

4. Du 29 juin au 13 juillet 2018, une annonce de projet est réalisée.

Elle donne lieu à cinq réclamations, dont celles des requérants.

Les réclamations sont résumées comme suit dans l'acte attaqué :

" Considérant que les courriers réceptionnés font état de réserves concernant :

- les murs de clôture existants autour de la parcelle, et sur lesquels le projet prend appui, seraient privatifs et non mitoyens
- l'augmentation de la circulation automobile qu'occasionnerait le projet dans la rue de l'Hôpital et l'absence dans le projet de création de places de parking sur le domaine privé
- les risques d'étendue de la végétation de la toiture végétale sur les murs de clôture existants, et les dégâts que ceux-ci pourraient donc subir en cas de manque d'entretien de cette toiture
- la vue directe du projet sur les garages de la propriété à l'arrière du bâtiment
- l'accessibilité de la toiture arrière et le risque de jets de déchets sur la toiture des garages implantés sur la parcelle voisine, à l'arrière de la propriété du demandeur
- la stabilité des murs existants, sur lesquels vient s'appuyer le projet
- la perte de l'aspect «maison 4 façades» de l'habitation située au 31 rue de Tisserands et le risque de dépréciation de ce bien
- la perte d'ensoleillement au niveau d'un fenêtre de toiture de cette même maison
- les risques de dégâts que pourrait subir cette maison lors des travaux pour la réalisation du projet
- le manque d'avertissement préalable des voisins par courrier postal concernant la demande de permis d'urbanisme
- le risque d'utilisation de la toiture végétale comme terrasse
- le risque que le projet soit exploité comme logement par le demandeur
- la situation existante du bâtiment, qui pourrait permettre d'étendre l'activité du bureau aux étages sans créer de volume supplémentaire sur la parcelle
- le stationnement litigieux éventuel des véhicules du demandeur dans la rue
- la perte d'ensoleillement qu'occasionnera le projet sur les parcelles voisines
- l'esthétique du matériau de parement prévu et les risques de nuisances sonores lors de chutes de pluie sur la toiture métallique de l'auvent prévu au projet
- la suppression des emplacements de parking existants sur la parcelle à usage des occupants de l'espace de bureaux au rez-de-chaussée et des habitants des appartements situés aux étages du bâtiment existant".

5. Le 26 juillet 2018, le demandeur dépose auprès des services de la partie adverse un document dans lequel il apporte des éléments de réponse aux réclamations.

6. Le 2 août 2018, la partie adverse octroie le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

Ce permis est notifié aux requérants par un courrier du 10 septembre 2018.

IV. Non-paiement des droits de rôle

En application de l'article 70, § 2 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux du Conseil d'État, l'introduction d'une requête en intervention donne lieu au paiement d'un droit de 150 euros.

Conformément à l'article 71, alinéa 4 de l'arrêté du Régent susvisé, le greffe a informé par un courrier du 8 mai 2019 Véronique BRUNEAU que le compte bancaire désigné par le courrier de demande paiement du 10 janvier 2019 n'a pas été crédité dans le délai prescrit des 150 euros requis, et qu'elle pouvait être entendue à sa demande sur ce point. Elle n'a pas demandé à être entendue.

Conformément à l'article 71, alinéa 4, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948, la requête en intervention en ce qu'elle est introduite par Véronique BRUNEAU est réputée non accomplie.

V. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VI. L'urgence

VI.1. Thèse des requérants

Les requérants exposent comme suit les éléments qu'ils estiment justifier l'existence de la condition d'urgence :

- il y a urgence à ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, dans la mesure où les travaux ont débuté et seront réalisés rapidement;
- alors qu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre de l'acte attaqué, le bénéficiaire a décidé de mettre en œuvre le permis et a entamé les travaux litigieux. Ceux-ci risquent d'être fortement avancés, voire totalement achevés, avant qu'un arrêt puisse être rendu quant à l'annulation de l'acte attaqué;
- les travaux visent la construction de bureaux en fond de parcelle, au sein d'un volume qui présentera les dimensions suivantes :
 - une surface au sol de 39,10 m² (selon la demande de permis dès lors que cette surface est contestée par les requérants);
 - une longueur de 5,86 mètres;
 - une profondeur de 9,5 mètres;
 - une hauteur sous corniche de 4,85 mètres;
 - il s'agit donc d'une annexe de dimension limitée dont la construction peut être réalisée en quelques semaines;
- l'exécution immédiate des travaux autorisés par l'acte attaqué causera également un préjudice grave aux requérants. Dans le cadre de leurs réclamations, ils ont attiré l'attention de l'administration sur les éléments suivants :
 - les murs de clôture existants autour de la parcelle, et sur lesquels le projet prend appui, seraient privatifs et non mitoyens;
 - l'augmentation de la circulation automobile qu'occasionnerait le projet dans la rue de l'Hôpital et l'absence dans le projet de création de places de parking sur le domaine privé;
 - les risques "d'étendue de la végétation" de la toiture végétale sur les murs de clôture existants, et les dégâts que ceux-ci pourraient subir en cas de manque d'entretien de cette toiture;
 - la vue directe du projet sur les garages de la propriété à l'arrière du bâtiment;
 - l'accessibilité de la toiture arrière et le risque de jets de déchets sur la toiture des garages implantés sur la parcelle voisine, à l'arrière de la propriété du demandeur;
 - la stabilité des murs existants, sur lesquels vient s'appuyer le projet;

- la perte de l'aspect "maison 4 façades" de l'habitation située au 31 rue des Tisserands et le risque de dépréciation de ce bien;
 - la perte d'ensoleillement au niveau d'une fenêtre de toiture de cette même maison;
 - les risques de dégâts que pourrait subir cette maison lors des travaux pour la réalisation du projet;
 - le manque d'avertissement préalable des voisins par courrier postal concernant la demande de permis d'urbanisme;
 - le risque d'utilisation de la toiture végétale comme terrasse;
 - le risque que le projet soit exploité comme logement par le demandeur;
 - la situation existante du bâtiment, qui pourrait permettre d'étendre l'activité du bureau aux étages sans créer de volume supplémentaire sur la parcelle;
 - le stationnement litigieux éventuel des véhicules du demandeur dans la rue;
 - la perte d'ensoleillement qu'occasionnera le projet sur les parcelles voisines;
 - l'esthétique du matériau de parement prévu et les risques de nuisances sonores lors de chutes de pluie sur la toiture métallique de l'auvent prévu au projet;
 - la suppression des emplacements de parking existants sur la parcelle à usage des occupants de l'espace de bureaux au rez-de-chaussée et des habitants des appartements situés aux étages du bâtiment existant;
- par conséquent, les nuisances engendrées par le projet s'opposaient à ce qu'il soit autorisé, dès lors que l'acte attaqué a pour effet :
 - de méconnaître leurs droits civils;
 - de créer des vues directes sur leurs biens;
 - de créer des nuisances sonores dues à l'occupation de l'annexe dont la construction est autorisée par l'acte attaqué;
 - d'entraîner des problèmes de mobilité et de stationnement conséquents au sein de la zone concernée;
 - dès que le projet sera réalisé (dans un délai très court vu la nature des travaux), ils craignent les inconvénients graves suivants:
 - ils verront leur cadre de vie entièrement modifié par l'adjonction de cette annexe (et les nuisances sonores qui en découlent);
 - ils seront privés d'intimité, en raison des vues directes créées par le projet;
 - ils ne pourront plus adéquatement stationner dans leurs rues;
 - ils devront subir d'importantes nuisances en termes de mobilité dans leurs rues;
 - en ce qui concerne les nuisances sonores, ils précisent que leur préjudice résulte notamment du fait que la nouvelle annexe sera située à proximité immédiate de pièces de vie (salon et chambre à coucher du premier requérant), ce qui représente un changement important de leur cadre de vie. Ils notent d'ailleurs que

la demande de permis n'apporte aucune précision en ce qui concerne l'isolation acoustique de la construction autorisée;

- sur les questions de mobilité et de stationnement, ils produisent un document démontrant, selon eux, que des difficultés de stationnement existent et seront aggravées par le projet, et que ces difficultés de stationnement entraînent un danger pour les piétons, ce qui sera également aggravé par le projet;
- quant à la question des vues, ils produisent également un document présentant la perte d'intimité qu'ils subiront si le projet devait être réalisé;
- ils soutiennent qu'il est "vraisemblable que les inconvénients dénoncés ne relèvent pas de ce qui peut être admis en zone d'habitat et qu'ils sont d'une gravité qui justifie une mesure de suspension afin de préserver à cet égard les effets d'une éventuelle annulation" (C.E., n° 228720, 9 octobre 2014).
Ils estiment être en droit de ne pas subir les nuisances résultant du projet (extension de bureaux), puisque la zone est majoritairement dédiée à l'habitat et que le projet n'y est pas compatible (deuxième moyen);
- dans l'hypothèse de l'achèvement des travaux, avant qu'un arrêt soit rendu quant à l'annulation de l'acte attaqué, il sera difficile pour eux de faire valoir utilement leurs droits et d'obtenir une réparation effective du préjudice subi.

VI.2. Examen

Le fait que les travaux aient débuté et qu'ils puissent, vu leur nature, être rapidement terminés, justifie le recours au référé si l'autre condition de l'urgence, qu'est la démonstration concrète d'inconvénients d'une gravité suffisante, est remplie.

Les requérants reprennent la liste des griefs développés dans leurs réclamations.

Or, ils ne sont pas tous les deux dans la même situation et certains griefs ne concernent pas les deux.

Ainsi, la parcelle du premier requérant, n° 1576, n'est pas mitoyenne à celle où se réalisera le projet, qui porte le n° 1573a. Elles sont séparées par la parcelle n° 1575 qui appartient à une tierce personne.

Le second requérant est propriétaire de la parcelle n° 1577 qui présente un pignon mitoyen avec la parcelle n° 1573a contre lequel vient s'implanter le projet.

Cette différence de situation nuit au caractère concret que doit présenter la démonstration des inconvénients graves.

Quant au dommage relatif à une altération du cadre de vie

La perte d'ensoleillement alléguée, que subirait le second requérant au niveau d'une fenêtre en toiture au deuxième étage de sa propriété, n'est étayée par aucun élément concret (mesure, ombre portée sur la toiture et sur le velux concerné, ...). En revanche, elle est contestée dans la note déposée par l'architecte du bénéficiaire du permis en réponse aux réclamations émises, laquelle n'est pas critiquée dans le cadre de la demande de suspension.

Quant au dommage relatif à une perte d'intimité

Les requérants invoquent une vue directe qui serait créée sur les garages d'une propriété à l'arrière du bâtiment. Or, d'une part, ces garages ne se trouvent pas sur les parcelles dont les requérants revendiquent la propriété et, d'autre part, on peut s'interroger quant à la gravité d'une vue créée sur des toitures de garages.

Quant à la note produite par les requérants, elle ne concerne que la situation du premier et part du postulat que la toiture plate de l'annexe sera utilisée comme terrasse. Cette allégation est démentie par le dossier administratif et une note de l'architecte du demandeur, datée de juillet 2018, qui précise ce qui suit :

- " La toiture végétale sera utilisée uniquement comme terrasse. La construction prévoit une structure légère en ossature bois et ne pourra techniquement pas supporter la charge d'exploitation d'une utilisation en tant que terrasse (80 kg/m² pour une toiture plate, 400 kg/m² pour une terrasse - cfr CSTC - D. Delincé, ir) (...) La toiture étant isolée par l'extérieur tel que préconisé par le CSTC et garnie d'une toiture végétale, y circuler intensivement y provoquerait des dégâts immédiats tant à l'étanchéité qu'à la végétation ".

Dans le permis attaqué, l'autorité communale répond à cet élément des réclamations comme suit:

- " Considérant que les soupçons prêtant au demandeur la volonté d'utiliser la toiture végétale comme terrasse constituent un procès d'intention; que, par ailleurs, le demandeur affirme que la structure portante de la toiture n'est pas dimensionnée pour permettre une utilisation de la toiture végétale comme terrasse".

Les requérants n'apportent pas d'élément permettant d'invalidier l'analyse faite par la partie adverse. De plus, les deux photos montages ne montrent ni terrasse

ni véranda et ils n'indiquent pas de mesures, de sorte que l'effet sur la parcelle n° 1577 n'est pas perceptible.

Quant au dommage relatif au stationnement et à la mobilité

La note produite par les requérants se limite à analyser des problèmes de parking et non de circulation.

Les photos produites par les requérants tendent à figurer des situations de stationnement infractionnel des véhicules du demandeur de permis. Or, d'une part, cette problématique relève de la police de la circulation routière et, d'autre part, sauf une photo qui tend à montrer une voiture garée illégalement devant le garage du premier requérant, elles ne démontrent pas que les requérants subiront une aggravation de leur difficulté à stationner dans la rue alors que, précisément, le premier requérant dispose d'un garage et que le second n'habite pas dans cette rue.

Par ailleurs, aucun des extraits cités, dans leur note, du rapport du bureau d'Aries ou de L'Écho du Hain de juillet 2017 ne vise la rue de l'Hôpital. En outre, les problèmes évoqués par les requérants résultent non du projet litigieux mais d'une modification de l'utilisation des bâtiments occupés autrefois par l'administration communale.

Quant au dommage relatif aux nuisances sonores

En ce qui concerne les nuisances sonores découlant de l'utilisation d'une toiture métallique sur l'auvent, aucun élément concret n'est invoqué.

En ce qui concerne cet auvent, la note de l'architecte du demandeur de permis indique ce qui suit:

" la toiture sera réalisée en panneau sandwich tôle laquée/mousse polyuréthane et n'induirà aucune nuisance sonore supérieure à celle de la pluie tombant sur le gravier".

Cette affirmation n'est pas critiquée utilement par les requérants.

En ce qui concerne les nuisances sonores invoquées par le second requérant, soit l'absence d'isolation entre l'extension et le mur de son bâtiment sur lequel vient s'adosser le projet et derrière lequel se trouve une chambre à coucher, il y a lieu de constater que, d'une part, elles ne sont pas étayées, et d'autre part, il y a lieu de tenir compte de l'usage de l'annexe, soit une activité calme durant les heures de bureau.

Quant au dommage relatif à une moins value des propriétés

Le second requérant invoque la perte de l'aspect "quatre façades (de fait)" de sa maison, laquelle n'est attenante qu'à des murs de cours et jardins et un garage, qui engendrerait une diminution de la valeur du bien par le fait que le mur jouxte un bureau. Cependant, outre qu'elle n'est pas établie, cette diminution de valeur n'est pas chiffrée.

Quant aux dommages relatifs au mur de clôture

Les murs de clôture contre lesquels le projet prend appui sont privés. Cette question qui ne concerne que le second requérant n'est pas développée dans la demande de suspension. Par ailleurs, eu égard à la possibilité de rachat évoquée par le requérant lui-même et à la situation indécise quant à la hauteur jusqu'où s'étend la mitoyenneté, il n'est pas établi qu'il s'agisse d'un inconvénient d'une gravité suffisante. En outre, à supposer que ce dommage existe, il peut être réparé financièrement.

Quant à l'allégation selon laquelle la végétation de la toiture végétale va s'étendre sur les murs de clôture existant, elle n'est pas étayée et ne pourrait résulter que d'un manque d'entretien de cette toiture.

Quant à la stabilité des murs existants sur lesquels vient s'appuyer le projet, il s'agit d'un problème relatif aux techniques de bâtir et concerne l'exécution du permis attaqué.

Il en va de même du risque de dégâts que subirait l'habitation du second requérant lors des travaux.

Quant au dommage relatif à l'accessibilité de la toiture

Dans un premier grief, cette accessibilité est associée avec le risque de jets de déchets sur la toiture des garages. Or, d'une part, l'accessibilité de la toiture est limitée à son entretien et, d'autre part, les garages ne se trouvent pas sur les parcelles dont les requérants revendiquent la propriété.

Ils invoquent aussi le risque d'utilisation de la toiture végétale comme terrasse. Cet aspect a été examiné dans le cadre du dommage relatif à une perte d'intimité.

Enfin, les requérants invoquent un manque d'avertissement préalable par courrier postal concernant la demande. Or, les requérants n'ont pas été privés d'émettre leurs remarques qui ont été prises en compte par l'administration.

Les requérants ne précisent pas quels inconvénients graves pourraient résulter du risque invoqué que le projet soit exploité comme logement par le demandeur. Par ailleurs, dès lors que le permis est accordé pour y installer des bureaux, il s'agirait d'une mauvaise exécution de ce permis.

Ils invoquent encore l'esthétique du matériau de parement, outre les nuisances sonores engendrées par celui-ci. Ils ne consacrent cependant aucun développement concret quant à cet inconvénient.

Enfin, ils mentionnent la suppression de places de parking en intérieur d'îlot, destinées avant la réalisation du projet aux bureaux et aux locataires, sans autres considérations que les problèmes de circulation et de stationnement examinés précédemment.

Il résulte de ce qui précède que la gravité des inconvénients allégués par les requérants n'est pas établie.

La condition de l'urgence n'est pas remplie.

VII. Conclusions

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse suspendre l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention en ce qu'elle est introduite par Véronique BRUNEAU est réputée non accomplie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre siégeant en référé, le quatre septembre deux mille dix-neuf par :

Anne-Françoise BOLLY,
Vanessa WIAME,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME

Anne-Françoise BOLLY