

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n° 246.642 du 15 janvier 2020

A. 228.596/XV-4142

En cause :

RHODIUS John,
ayant élu domicile chez
M^e Michaël PILCER, avocat,
avenue Albert-Elisabeth 46
1200 Woluwe-Saint-Lambert,

contre :

la commune de Woluwe-Saint-Lambert,
représentée par son collègue des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^e Tanguy VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles.

Partie requérante en intervention :

**la société privée à responsabilité limitée
VERGOTESTRAAT REAL ESTATE**,
ayant élu domicile chez
M^{es} Philippe COENRAETS et
Ludovic BURNON, avocats,
boulevard de la Cambre 36
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 12 juillet 2019, John RHODIUS demande, d'une part, la suspension de l'exécution de « la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwe-Saint-Lambert du 25 avril 2019 octroyant un permis d'urbanisme à la SPRL VERGOTESTRAAT REAL ESTATE ayant pour objet la rénovation et l'extension d'un hôtel de maître (n° 26), la rénovation, l'extension et la division d'une maison en 3 appartements (n° 24), la construction d'un immeuble à 3 appartements avec garage en sous-sol, et l'abattage de 4 arbres sur la propriété, pour des biens sis rue Vergote, n°s 24 et 26, à 1200 Bruxelles » et d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une requête introduite le 22 août 2019, la société privée à responsabilité limitée (SPRL) VERGOTESTRAAT REAL ESTATE demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

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

M. Yves DELVAL, 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 28 novembre 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 10 janvier 2020.

M^{me} Pascale VANDERNACHT, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Hanna BOUZEKRI, *loco* M^e Michaël PILCER, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Marine HENNEBICQ, *loco* M^e Tangui VANDENPUT, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Ilias NAJEM, *loco* M^{es} Philippe COENRAETS et Ludovic BURNON, avocat, comparaisant pour la partie requérante en intervention, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves DELVAL, 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 15 juin 2018, la SPRL Vergotestraat Real Estate introduit une demande de permis d'urbanisme pour la rénovation d'un hôtel de maître, la transformation d'une maison en trois appartements, la construction d'un immeuble de trois appartements et la construction d'un parking de 13 emplacements ainsi que l'abattage de 4 arbres aux n^{os} 24-26 de la rue Vergote à Woluwe-Saint-Lambert. Le

nouvel immeuble à construire et la rampe d'accès au parking sont mitoyens à l'immeuble situé au n° 22. Le requérant y habite au rez-de-chaussée dont il est le propriétaire. Cet immeuble comporte un mur d'attente vers le projet autorisé par l'acte attaqué. Le projet s'implante en zone d'habitat pour les bâtiments et en zone de parc pour le jardin au regard du plan régional d'affectation du sol (PRAS).

2. Le 19 septembre 2018, la SPRL Vergotestraat Real Estate avertit le requérant qu'elle a introduit une demande de permis.

3. La partie adverse accuse réception du dossier complet le 18 octobre 2018. Elle informe la SPRL Vergotestraat Real Estate que la demande de permis est soumise à l'avis conforme du fonctionnaire délégué, aux mesures particulières de publicité en raison des dérogations au règlement régional d'urbanisme (RRU) et à l'avis de la commission de concertation.

4. L'enquête publique se déroule du 5 au 19 novembre 2018. Lors de celle-ci cinq courriers d'observations ou de réclamations ont été adressés à la commune dont un émanant du requérant. Il ressort de ces courriers que les riverains sont relativement satisfaits de l'amélioration du projet par rapport à une précédente demande. Le requérant s'oppose, pour sa part, au projet essentiellement en raison des nuisances sonores qui seront engendrées par les véhicules qui fréquenteront le parking, eu égard à l'implantation projetée le long du mur mitoyen. Il estime aussi que le nombre de parking prévu est trop élevé par rapport à la nécessité et au cadre urbain existant, il critique également la pente de la rampe qui est trop importante et relève l'atteinte à l'intérieur de l'îlot ainsi que la suppression d'une zone de pleine terre importante.

5. Par un courrier du 27 novembre 2018, la SPRL Vergotestraat Real Estate répond aux observations formulées lors de l'enquête publique et justifie notamment la position de la rampe de parking contre l'immeuble voisin en relevant que le parking est une nécessité liée au RRU mais aussi une réponse au voisinage qui souhaite être rassuré quant au nombre de places de parking disponibles dans la rue Vergote. Quant à l'emplacement mitoyen de la rampe, elle souligne qu'il s'agit d'un cas de figure classique dans le cadre d'un petit immeuble de logements en zone d'habitat et que l'implantation est dictée par le souhait de conserver l'immeuble trois façades existant, son accès latéral, la « respiration » dans l'alignement souhaitée par la commune, et par la volonté de ne pas mélanger les circulations piétonne et automobile et avoir un passage suffisant pour l'entretien du jardin de 35 ares. Elle précise encore que le déplacement de la rampe impliquerait qu'elle pénétrerait plus profondément dans le jardin car elle devrait débiter après les entrées des deux

immeubles, que les normes acoustiques seront respectées et que l'ensemble de la toiture du parking est traitée d'une façon paysagère. Une « note acoustique » est annexée à ce courrier qui estime que le risque de nuisances sonores est « négligeable pour les riverains mitoyens du n° 22 Vergote ».

6. Le 30 novembre 2018, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel. Les conditions ne concernent pas les garages. Elle estime notamment que « la position de l'entrée au parking le long de la limite mitoyenne de droite permet de tirer profit du mur mitoyen d'attente existant et de dégager au maximum la zone latérale entre les deux immeubles pour garder cette transparence et de maintenir un maximum de superficie libre de toute construction ».

7. Le collège des bourgmestre et échevins de la partie adverse fait sien, le 20 décembre 2018, l'avis de la commission de concertation et sa délibération est transmise au fonctionnaire délégué lequel n'émettra pas d'avis.

8. Le 4 avril 2019, la commune de Woluwe-Saint-Lambert demande à la SPRL Vergotestraat Real Estate, sur la base de l'article 191 du CoBAT, de déposer des plans modifiés tenant compte de l'avis de la commission de concertation notamment en ce qui concerne la suppression des terrasses supérieures à l'arrière de la maison située au n° 24 et l'alternative en termes d'aménagement de la zone de recul latérale et la fermeture à l'alignement.

9. Le 25 avril 2019, le collège des bourgmestre et échevins de la partie adverse délivre le permis d'urbanisme. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

Par une requête introduite le 22 août 2019, la société privée à responsabilité limitée VERGOTESTRAAT REAL ESTATE 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. Recevabilité

V.1. Thèses des parties

Le requérant expose qu'il a eu connaissance de l'acte attaqué le 23 mai 2019 et de son contenu le lendemain. Il ne précise toutefois pas comment il a eu connaissance de son existence et de son contenu.

La partie adverse relève que le requérant ne précise pas les conditions dans lesquelles il a pris connaissance du permis litigieux et souligne que l'avis affiché par le bénéficiaire du permis indiquait que celui-ci n'avait été « délivré » que le 28 mai 2019. Selon elle, le requérant devait cependant en avoir connaissance bien avant car le rapport de l'expert qu'il dépose, indique que celui-ci a visité les lieux dès le 3 mai 2019.

La partie intervenante confirme que l'acte attaqué a fait l'objet d'un affichage du 28 mai au 28 juillet 2019, mais elle affirme que le requérant pouvait et devait prendre connaissance du permis bien avant car il a déposé une réclamation lors de l'enquête publique et a participé à la séance de la commission de concertation. Elle estime ainsi douteuse l'affirmation du requérant selon laquelle il n'aurait pris connaissance du permis qu'un mois après sa délivrance. À son estime, il n'a manifestement pas fait preuve de la diligence requise pour s'enquérir de l'existence et du contenu de l'acte attaqué et la visite des lieux par son expert, le 3 mai 2019, laisse présumer qu'il en avait déjà connaissance à ce moment.

V.2. Appréciation

C'est à la partie qui conteste la recevabilité *ratione temporis* du recours qu'il appartient de prouver que le voisin requérant a eu connaissance du permis d'urbanisme attaqué plus de soixante jours avant l'introduction du recours, de simples présomptions ne suffisant pas à cet égard.

La diligence d'un voisin requérant doit s'apprécier au cas par cas. Si on ne peut exiger de lui qu'il s'enquière, à tout moment, de l'état d'avancement d'une procédure administrative et de la délivrance ou non d'un permis d'urbanisme auprès des autorités communales, il ne peut pas non plus être admis qu'il diffère, pour un temps indéterminé, la prise de connaissance de l'acte qu'il souhaite éventuellement attaquer et qu'il retarde ainsi arbitrairement cette prise de connaissance.

En l'espèce, le permis attaqué a été accordé le 14 mai 2019 et a été notifié notamment à son bénéficiaire par un courrier du même jour. Ce dernier l'a affiché à partir du 28 mai 2019 et le requérant déclare en avoir eu connaissance avant cet affichage, dès le 23 mai. En introduisant le présent recours le 12 juillet 2019, le requérant a respecté le délai de soixante jours et n'a donc pas manqué de diligence.

L'exception d'irrecevabilité ne peut être accueillie.

VI. 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.

VII. Exposé de l'urgence

VII.1. Thèse de la partie requérante

Le requérant expose que l'acte attaqué porte sérieusement atteinte à son cadre de vie par les nuisances qui seront générées par l'utilisation de la rampe d'accès au parking, située le long du mur mitoyen qui la sépare de son appartement et plus particulièrement de son salon. Il estime aussi que ces nuisances perturberont le calme de sa chambre et qu'elles seront également audibles à partir des fenêtres de son appartement. Il indique qu'il ressort du rapport d'expertise que des nuisances acoustiques, vibratoires et thermiques se manifesteront. Il cite encore l'arrêt n° 140.826 du 17 février 2005 qui avait retenu un préjudice vu la proximité d'un immeuble et d'une rampe d'accès. Il estime enfin que ces inconvénients sont irréversibles et se réfère à l'arrêt n° 139.996 du 1^{er} février 2005 qui a jugé difficilement réparable un préjudice lié à l'ampleur des modifications en cause qui portaient sur la façade et la toiture d'un immeuble de dimensions importantes de sorte que la remise en état des lieux, une fois les travaux effectués, était aléatoire.

VII.2. Appréciation

Si la partie intervenante indique, dans son mémoire, qu'elle ne pourra pas mettre en œuvre le permis d'urbanisme attaqué avant le mois de septembre 2021,

elle ne prétend toutefois pas qu'elle compte attendre l'issue de la procédure en annulation pour passer à l'exécution des travaux. Rien ne permet donc de l'exclure.

Toutefois, 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 qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

Par ailleurs, il se déduit de l'article 8, alinéa 1^{er}, 4° de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État que la charge de la preuve de l'urgence incombe au requérant et que cette preuve doit être apportée avec la demande de suspension.

Les différents inconvénients allégués par le requérant ne sont pas de nature, en l'espèce, à justifier une suspension de l'exécution de l'acte attaqué. Les gênes sonores et vibratoires dont se prévaut le requérant ne sont pas anormales dans le contexte urbain et d'habitat au sein duquel le projet doit s'implanter.

En effet, il ne ressort pas du rapport d'expertise déposé à l'appui de la requête que l'implantation le long d'un mur mitoyen en attente, dans un quartier urbanisé, d'une rampe d'accès à un parking de 13 emplacements desservant un immeuble à logements multiples, créerait des nuisances sonores et vibratoires à ce point importantes qu'elles justifient la suspension de l'exécution de l'acte attaqué. En outre, ce rapport ne comporte pas une critique concrète de la note acoustique déposée par la partie intervenante, lors de la procédure de délivrance du permis attaqué, qui estime que les nuisances sonores pour les habitants de l'immeuble du n° 22 de la rue Vergote, seront négligeables. Le rapport de l'expert du requérant fait état de recommandations techniques mais n'indique pas en quoi les mesures préconisées pour la réalisation du projet ne seraient pas suffisantes à cet égard. Enfin, la construction de l'immeuble ne peut qu'améliorer l'isolation thermique.

Par ailleurs, la chambre du requérant n'est pas accolée à la rampe en projet dont elle est séparée par la cuisine. Quant au living qui jouxte le mur mitoyen, il est à front de rue de sorte qu'il est déjà confronté aux nuisances liées à la circulation automobile du quartier.

L'urgence à suspendre l'exécution de l'acte attaqué n'est donc pas concrètement établie.

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 la société privée à responsabilité limitée VERGOTESTRAAT REAL ESTATE 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 quinze janvier deux mille vingt, par :

Pascale VANDERNACHT,	président de chambre,
Caroline HUGÉ,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Caroline HUGÉ.

Pascale VANDERNACHT.