

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

n° 242.488 du 28 septembre 2018

A. 226.170/XV-3861

En cause : 1. **SPRUYTTE** Pierre,
 2. **RENTEUX** Jean-Louis,
 ayant élu domicile chez
 M^{es} Joël van YPERSELE
 et Lauriane OLIVIER, avocats,
 rue des Colonies 56/6
 1000 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Frédéric DE MUYNCK, avocat,
galerie du Roi 30
1000 Bruxelles,

Partie intervenante :

l'indivision LEVIE,
ayant élu domicile chez
M^e Bernard FRANCIS, avocat,
vieux Chemin du Poète 11
1301 Wavre.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 27 septembre 2018, Pierre SPRUYTTE et Jean-Louis RENTEUX, demandent, d'une part, la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de "la décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 juillet 2018, octroyant à l'Indivision LEVIE un permis d'urbanisme tendant à abattre deux arbres et construire un immeuble comprenant quatre logements et quatre emplacements de parking, avenue Charles de Thiennes 78 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert" et, d'autre part, l'annulation de cette même décision.

II. Procédure

Par une requête introduite le 14 septembre 2018, Pierre SPRUYTTE et Jean-Louis RENTEUX, demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de "la décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 juillet 2018, octroyant à l'Indivision LEVIE un permis d'urbanisme tendant à abattre deux arbres et construire un immeuble comprenant quatre logements et quatre emplacements de parking, avenue Charles de Thiennes 78 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert" et, d'autre part, l'annulation de cette même décision.

La partie adverse a déposé une note d'observations et le dossier administratif.

Par une ordonnance du 27 septembre 2018, l'affaire a été fixée à l'audience publique le même jour à 14 heures.

M. Marc JOASSART, conseiller d'État, président f.f., a fait rapport.

M^e Lauriane OLIVIER, avocat, comparaissant pour les requérants, M^e Frédéric DE MUYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Bernard FRANCIS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

Il a été décidé d'une visite des lieux le lendemain, vendredi 28 septembre, à 10 heures 30.

La visite des lieux s'est clôturée à 12h00 le 28 septembre 2018 et l'audience s'est poursuivie le même jour au Conseil d'État à 14 heures 30.

Vu le procès-verbal de visite des lieux du 28 septembre 2018.

M^e Caroline VAN GANSBEKE, *loco* M^{es} Joël van YPERSELE de STRIHOU et Lauriane OLIVIER, avocat, comparaissant pour les requérants, M^e Frédéric DE MUYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Marie-Alice MILCAMPS, *loco* M^e Bernard FRANCIS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Michel QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, 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 4 février 2014, l'indivision LEVIE introduit auprès du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwe-Saint-Lambert un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de quatre logements et de quatre emplacements de parking sur un bien sis avenue Charles de Thiennes, 78 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert.

2. Le 3 avril, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis sollicité, au terme d'une décision qui mentionne que le bien se situe dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé, soit le permis n° 274, délivré le 20 décembre 1979. Cette décision de refus se lit notamment comme suit :

«Considérant que, pour une construction neuve, le projet présente trop de dérogations tant en termes de gabarit qu'en termes de normes d'habitabilité;

Considérant que le projet ne s'intègre pas harmonieusement dans l'environnement bâti non seulement par le programme proposé (immeuble comptant 4 logements) que par la typologie proposée (matériaux, socle avec portes de garages et d'entrée semi-enterré, ...);

Considérant de plus que le raccord avec la maison unifamiliale voisine contre laquelle la nouvelle construction vient se coller n'est pas adapté et renforce la notion de rupture;

Considérant que la densité du projet est trop grande au regard des autres immeubles du quartier, entraînant un gabarit disproportionné par rapport aux gabarits alentours».

3. Le 21 novembre, l'indivision LEVIE dépose un nouveau dossier de demande de permis d'urbanisme relatif au même bien. La demande de permis a pour objet l'abattage de deux arbres et la construction d'un immeuble comprenant quatre logements et quatre emplacements de stationnement. Elle mentionne que le bien est situé dans le périmètre du permis de lotir précité.

La note explicative précise que la composition architecturale de l'immeuble vise à donner l'impression qu'il s'agit de deux nouvelles maisons jumelées venant s'accoler à l'existante, que le raccord avec la maison unifamiliale voisine sise au n° 76, contre laquelle le projet vient s'accoler, est étudié afin de créer un tout cohérent et que, par rapport aux trois bâtiments existants situés en face, la volonté est de créer l'impression de trois maisons. Elle relève également que la typologie des baies, les choix des matériaux, et les proportions sont voulus comme

une réinterprétation contemporaine de l'immeuble voisin, tout en sobriété, en continuation.

Le bien est situé en zone d'habitation au PRAS. Il se situe dans le périmètre du p.p.a.s. n° 6bis approuvé le 10 septembre 1966 et dans celui du permis de lotir n° 274 approuvé le 20 décembre 1979, permis dont la péremption est discutée dans le cadre du présent recours.

4. Le 5 février 2015, la commune de Woluwe-Saint-Lambert délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

5. Une enquête publique est organisée du 19 février au 5 mars.

6. Le 2 octobre, la commission de concertation émet un avis défavorable.

7. Le 29 octobre, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis sollicité.

8. Le 15 décembre, l'indivision LEVIE introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Elle y fait notamment valoir que le permis de lotir est périmé parce que moins d'un tiers des lots ont été vendus dans les cinq ans de sa délivrance.

9. Dans son avis du 25 février 2016, le collège d'urbanisme propose de refuser le permis sollicité. Cet avis conclut dans les termes suivants à la péremption du permis de lotir :

" Considérant que le bien est situé également dans le périmètre du permis de lotir n° 274 approuvé le 20/12/1979; qu'aux dires de la commune de Woluwe-Saint-Lambert, ce permis de lotir est périmé;

Qu'à ce sujet, le permis de lotir dispose qu'aucun permis de bâtir ne peut être délivré aussi longtemps que la voirie n'est pas réalisée; que la voirie en cause est représentée au plan du lotissement comme non réalisée au droit des lots ici en cause; que la non-réalisation de la voirie, à la supposer à charge du lotisseur, dans le délai de cinq ans à compter de la délivrance du permis de lotir entraîne la péremption, en vertu de l'article 114 du CoBAT;

Qu'à supposer cette péremption acquise, il y a lieu de faire application de l'article 189, alinéa 3, du CoBAT, aux termes duquel le permis peut être refusé lorsqu'il s'agit de bâtir "sur un terrain n'ayant pas d'accès à une voie suffisamment équipée, compte tenu de la situation des lieux";

Qu'à cet égard, la circonstance que la voie ne soit pas achevée en termes de revêtement ne fait pas obstacle à la délivrance du permis d'urbanisme sollicité dès lors que le terrain est entièrement viabilisé et pour autant que la demanderesse réalise au préalable l'achèvement du revêtement".

L'avis précise ensuite notamment que le terrain, d'une superficie de 5,11 ares, se trouve au bout d'une ruelle sans issue et présente une forte déclivité et que l'immeuble en projet vient s'implanter en mitoyenneté de l'immeuble de gauche (maison trois façades) et qu'une zone de recul de 5 mètres est aménagée dans la rue. Il relève qu'un permis pourrait cependant être accordé par application de l'article 191 du CoBAT à condition de ne pas aménager en local habitable la mezzanine de l'appartement situé à gauche du deuxième étage et moyennant l'introduction de plans répondant aux conditions suivantes : rehausser les niveaux des deux garages de 0,50 mètre afin de limiter l'inclinaison de la rampe d'accès à 6 % et réaliser avant la construction de l'immeuble la finition en asphalte de l'assiette de la voie d'accès située au droit du terrain à bâtir.

10. Le 14 mars, l'indivision LEVIE signale au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale qu'elle accepte les conditions émises par le Collège d'urbanisme, et précise qu'elle a modifié les plans et que la mezzanine n'est plus habitable. Elle transmet par ailleurs des plans modifiés qui répondent, selon elle, aux deux autres conditions.

11. Le 9 juin 2016, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale délivre le permis sollicité.

12. Le 16 septembre 2016, les requérants introduisent un recours en annulation et en suspension du permis d'urbanisme du 9 juin 2016. L'arrêt n° 236.709 du 8 décembre 2016 suspend l'exécution de ce permis et, aucune demande de poursuite de la procédure n'ayant été introduite, l'arrêt n° 238.007 du 26 avril 2017 en prononce l'annulation.

13. Le 19 octobre 2017, le demandeur de permis introduit des plans modifiés. Les modifications concernent les matériaux et visent à supprimer les dérogations au PPA n° 6bis. Ainsi, la hauteur de la façade avant est portée à 6,50 mètres et les matériaux projetés sont identiques à ceux de la maison voisine.

14. Le 22 mars 2018, de nouveaux plans modifiés sont déposés. Les modifications apportées sont les suivantes :

- suppression au 2^e étage côté façade avant de la lucarne;
- au niveau des locaux communs, le local vélos est équipé de 3 crochets muraux.

15. Le 5 juillet 2018, le permis d'urbanisme est à nouveau délivré par le Gouvernement.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

Par une requête introduite le 27 septembre 2018, l'indivision LEVIE demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

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

V. Conditions de la suspension d'extrême urgence

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. Le paragraphe 4 de ce même article vise l'hypothèse d'un recours en suspension d'extrême urgence qui doit indiquer en quoi le traitement de l'affaire est incompatible avec le délai de traitement de la demande de suspension visée au paragraphe 1^{er}.

VI. Exposé de l'extrême urgence

VI.1. Thèse des requérants

Les requérants exposent que la réalisation du projet autorisé par l'acte attaqué implique l'abattage d'un arbre remarquable figurant à l'inventaire du patrimoine naturel de la Région de Bruxelles-Capitale. Il s'agit d'un Catalpa à feuilles d'or, situé sur le côté latéral de la parcelle, lequel est inscrit à l'inventaire depuis juin 2014 au motif qu'il s'agit de l'un des plus gros de son espèce en Région de Bruxelles-Capitale. Ils soulignent que cet arbre présente des qualités particulières ayant justifié son inscription à l'inventaire. Son abattage, qui est imminent, est la première étape de la réalisation du projet à entamer et il constituera un acte irréversible et impossible à réparer en cas d'annulation de l'acte attaqué.

Par ailleurs, ils indiquent qu'un sentier public existe depuis la création de l'avenue Charles de Thiennes dans les années 1950-1960 – soit depuis plus de 30 ans – et traverse la parcelle concernée par le projet autorisé par l'acte attaqué. Ce sentier est utilisé par de nombreux usagers et permet de relier l'avenue Charles de Thiennes à la rue des Floralies à travers le petit bois appartenant à la commune de Woluwe-Saint-Lambert. À la suite d'un échange de terrains entre la commune et la famille LEVIE en 1975, une partie du petit bois où passe le sentier a été rattachée à la parcelle où s'implante le futur projet. La construction autorisée par l'acte attaqué

impliquera l'impraticabilité dudit sentier sur une quinzaine de mètres et, dès lors, la fermeture de celui-ci. Le passage sur ledit sentier sera tout simplement rendu impossible. Les habitants seront alors contraints d'effectuer un long détour par la rue Vervloesem. Dès lors, ils font valoir que cette suppression constitue une atteinte au cadre de vie des usagers dudit sentier.

VI.2. Appréciation

Lors de la visite des lieux du 28 septembre 2018, l'acte attaqué n'avait encore connu aucun début d'exécution, l'arbre n'est pas abattu et le sentier est toujours praticable. Présent lors de cette visite, le bénéficiaire du permis, M. Michel LEVIE, au nom de l'indivision LEVIE, s'engage à ne pas faire débiter les travaux en ce compris la clôture du chantier et l'abattage du Catalpa à feuilles d'or avant que le Conseil d'État n'ait statué sur la demande de suspension ordinaire.

Dans ces conditions, l'extrême urgence n'est pas établie.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par l'indivision LEVIE est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 4.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 5.

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 vingt-huit septembre deux mille dix-huit, par :

Marc JOASSART,
Frédéric QUINTIN,

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

Le Greffier assumé,

Le Président,

Frédéric QUINTIN.

Marc JOASSART.