

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

n° 245.510 du 24 septembre 2019

A. 228.193/XIII-8666

En cause : **JAUMAIN Pierre**,
ayant élu domicile chez
M^e Bruno LECLERCQ, avocat,
rue Colleau 15
1325 Chaumont-Gistoux,

contre :

la Région wallonne, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Parties intervenantes :

1. VAN BREE Sébastien,
2. DARBINYAN Mina,
3. la société privée à responsabilité limitée
VAN BREE-DARBINYAN,
ayant élu domicile chez
M^e Lionel-Albert BAUM, avocat,
rue du Lombard 67
5000 Namur.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par voie électronique le 23 mai 2019, Pierre JAUMAIN, demande d'une part, la suspension de l'exécution de "l'arrêté du 25 mars 2019 par lequel la partie adverse, statuant sur recours, a délivré à Monsieur VAN BREE, à Madame DARBINYAN et à la SPRL VAN BREE-DARBINYAN un permis d'urbanisme ayant pour objet «la construction d'une habitation familiale comprenant une partie professionnelle (deux cabinets médicaux-dentistes)» sur un bien situé à (...) La Hulpe, Chemin des Garmilles, cadastré section D, n° 69k et 69n" et d'autre part, l'annulation de cette même décision.

II. Procédure

Par une requête introduite le 17 juin 2019, Sébastien VAN BREE, Mina DARBINYAN et la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) VAN BREE-DARBINYAN demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

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 8 juillet 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 18 septembre 2019 à 9 heures 30.

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

Le requérant, ainsi que son conseil, M^e Denis BRUSSELMANS, avocat, M^e Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Lionel-Albert BAUM, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes, 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 7 juin 2018, les parties intervenantes introduisent une demande de permis d'urbanisme avec concours d'un architecte. Elles précisent exercer la profession de dentiste et souhaitent construire un bâtiment leur permettant de pratiquer leur activité à proximité immédiate de leur immeuble.

La demande de permis précise qu'au plan de secteur, la parcelle est inscrite en zone d'habitat (50 m depuis la voirie) et en zone d'aménagement communal concerté en fond de parcelle.

Le bien est également concerné par le guide communal d'urbanisme de La Hulpe, le règlement général sur les bâtisses en site rural, le schéma de développement communal de La Hulpe et, un schéma d'orientation locale.

2. Le 15 juin 2018, le collège communal de La Hulpe déclare le dossier incomplet.

Le 21 juin 2018, la commune de La Hulpe adresse aux demandeurs en permis le relevé des pièces manquantes.

3. Le 28 juin 2018, suite au dépôt des pièces manquantes, la commune de La Hulpe établit le récépissé de celles-ci et, le 17 juillet, le collège communal établit le récépissé d'un dossier complet.

4. Le 19 juillet 2018, la C.C.A.T.M. émet un avis favorable au projet.

5. Le 23 juillet 2018, le collège communal édite l'avis d'annonce de projet.

Il y est précisé ce qui suit, quant à la situation urbanistique :

- " - Plan de secteur : zone d'habitat;
- Schéma de structure communal ayant acquis valeur de Schéma de développement communal : zone de parc résidentiel à caractère villageois de Gaillemarde;
- Règlement communal d'urbanisme ayant acquis valeur de Guide communal d'urbanisme : aire du hameau de Gaillemarde.

Écarts par rapport aux prescriptions du RCU [règlement communal d'urbanisme] ayant acquis valeur de GCU [guide communal d'urbanisme] :

- Le volume principal (ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire parcellaire latérale avec un volume secondaire ou annexe implanté sur l'alignement; adossé à un de ses pignons) n'est pas implanté sur l'alignement ou sur une limite
- Les volumes à construire ne respectent pas le caractère simple et compact des bâtiments traditionnels;
- La surface au sol des volumes secondaires est supérieure à 40 m²;
- Le nombre de volumes secondaires supérieur à 1;
- La présence d'une toiture plate;
- Le matériau de parement : partiellement bardage bois;
- La dominante horizontale de certaines baies".

6. Le 31 juillet 2018, VIVAQUA émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

7. À une date non précisée, le collège communal de La Hulpe établit le certificat d'affichage et constate que 18 réclamations ont été introduites.

8. Le 21 septembre 2018, le collège communal décide de solliciter des demandeurs l'introduction de plans modifiés accompagnés d'une note de motivation et d'un complément corollaire de notice d'incidences afin de tenir compte des remarques introduites pendant l'enquête publique.

9. Le 10 octobre 2018, les demandeurs de permis déposent les plans modifiés, une notice d'évaluation des incidences et une note justificative.

Le 12 octobre 2018, le collège communal établit l'accusé de réception des pièces nouvelles.

10. Le 26 octobre 2018, le collège communal refuse le permis d'urbanisme.

11. Le 4 décembre 2018, le fonctionnaire délégué adresse à la commune un avis défavorable sur le projet présenté.

12. Le 7 décembre 2018, le collège communal prend acte de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué.

13. Le 14 décembre 2018, les parties intervenantes introduisent un recours en réformation auprès du Gouvernement wallon.

14. Le 4 janvier 2019, la Direction juridique, des Recours et du Contentieux accuse réception du recours.

15. Le 25 janvier 2019, la Direction juridique, des Recours et du Contentieux notifie aux demandeurs en recours, à leur conseil, au collège communal de La Hulpe et au fonctionnaire délégué la première analyse.

16. Le 6 février 2019, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable sur la demande.

17. Le 26 février 2019, la Direction juridique, des Recours et du Contentieux adresse au Ministre une note avec un projet d'arrêté de refus du permis.

18. Le 25 mars 2019, le Ministre délivre, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par Sébastien VAN BREE, Mina DARBINYAN et la S.P.R.L. VAN BREE-DARBINYAN, bénéficiaires du permis attaqué, est accueillie.

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 du requérant

Le requérant indique craindre la mise en œuvre du permis, dès lors que des travaux préparatoires ont été entrepris (implantation corrigée le 1^{er} mai en attente de la validation communale au 13 mai 2019) et que le conseil des bénéficiaires du permis l'a informé de leur intention de mettre en œuvre le permis à brève échéance. Il ajoute que la nature des travaux (construction d'une habitation et de cabinets dentaires sur une parcelle non bâtie) sans aucune contrainte technique signifie que la construction sera menée rapidement.

Il expose ensuite les éléments justifiant selon lui l'existence des inconvénients graves.

Il rappelle avoir soulevé les arguments suivants dans le cadre de sa réclamation :

- " - Écarts au GCU, au GRU et SDC non visés dans la demande de permis;
- Écarts au GCU et au GRU inadéquatement justifiés;
- Dénaturation du GCU, du GRU et du SDC (violation de l'article D.IV.5 du CoDT);
- Non-respect des circonstances urbanistiques locales (violation de l'article D.IV.53 du CoDT);

- Insuffisance de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement;
- Incompatibilité du projet avec le voisinage résidentiel;
- Nuisances engendrées par le projet, notamment en termes de mobilité;
- Dénaturation du cadre existant;
- Modification du cadre de vie (vue masquée sur la forêt de Soignes)".

Il en déduit un certain nombre d'inconvénients graves dans son chef, qu'il développe comme suit :

- " - modification de son cadre de vie : la nouvelle habitation et l'annexe à usage professionnel, compte tenu de leur caractère disproportionné (façade de 30 m et hauteur de 9,47 m), ne s'intègrent pas dans le cadre existant et privent le requérant des vues sur la Forêt de Soignes et les arbres séculaires du Domaine d'Argenteuil (zone Natura 2000) et la Ferme de Gaillemarde reconnue pour son intérêt patrimonial;
- nuisances visuelles et esthétiques : les volumes du projet ne respectent pas le bâti traditionnel du hameau de Gaillemarde (volume simple et compact);
- perte d'ensoleillement : le requérant signale habiter en face du projet et se réfère à sa hauteur excessive (9,47 m) et sa longueur de façade disproportionnée (30 m);
- mobilité : l'usage professionnel de l'annexe est incompatible avec le cadre rural et villageois du hameau avec une augmentation significative du trafic (4 patients par heure, 8 heures par jour, 20 jours par mois soit 640 voitures par mois)".

Il conclut que les inconvénients dépassent ce qui peut être admis en zone d'habitat et rompent l'équilibre entre les propriétés et sont graves eu égard à l'ampleur de la dénaturation du cadre de vie d'autant plus qu'il ne pouvait pas s'y attendre (implantation et architecture non conformes, affectation incompatible avec le caractère résidentiel de la zone d'habitat). Il rappelle encore que le projet implique en l'espèce, des écarts au GCU, dont la validité est contestée, et que la mise en œuvre du projet rompt avec le cadre existant (homogénéité du hameau de Gaillemarde).

Enfin, il relève aussi les difficultés d'obtenir la démolition d'un immeuble qui, eu égard aux délais de procédure, sera terminé ou dans un état de construction très avancé.

VI.2. Examen

Sur le recours à la procédure en référé, l'article 17 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose comme suit :

- " § 1^{er}. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution

d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1^{er} et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment :

1° s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;

2° et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.

[...]

§ 2. La requête en suspension ou en mesures provisoires contient un exposé des faits qui, selon son auteur, justifient l'urgence invoquée à l'appui de cette requête.

[...]

§ 4. Dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le délai de traitement de la demande de suspension ou de mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er}, la suspension ou des mesures provisoires peuvent être ordonnées, même avant l'introduction d'un recours en annulation, selon une procédure qui déroge à celle qui s'applique pour la suspension et les mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er}.

[...]".

L'urgence requiert, d'une part, la présence d'un inconvénient d'une certaine gravité causé au requérant par l'exécution immédiate de l'acte attaqué et, d'autre part, la constatation que le cours normal de la procédure au fond ne permet pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient.

La charge de la preuve des conditions de l'urgence incombe au requérant, indépendamment des conditions propres à l'extrême urgence.

En l'espèce, en ce qui concerne la recevabilité de la demande de suspension, le requérant indique avoir été informé de la délivrance du permis par une lettre du 5 avril 2019 reçue au plus tôt le 6 avril 2019 et de l'intention des bénéficiaires du permis d'entreprendre les travaux sans tarder, par une lettre du 13 mai 2019. Le recours a été introduit le 23 mai 2019. Au vu de ces délais, la diligence à introduire la demande de suspension afin de prévenir en temps utile la survenance des dommages craints est suffisamment établie.

Quant au fond, le requérant craint tout d'abord une modification de son cadre de vie, en raison du caractère qu'il juge disproportionné du projet (façade de 30 m et hauteur de 9,47 m).

Sur ce point, la parcelle où est projetée la construction autorisée par l'acte attaqué est constructible. En ce qui concerne la hauteur des bâtiments, le guide

communal d'urbanisme (GCU) de la commune de La Hulpe, applicable en l'espèce, prévoit, d'une part, des mesures sous corniche des façades des bâtiments entre 4,5 m et 6,5 m, hauteur calculée depuis le niveau naturel du sol, et d'autre part, que la hauteur sous corniche des volumes secondaires et annexes soit inférieure de 20 % à la hauteur sous corniche du volume principal. Les plans figurant le projet, joints à la demande, montrent que ces recommandations du GCU sont respectées.

Par ailleurs, le même guide prévoit, quant à la trame parcellaire, que "la façade (n'ait) jamais une longueur supérieure à 20 m sans décrochement ou sans rupture architecturale". À nouveau, les plans figurent que les trois volumes prévus (habitation d'une longueur de 12,31 m, garage perpendiculaire et cabinet parallèle à la maison et en retrait du garage) sont chacun en décrochage les uns par rapport aux autres et qu'aucun ne dépasse 20 m.

Enfin, il y a lieu de tenir compte de la superficie de la parcelle sur laquelle le projet vient prendre place, le gabarit des bâtiments projetés n'apparaissant pas disproportionné à cet égard.

Compte tenu de ces différents éléments ainsi que du caractère constructible de la parcelle, les constructions projetées constituent des inconvénients prévisibles et conformes à ce qui peut être admis, sans que le caractère disproportionné allégué du projet ne soit démontré.

Le requérant invoque également des nuisances visuelles et esthétiques. Il affirme que les volumes du projet ne respectent pas le bâti traditionnel du hameau de Gaillemarde. Il n'étaye cependant pas son affirmation et les photographies jointes à la demande de permis tendent à infirmer cette prétention, des constructions présentes sur d'autres parcelles de la rue présentant des surfaces similaires. Par ailleurs, comme examiné ci-avant, le projet respecte les recommandations du GCU applicables dans le hameau, relatives à ces volumes. Les nuisances dénoncées ne sont pas établies.

Le requérant soutient encore craindre de subir une perte d'ensoleillement, dès lors que son habitation est située en face du projet et que celui-ci présente une hauteur qu'il qualifie d'excessive (9,47 m) et une longueur de façade qu'il juge disproportionnée (30 m). Il reste cependant en défaut d'étayer son affirmation par des éléments concrets. Or, au vu du plan d'implantation et de la distance séparant les constructions en projet de l'habitation du requérant, celle-ci étant elle-même construite en recul de la voirie, la perte d'ensoleillement alléguée n'est pas démontrée.

Quant aux craintes du requérant, relatives aux problèmes de mobilité, en ce qui concerne plus spécifiquement le stationnement, les plans figurant au dossier montrent que quatre emplacements sont prévus sur terrain privé pour les patients des bénéficiaires de permis. Au vu de l'activité professionnelle de ces derniers, ce nombre ne paraît pas insuffisant. Le requérant n'en fait, en tout état de cause, pas la démonstration.

En ce qui concerne le charroi suscité par cette activité professionnelle, le requérant cite le chiffre de 640 voitures par mois. Or, les documents de la demande et le permis attaqué spécifient que la partie professionnelle du projet porte sur la construction de deux cabinets dentaires secondaires et spécialisés. Les bénéficiaires du permis précisent ne pas envisager d'abandonner leur patientèle bruxelloise et n'avoir l'intention que de recevoir un nombre limité de patients, sur rendez-vous et en journée.

Dans le recours qu'ils ont adressé au Ministre, l'un d'eux écrit ce qui suit :

" Étant spécialiste en endodontie, je ne pratique pas de dentisterie générale. Mes RDV sont prévus à l'avance et durent entre 1 h 30 et 2 h. Plus précisément, mon agenda est généralement composé de 4 à 5 patients maximum par jour".

À l'audience, le requérant indique que cette motivation n'a peut-être été apportée par les bénéficiaires du permis que pour les besoins de la cause, et que rien ne peut lui garantir que l'usage futur de la partie professionnelle du projet restera conforme à ce qui a été annoncé. Il s'agit là d'une crainte hypothétique. Au vu des éléments du dossier, et en particulier de l'activité professionnelle destinée à prendre place dans l'annexe du projet, le charroi craint par le requérant apparaît excessif, en manière telle que les inconvénients relatifs à la mobilité dans la rue ne sont pas suffisamment démontrés.

À défaut de démonstration de l'existence d'inconvénients graves, la demande de suspension doit être rejetée.

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 ordonner la suspension de 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 introduite par Sébastien VAN BREE, Mina DARBINYAN et la S.P.R.L. VAN BREE-DARBINYAN est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

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

Anne-Françoise BOLLY,
Céline MOREL,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL

Anne-Françoise BOLLY