CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^o^ 256.305 du 19 avril 2023

A. 238.186/XIII-9907

En cause : 1. **de SPIRLET** Stéphane,

2. **GAFFORI** Alban,

ayant tous deux élu domicile chez
M^es^ Matthieu GUIOT et
Kyann GOSSENS, avocats,
chaussée de Louvain 431-F
1380 Lasne,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e^ Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de l'Aurore 52
1000 Bruxelles.

Partie intervenante :

de la TULLAYE Loïc,
ayant élu domicile chez
M^e^ Charles-Henri d'UDEKEM d'ACOZ, avocat,
avenue Lloyd George 16
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 17 janvier 2023, Stéphane de Spirlet et Alban Gaffori demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 26 octobre 2022 par laquelle le fonctionnaire délégué délivre à Loïc de la Tullaye et Sophie de Pimodan un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une villa avec conciergerie sur un bien situé rue de la Prison, à Lasne et La Hulpe et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une requête introduite le 13 février 2023, Loïc de la Tullaye a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

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

M^me^ Geneviève Martou, premier auditeur, 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 21 mars 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 13 avril 2023 et le rapport a été notifié aux parties.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e^ Kyann Gossens, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e^ Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e^ Charles-Henri d'Udekem d'Acoz, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Geneviève Martou, premier auditeur, a été entendue 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 10 mars 2022, Loïc de la Tullaye et Sophie de Pimodan introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès du fonctionnaire délégué en vue de la construction d'une maison avec une conciergerie sur les parcelles cadastrées La Hulpe, 1^ère^ division, section D, 234M (habitation) et Lasne, 4^ème^ division, section A, 334K (chemin d'accès).

Le bien est inscrit en zone d'habitat au plan de secteur, en aire de bordure de l'aire centrale au guide communal d'urbanisme (GCU) de la commune de La Hulpe, ainsi que partiellement en zone de parc résidentiel et, pour le surplus, en zone *non aedificandi* du schéma de développement communal (SDC). La bordure

est de la parcelle est concernée par un axe de ruissellement et une zone d'aléa d'inondations.

Il est exposé dans la requête en intervention que, préalablement, le collège communal de La Hulpe s'était prononcé en faveur de la construction de deux maisons sur cette parcelle dans un avis de principe donné le 24 octobre 2008. À la suite d'une réunion ayant eu lieu le 17 décembre 2020, un nouvel avis a été émis par le collège le 13 janvier 2021, qui était favorable pour le débord de la zone *non aedificandi* (de 21,71 mètres) et la construction d'une habitation unifamiliale avec conciergerie dépendante du logement.

Une demande de permis portant sur la modification sensible du relief du sol est également déposée en raison de la configuration des lieux, le relief naturel présentant une pente.

2. Le 16 mars 2022, le fonctionnaire délégué accuse réception du dossier complet.

3. La demande de permis est soumise à annonce de projet au motif que le projet s'écarte de certaines dispositions du GCU et du SDC. L'annonce de projet se tient du 19 avril au 3 mai 2022. Plusieurs réclamations sont déposées, dont celle du premier requérant.

4. Le 6 avril 2022, la cellule GISER du SPW ARNE – département de la Ruralité et des Cours d'eau – direction du Développement rural – émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

5. Le 17 mai 2022, le collège communal de La Hulpe donne un avis favorable sur le projet.

6. Le 22 juillet 2022, le fonctionnaire délégué décide de proroger son délai d'instruction.

7. Les demandeurs de permis déposent des plans modificatifs dont il est accusé réception le 19 août 2022.

8. Les avis des collèges communaux de Lasne et La Hulpe, sollicités sur les plans modificatifs, sont réputés favorables par défaut.

Le collège communal de La Hulpe communique néanmoins son avis du le 10 octobre 2022.

9. Le 26 octobre 2022, le fonctionnaire délégué octroie le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par Loïc de La Tullaye, bénéficiaire du permis attaqué, est accueillie.

V. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1er, 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 parties requérantes

Au titre de l'urgence, les parties requérantes font état d'une perte d'intimité et d'une atteinte à leur cadre de vie. Elles précisent que le projet s'implante juste derrière leurs propriétés respectives, où elles sont domiciliées, que la maison sera construite sur un talus proche du jardin, de la piscine et du *poolhouse* du premier requérant et que ses ouvertures seront orientées vers le jardin et l'habitation du second requérant. Elles font valoir que le projet sera fort visible depuis leurs habitations et jardins.

Elles estiment que ces nuisances n'étaient pas prévisibles au regard des outils planologiques et des circonstances urbanistiques locales. Elles indiquent à cet égard que le projet vient s'inscrire dans la « zone *non aedificandi* » selon le SDC de La Hulpe et soulignent que l'acte attaqué indique, en outre, qu'il s'implante « en dehors du tissu bâti existant » et en intérieur d'îlot qu'il convient de préserver. Elles considèrent que, par son implantation en arrière-zone, le projet se trouve en zone de cours et jardins, zone qui est en principe réservée aux loisirs et à la détente et dont la préservation de la quiétude est, selon la jurisprudence, une « évidence en termes de bon aménagement des lieux ». Elles rappellent la teneur de l'avis défavorable du collège communal de Lasne du 3 octobre 2022 qui indiquait notamment « que la

programmation du projet est trop importante; que la construction et la minéralisation occupe quasiment toute la largeur de la parcelle; qu'au vu de la proximité des constructions (quasi-absence de recul) avec le bien voisin (habitation n° 1A de la rue aux fleurs), cela peut créer des nuisances pour ce bien ».

Elles font également valoir des nuisances liées à un parking de neuf emplacements situé à proximité du jardin du premier requérant. Elles considèrent que les allées et venues des occupants des lieux, des visiteurs et des clients induiront inévitablement des nuisances sonores. Elles estiment que ces nuisances sont renforcées par le fait que le projet ne prévoit pas de revêtement silencieux, soulignant que la circulation, même à faible vitesse, sur un revêtement classique provoque des nuisances sonores. Elles relèvent que l'acte attaqué reconnaît le problème du bruit des voitures, mais le minimise et évoque l'imposition de dalles amortissantes, sans toutefois l'imposer comme condition.

Elles relèvent que le projet implique une occupation professionnelle d'une partie du bâtiment, de sorte que la zone de stationnement sera accessible aux clients, dont les allées et venues sont plus nombreuses que celles des habitants d'une maison unifamiliale. Elles considèrent que de telles nuisances sont d'une gravité suffisante pour justifier l'urgence à suspendre l'exécution de l'acte attaqué.

Elles rappellent que l'acte attaqué est exécutoire et indiquent qu'elles ont, par un courrier de leur conseil du 28 décembre 2022, interrogé les bénéficiaires de l'acte attaqué quant à leur intention de le mettre en œuvre, mais que ce courrier n'a donné lieu à aucune réaction.

Elles en déduisent, à défaut d'information contraire, que les bénéficiaires de l'acte attaqué sont susceptibles de mettre en œuvre le permis d'urbanisme octroyé à tout moment, et que, si tel est le cas, la durée de la procédure en annulation ne permettra pas de prévenir les préjudices craints.

VI.2. Examen

1. 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.

2. Il est constant que lorsqu'un projet est situé en zone d'habitat, cette affectation ne permet pas à un requérant riverain de conserver indéfiniment les avantages dont il bénéficie d'un espace actuellement vierge de toute construction ou en termes de charroi, de vues ou de bruit. Toutefois, la circonstance qu'un projet s'érige en zone d'habitat n'a pas pour effet que toute nuisance liée à la construction d'un bâtiment doive nécessairement être tenue pour admissible même si la parcelle a vocation à être bâtie.

3. En l'espèce, le bien concerné par le projet figure en zone d'habitat au plan de secteur. Le SDC de La Hulpe ne le reprend que partiellement en zone *non aedificandi*. Il s'agit d'un lot de fond dont la largeur à rue ne permet que l'aménagement de son accès et qui propose une habitation en deuxième rang, situation qui n'est pas inédite dans le voisinage. Il s'ensuit que cette parcelle a vocation à être urbanisée, à tout le moins partiellement.

4. Par ailleurs, eu égard à la configuration des lieux, à la taille des parcelles et aux plans modifiés déposés en août 2022, les parties requérantes n'établissent pas concrètement en quoi le projet sera fort visible depuis leurs habitations, ni en quoi il portera « irrémédiablement atteinte » à leur cadre de vie, l'exposé de la requête étant peu étayé sur ce point.

Il ressort des plans modifiés que si la construction visée va s'implanter en bordure de parcelle, à proximité de la piscine et du *poolhouse* du premier requérant, résidant rue aux Fleurs n° 1A, et en bordure du fond du jardin du second, résidant rue aux Fleurs 1B, elle prendra place à plus de 15 mètres de leurs habitations respectives, outre que divers écrans végétaux sont prévus pour atténuer les vues.

5. Quant à la zone de parcage, créée en recul de la mitoyenneté derrière le *poolhouse* du premier requérant et séparée de la parcelle de celui-ci par une zone végétale qui fait tampon, elle est située à bonne distance de l'habitation de ce dernier et tant l'allée d'accès que la zone de stationnement sont constituées de dalles en gazon, de nature à atténuer les nuisances sonores lors du passage de véhicules.

Par ailleurs, les nuisances sonores potentielles générées par le parking de neuf emplacements ne peuvent être considérées comme graves en l'espèce dans la mesure où, comme le relève la partie intervenante, d'une part, la zone de cours et jardins de la propriété du premier requérant est déjà elle-même affectée à une zone de parking comprenant un nombre supérieur d'emplacements et où, d'autre part, les biens se situent tous les deux à proximité immédiate d'une voirie où le stationnement n'est pas autorisé ou est malaisé.

6. Il ressort par ailleurs de la motivation de la décision attaquée que l'autorité a pris en considération les inconvénients potentiels que le projet pourrait générer pour son voisinage, notamment en raison de son implantation en intérieur d'îlot et en zone partiellement *non aedificandi* au SDC, et qu'elle les a jugés acceptables, compte tenu de la configuration des lieux ainsi que du cadre bâti et non bâti existant, mais également eu égard aux modifications apportées au projet, ainsi qu'aux contraintes du site, notamment en termes d'eaux de ruissellement et d'aléas d'inondation.

À cet égard, l'auteur de l'acte attaqué considère notamment que les ouvertures sont suffisamment éloignées des propriétés voisines pour ne pas créer de nuisances visuelles.

7. En conséquence, les différents inconvénients invoqués ne peuvent être considérés comme suffisamment graves dans le chef des parties requérantes.

Dans ces circonstances, l'urgence n'est pas établie.

VII. Conclusion

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1er, 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 1er.

La requête en intervention introduite par Loïc de la Tullaye 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 XIII[e] chambre siégeant en référé, le 19 avril 2023 par :

Luc Donnay,	conseiller d'État, président f.f.,
Louise Ernoux-Neufcoeur,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,	Le Président,
Louise Ernoux-Neufcoeur	Luc Donnay