

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

n° 252.480 du 20 décembre 2021

A. 233.628/XV-4745

En cause : **HAUZEUR** Jean-Philippe,
ayant élu domicile chez
M^e Jacques SAMBON, avocat,
boulevard Reyers, 110
1030 Bruxelles,

contre :

la commune de Woluwe-Saint-Lambert,
représentée par son collègue des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^{es} Tangui VANDENPUT et
Dominique VERMER, avocats,
avenue Tedesco, 7
1160 Auderghem.

Partie intervenante :

SZULYOVSKY Monika,
ayant élu domicile chez
M^{es} Benjamin REULIAUX et
Donatien BOUILLIEZ, avocats,
chaussée de Louvain, 431F
1380 Lasne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 4 août 2021, Jean-Philippe Hauzeur demande la suspension de l'exécution de la « décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwe-Saint-Lambert du 26 février 2021 par laquelle est octroyé à Monsieur et Madame Fabrice et Monika Dury-Szulyovszky, domiciliés avenue Général Lartigue n° 68 à Woluwe-Saint-Lambert, un permis d'urbanisme pour “transformer et agrandir la villa et démolir le garage existant en fond de parcelle pour le reconstruire contre la maison unifamiliale”, sur un bien sis avenue Albert Dumont n° 4A ».

Par une requête introduite le 12 mai 2021, Jean-Philippe Hauzeur demande l'annulation du même acte.

II. Procédure

Par une requête introduite le 9 juillet 2021, Monika Szulyovszky demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette demande a été accueillie provisoirement par une ordonnance du 16 juillet 2021.

La partie adverse a déposé un mémoire en réponse et une note d'observations à la suite de la demande de suspension.

Le dossier administratif a été déposé.

M. Laurent Jans, 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 15 octobre 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 9 novembre 2021 et le rapport a été notifié aux parties.

M. Marc Joassart, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Jacques Sambon, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Camille Tilquin, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Donatien Bouilliez, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Laurent Jans, premier auditeur, a été entendu en son avis conforme.

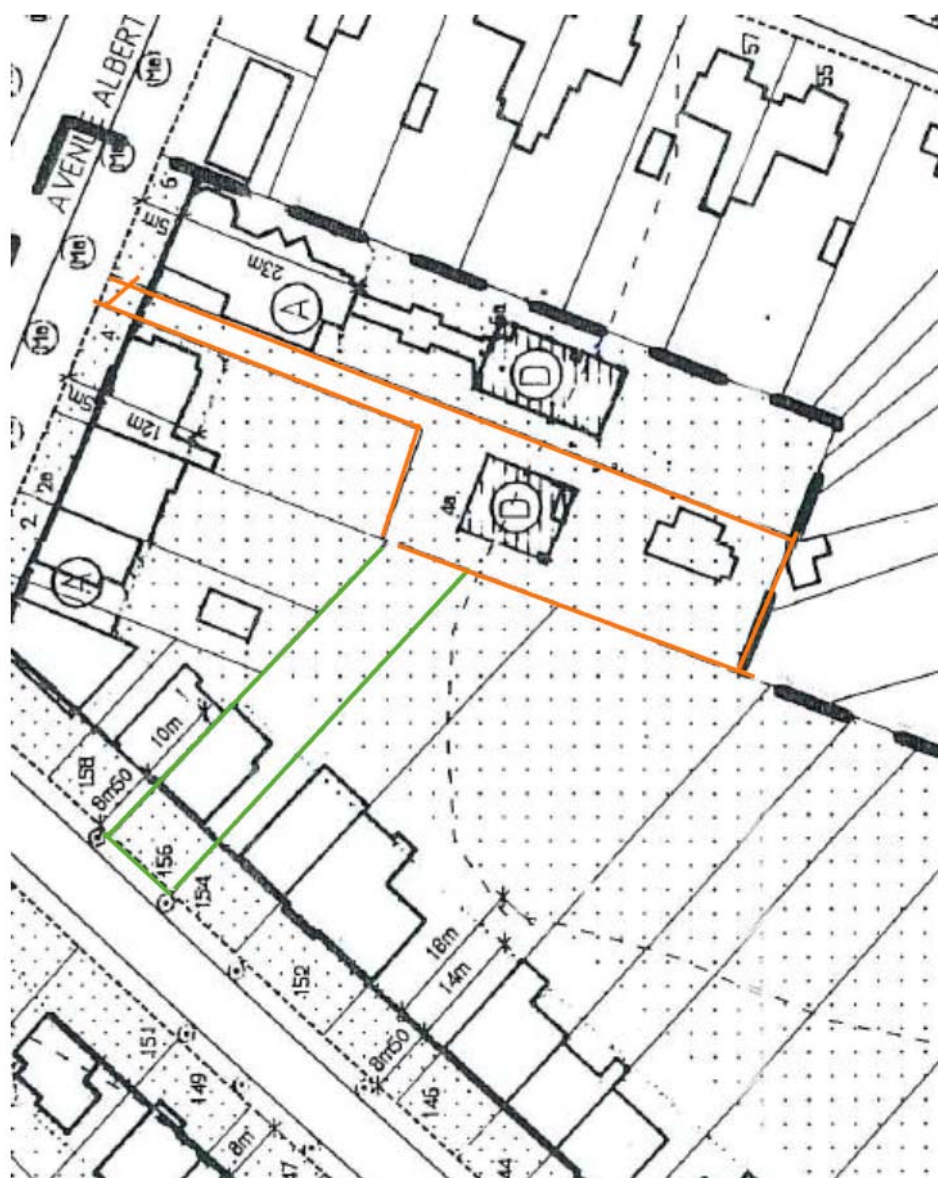
Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. La maison unifamiliale qui fait l'objet du permis attaqué est sise avenue Albert Dumont n° 4A à Woluwe-Saint-Lambert, sur une parcelle située en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol (PRAS), qui est également comprise dans le périmètre du plan particulier

d'affectation du sol (PPAS) du 25 mars 2000 « n° 13 Quartier J.F. Debecker », la maison étant reprise en zone d'habitat en intérieur d'îlot et le garage en zone de cours et jardins.

La maison est implantée en intérieur d'îlot sur une parcelle de terrain de plus de 35 mètres de longueur dont la largeur à front de voirie ne permet qu'un passage carrossable avant de s'élargir en intérieur d'îlot à l'arrière du terrain du requérant sis au n° 156 de l'avenue J.F. Debecker, comme le montre l'extrait suivant du PPAS reproduit dans la note d'observations de la partie adverse :



Orange : parcelle de terrain des titulaires du permis

Vert : parcelle de terrain du requérant

2. Le 8 juillet 2020, la requérante en intervention et son mari introduisent une demande de permis d'urbanisme visant, d'une part, à transformer et

agrandir la maison existante datant de la fin des années 50 et, d'autre part, à démolir le garage existant en fond de parcelle pour le remplacer par un autre accolé à la maison.

La demande de permis d'urbanisme porte sur les objets suivants :

- l'extension et la transformation de la bâtisse principale actuelle (maison unifamiliale 4 façades) ;
- la construction d'une annexe accueillant un garage ;
- la démolition du garage actuel situé en fond de terrain ;
- le placement d'une toiture verte ;
- l'isolation des façades ;
- le placement d'un enduit d'un ton gris moyen chaud ;
- le placement de dalles engazonnées dans l'allée principale et le remblaiement de terre arable engazonnée.

Ce projet implique une dérogation aux prescriptions du PPAS en ce que le garage s'implante en zone de cours et jardins ainsi qu'une dérogation à l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme (RRU) parce ce que la hauteur sous plafond de la salle de jeux est inférieure aux 2,50 mètres recommandés.

3. Le 20 août 2020, le dossier de demande de permis d'urbanisme est déclaré incomplet et il est notamment demandé aux demandeurs de permis de motiver dans la note explicative la dérogation au PPAS concernant l'implantation du garage en zone de cours et jardins.

4. Le 21 septembre 2020, les documents complémentaires demandés par la commune sont déposés, lesquels reprennent notamment des explications quant à la dérogation au PPAS concernant l'implantation du garage. La note explicative relève que le site est abandonné depuis plusieurs années et donne des précisions sur les dérogations demandées.

5. Une enquête publique est organisée du 9 au 23 décembre 2020 parce que les actes et travaux concernés portent atteinte aux intérieurs d'îlots et en raison des dérogations aux prescriptions du PPAS et à l'article 4 du Titre II du RRU.

6. Le 16 décembre 2020, le requérant introduit une réclamation durant l'enquête publique.

7. Le 8 janvier 2021, la commission de concertation remet un avis favorable unanime sur la demande de permis, en présence d'un représentant de la direction de l'Urbanisme et Patrimoine, et accorde les dérogations au PPAS et au RRU.

8. Le 26 février 2021, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwe-Saint-Pierre délivre le permis d'urbanisme pour les motifs suivants :

« Considérant que la demande vise d'une part à transformer et agrandir la maison existante datant de la fin des années '50 et d'autre part à démolir le garage existant en fond de parcelle pour venir en construire un accolé à la maison ;

Considérant que la maison n'est plus habitée et que la propriété n'est plus entretenue depuis de nombreuses années ;

Considérant que le jardin a fait l'objet récemment d'un grand nettoyage (enlèvement des déchets de construction, suppression des plantes invasives, taille des haies...);

Considérant que la villa est implantée en intérieur d'îlot étant donné que la parcelle à l'alignement ne présente qu'une largeur permettant un passage carrossable sur une longueur de plus de 35m et qu'elle se développe en s'élargissant à l'arrière de celle du n° 4;

Considérant que les modifications apportées à la villa respectent les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°13 en termes de gabarit et de matériaux ;

Considérant en effet qu'il s'agit de proposer une construction de deux niveaux en lieu et place du gabarit existant présentant un niveau de rez-de-chaussée surmonté d'un étage sous toiture à deux versants ;

Considérant qu'en terme d'occupation au sol, un agrandissement est prévu à l'arrière tout en respectant la zone constructible définie par le plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que le rapport plancher/sol est de 0.30 (le maximum autorisé dans cette zone étant de 0.40), que la hauteur du bâtiment transformé est bien située entre 5 et 8 m et que l'enduit qui est proposé comme matériau de finition des façades est repris dans la liste des matériaux admis, comme le prévoient les prescriptions de ce plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que de nouvelles baies sont créées dans le respect du Code civil en matière de vues droites et obliques vu que la distance entre la façade et la limite de propriété à cet endroit est d'environ 5 m ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale comprenant au rez-de-chaussée les pièces de vie et à l'étage quatre chambres et deux salles de bain ;

Considérant qu'au sous-sol, outre les caves, une salle de jeux est aménagée dont la hauteur sous plafond est de 2.40m au lieu de 2.50m ce qui constitue une dérogation au titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de normes minimales d'habitabilité qui a été accordée en commission de concertation vu qu'elle est minime et dès lors acceptable étant donné que cet espace répond aux normes en termes d'éclairage naturel et qu'il s'agit de la transformation d'une construction ;

Considérant que cette dérogation est minime et dès lors acceptable étant donné que cet espace répond aux normes en termes d'éclairage naturel et qu'il s'agit de la transformation d'une construction existante ;

Considérant que les interventions apportées au bâtiment en améliorent les qualités de confort, d'habitabilité et de performances énergétiques ;

Considérant que la demande vise également à démolir le garage construit également fin des années '50 en fond de parcelle pour en construire un nouveau accolé à la maison ;

Considérant que ce nouveau volume déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en ce qu'il s'implante en zone de cours et jardins ;

Considérant que la dérogation a été accordée en commission de concertation étant donné que la nouvelle implantation du garage limite la circulation en intérieur d'îlot et que l'allée principale est prévue en dalles engazonnées posées sur un lit drainant afin de maximiser les surfaces perméables ;

Considérant qu'il est prévu que la zone occupée par le garage existant soit complètement nettoyée puis remblayée de terre arable et engazonnée de manière à retrouver l'aspect de jardin ;

Considérant par ailleurs que ce même plan particulier impose un emplacement de parking par parcelle ;

Considérant que la maison et le garage sont recouverts d'une toiture plate traitée en toiture verdurisée ;

Considérant dès lors au vu de tout ce qui précède que de manière générale, le projet améliore les qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre toutes les précautions nécessaires à la bonne tenue du chantier (gestion, horaires, protection de la voie publique, clôture, entretien, propreté...) et de veiller à ce que toutes les réglementations en vigueur en la matière soient respectées ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

Par une requête introduite le 9 juillet 2021, Monika Szulyovszky demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

En tant que bénéficiaire du permis attaqué, elle a un intérêt suffisant à intervenir dans le cadre de la présente procédure. Il y a lieu d'accueillir cette requête.

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. Exposé de l'urgence

VI.1. Thèse de la partie requérante

Le requérant relève qu'au moment de l'introduction du recours en annulation, le 12 mai 2021, il a interrogé les bénéficiaires du permis sur leurs intentions. Il indique que lors de la dernière réunion qu'il a eu avec ces derniers, il est apparu qu'ils n'avaient pas l'intention de modifier leur projet ni même de différer sa mise en œuvre. Il estime, dès lors, qu'il y a urgence à statuer pour éviter que la construction ne soit achevée lorsque le Conseil d'État statuera sur la requête en annulation. Il rappelle que l'implantation de la construction projetée s'effectue en intérieur d'îlot dans le prolongement de sa propriété. Il souligne que, selon les prescriptions du PPAS applicable, aucune habitation ou construction nouvelle autre que celles indiquées en zone constructible du plan ne peut être admise en intérieur d'îlot et que le nouveau garage de 7,33 mètres de longueur, 3,99 mètres de largeur et 3,52 mètres de hauteur, soit un volume de 103 m³, s'implante entièrement dans la zone non constructible de cours et jardins.

Il met en exergue le fait qu'actuellement, la parcelle d'implantation ne comporte qu'une petite villa avec une toiture en pente abritant un petit volume sous toiture puisque la hauteur sous corniche est de 3,53 mètres et dont la visibilité est limitée par son gabarit réduit et l'implantation longitudinale de sa toiture en pente, le long de la limite des propriétés. Il compare cette situation avec celle projetée d'un immeuble d'habitation présentant un volume cubique, atypique dans l'environnement composé de villas avec toiture en pente à deux versants, de 11,83 mètres de longueur sur 8,70 mètres de largeur pour une hauteur de 7,30 mètres, soit 751 m³. Il ajoute que l'implantation des panneaux photovoltaïques déborde le couvre-mur de quelques 0,80 mètre et que l'immeuble projeté s'implante latéralement, avec une façade Ouest dont les deux fenêtres au premier étage ont des vues sur sa propriété. Il fait référence à sa réclamation dans laquelle il formulait déjà des observations similaires.

Il considère également que lors de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme, l'impact du projet sur sa propriété n'a jamais été examiné puisque la problématique des vues n'est pas abordée dans le dossier de demande et qu'elle n'est rencontrée ni dans l'avis de la commission de concertation ni dans la motivation formelle de l'acte attaqué. Il présente plusieurs illustrations réalisées par son architecte montrant les volumes respectifs de son habitation et de celle prévue par l'acte attaqué et les vues découlant de l'implantation de cette dernière. Il montre

également une photo de son habitation ouverte vers le jardin et l'intérieur d'îlot, avec des vues à partir des pièces de jour (dont la véranda) et des pièces de nuit (dont la chambre principale au-dessus de la véranda). Il en déduit que le bâtiment projeté permet des vues directes portant atteinte à l'intimité de sa propriété que ce soit dans les pièces de vie en façade arrière ou dans le jardin et qu'il s'agit d'inconvénients sérieux, qui n'ont pas été appréhendés lors de la délivrance du permis, et qui justifient la suspension de son exécution.

VI.2. Appréciation

En vertu de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2 des lois coordonnées sur le Conseil d'État, 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, des lois précitées peut être ordonnée à tout moment s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.

L'urgence requise comme condition à la suspension de l'exécution d'un acte attaqué constitue, d'une part, une condition de fond de tout référé en ce sens qu'il doit exister pour le requérant un dommage ou un inconvénient d'une certaine importance causé par l'exécution de l'acte administratif et, d'autre part, une condition de recevabilité en ce sens que ne peut être attendu l'arrêt dans la procédure au fond pour prévenir ledit dommage ou inconvénient.

Ainsi, l'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain. Une certaine durée est, en effet, inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits de la défense des parties. L'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait, au regard de l'intérêt qu'il fait valoir, des inconvénients d'une gravité suffisante pour que l'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

C'est au requérant qu'il appartient d'établir, dans son exposé des faits justifiant l'urgence que doit contenir sa demande de suspension, que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour que l'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond. En d'autres termes, la charge de la preuve de la gravité de l'inconvénient allégué incombe au requérant. Ce principe emporte plusieurs corollaires.

Le requérant doit établir *in concreto* dans sa demande de suspension que l'exécution immédiate de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des inconvénients suffisamment graves. La demande de suspension doit ainsi contenir les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner. Par voie de conséquence, la démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents ou encore tenir en des considérations générales.

Enfin, le Conseil d'État ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la demande de suspension.

Il y a lieu de relever que le projet, qui concerne une habitation, s'implante dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle. Les riverains, dont le requérant, n'ont donc aucun droit au maintien en l'état de la parcelle litigieuse dès lors que celle-ci a vocation à être bâtie, ni à la pérennité de la construction qui y est présente, ni au maintien d'une absence de vis-à-vis dans la parcelle voisine de leurs propriétés respectives.

À cet égard, le désagrément invoqué par le requérant, même s'il est réel, ne permet pas de conclure que le préjudice invoqué serait manifestement excessif par rapport aux gênes normales de voisinage en ville. Il doit être admis qu'en zone urbanisée, les habitants doivent tolérer une certaine gêne causée par la vue de leurs voisins sur leurs biens. Il en résulte que, lorsque la distance séparant le projet de la propriété du requérant est d'environ 30 mètres et qu'une végétation est présente entre les deux propriétés, l'ensemble des vues qu'autorise le projet ne peut être de nature à porter une atteinte grave à l'intimité du requérant.

Si le garage est effectivement implanté dans la zone de cours et jardins en intérieur d'îlot, il convient de constater que l'ancien garage dont la démolition est autorisée par l'acte attaqué était également implanté en intérieur d'îlot en raison de l'étroitesse de la parcelle à front de voirie et que la porte du garage autorisé par l'acte attaqué est situé du côté opposé à la propriété du requérant. Compte tenu de la distance avec la maison d'habitation du requérant, le gabarit de ce garage et celui du bâtiment principal auquel il s'accroche ne sont pas de nature à affecter gravement le cadre de vie du requérant.

La condition relative à l'urgence n'est, par conséquent, pas remplie.

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 Monika Szulyovszky est accueillie dans la présente procédure.

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 XV^e chambre siégeant en référé, le 20 décembre 2021, par :

Marc Joassart,
Caroline Hugé,

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

Le Greffier,

Le Président,

Caroline Hugé

Marc Joassart