

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 96.421 du 12 juin 2001

A.101.874/XIII-2096

En cause : **DESTREE** Xavier,
ayant élu domicile chez
Me Jérôme SOHIER, avocat,
avenue Emile De Mot 19
1000 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de La Hulpe,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

BRAMS (Madame),
rue au Bois 525
1150 Bruxelles.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 16 mars 2001 par Xavier DESTREE, tendant à la suspension de l'exécution du "permis de bâtir délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de La Hulpe, le 26 juillet 1999, à M. et M^{me}

W. BRAMS relatif à un terrain sis rue Semal à 1310 La Hulpe et ayant pour objet la construction d'une villa";

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation du même acte;

Vu la requête introduite le 17 avril 2001 par laquelle Madame BRAMS demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu le dossier administratif de la première partie adverse;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la seconde partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur adjoint au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 15 mai 2001 fixant l'affaire à l'audience du 28 mai 2001 à 10 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me J. SOHIER, avocat, comparaissant pour le requérant, Me M. JOASSART, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Mes Ph. LEVERT et F. BOLLEN, avocats, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M^{me} LEYSEN, auditeur adjoint;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les éléments utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. le 1^{er} avril 1999, M. et M^{me} W. BRAMS sollicitent l'autorisation de construire une habitation unifamiliale sur un terrain leur appartenant sis à La Hulpe, dans l'aire d'habitat du hameau de Gaillemarde, rue Emile Semal, cadastré section D 159 Z³. Le requérant est propriétaire de la parcelle voisine.

La demande précise que le terrain est compris dans un lotissement périmé.

D'après la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, deux arbres sont à abattre pour permettre l'implantation de la maison.

La demande de bâtir fait suite à une autre demande introduite en 1997, fondamentalement différente.

2. L'enquête publique donne lieu à deux lettres de réclamations.

La première, datée du 27 avril 1999, émane du requérant et contient des remarques relatives à :

- l'implantation de la villa (absence de recul depuis la limite parcellaire commune) et l'érection d'un mur de 5,38 mètres de hauteur à ériger sur la limite de son terrain;
- la profondeur de la bâtisse (19 mètres);
- l'entrée carrossable implantée à la limite de son terrain et longeant celui-ci;

- l'érection d'un mur de 1,5 mètre de hauteur à front de rue (alors qu'il s'est vu refuser l'autorisation de construire un mur de 0,6 à 0,8 mètre de hauteur à front de rue).

La seconde, du 28 avril 1999 de l'A.S.B.L. CONTRAT RIVIERE L'ARGENTINE, préconise l'interdiction de la modification du relief du sol et le remplacement des arbres fruitiers à abattre et critique le gabarit trop important de la construction.

3. La commission consultative communale d'aménagement du territoire n'a, semble-t-il, pas été invitée à se prononcer sur le projet. L'avis de la commission qui figure au dossier de la commune, a en effet été donné le 14 janvier 1999 et concerne, selon toute vraisemblance, la demande introduite en 1997.

4. En sa séance du 17 mai 1999, le collège des bourgmestre et échevins de La Hulpe émet un avis favorable sous réserve de remplacer le mur d'enceinte par une haie de feuillus indigènes et de réduire à 40 m² au lieu de 50 m² la superficie du volume secondaire (garage); il décide en conséquence de solliciter auprès du fonctionnaire délégué l'autorisation de déroger aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne l'"implantation sans volume sur l'alignement" et la profondeur de bâtisse.

5. Le 2 juillet 1999, le fonctionnaire délégué décide d'accorder les dérogations proposées par le "Collège Echevinal du 17/05/1999 aux prescriptions du lotissement 154FL66".

6. En sa séance du 26 juillet 1999, le collège des bourgmestre et échevins de La Hulpe délivre le permis sous réserve de remplacer le mur d'enceinte par une haie de feuillus indigènes. Le permis reproduit la motivation de l'avis du fonctionnaire délégué. Il s'agit de l'acte attaqué motivé comme suit :

" (...)

Attendu que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme, en ce qui concerne l'implantation et la profondeur du volume principal,

Vu l'avis daté du 2 juillet 99 du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation proposée par le Collège en date du 17/5/99 et rédigé comme suit :

« Vu la situation du bien en zone d'habitat,

Vu le règlement communal d'urbanisme,

Attendu que la demande en dérogation porte sur:

- l'implantation sans volume sur l'alignement,
- la profondeur du volume principal supérieure à 15m (19m39),

Considérant que lors de l'enquête publique deux lettres de remarques ont été introduites,

Considérant que les remarques de Monsieur et Madame Destrée ne sont pas fondées car les réclamants semblent ignorer profondément les prescriptions urbanistiques auxquelles est aujourd'hui soumis le hameau de Gaillemarde,

Considérant que la commission consultative communale de l'aménagement du territoire se prononce défavorablement sur l'architecture de la future construction et non sur l'objet de la dérogation,

Considérant que le volume de la construction critiqué dans la seconde réclamation, est conforme aux dispositions du règlement communal d'urbanisme,

Considérant que la demande ne fait pas mention d'une éventuelle modification du relief du sol à proximité de l'Argentine,

Considérant que le projet réduit au minimum l'abattage des arbres existants (deux sujets),

Vu la délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins du 17/5/99 dont je partage les motivations concernant les deux dérogations sollicitées,

Les dérogations sont accordées»,

Attendu que le bâtiment projeté est implanté à mi-chemin des fronts de bâtisse différents de part et d'autre, de manière à rattraper la différence,

Attendu qu'étant donné les dimensions du terrain, le projet ménage une zone de recul arrière suffisamment étendue,

Considérant que la profondeur projetée est sans conséquence sur l'impact visuel depuis le domaine public de la voirie,

Attendu que de plus la façade arrière du bâtiment projeté est moins en retrait que celle de la maison voisine,

Attendu que le mur d'enceinte ne contribue pas de manière convaincante à refermer l'espace-rue,

Attendu qu'il doit par conséquent être remplacé par une haie de feuillus indigènes";

Considérant que, par requête introduite le 17 avril 2001, Madame BRAMS demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant qu'en vertu de l'article 8, alinéa 2, 5°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, la demande de suspension doit contenir un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que le requérant soutient que la construction d'un nouvel immeuble au gabarit imposant sur le fonds voisin aurait non seulement pour effet de masquer une partie de sa vue mais aussi de permettre des vues directes sur son habitation; que, selon lui, son préjudice découle aussi de la transformation de son environnement immédiat, puisqu'à la place d'un terrain non bâti se présentant à l'heure actuelle comme un verger de plusieurs arbres fruitiers, il serait voisin d'un immeuble considérablement avancé vers son terrain, qui obérerait radicalement toutes ses perspectives de vue puisque serait érigé un mur de plus de 5 mètres de haut à la limite mitoyenne, à peine à 7 mètres de son habitation; que le requérant invoque encore au titre de préjudice grave difficilement réparable l'abattage d'arbres situés à proximité immédiate de sa propriété, entre son

habitation et la villa projetée, supprimant ainsi l'écran végétal séparant les espaces;

Considérant qu'en l'espèce, la présence d'un mur pignon de 6,39 mètres de long et d'une hauteur allant de 2,70 mètres à 5,39 mètres au faite, ne saurait être considérée comme constitutive d'un préjudice à ce point grave qu'il justifierait la suspension de l'exécution du permis attaqué; qu'en effet, la vue qu'a le requérant sur l'arrière de sa propriété, vers le ruisseau Argentine est préservée; que les bénéficiaires du permis n'auront aucune vue sur la propriété du requérant à partir du volume ainsi construit sur la limite parcellaire; qu'aucune fenêtre de l'immeuble projeté n'est d'ailleurs dirigée vers la propriété du requérant; que le requérant ne se plaint pas d'une perte d'ensoleillement qui, si elle existe, reste dans des limites qui paraissent acceptables compte tenu de l'orientation, des hauteurs respectives de bâtisses et de la distance les séparant;

Considérant, pour le surplus, que le préjudice dont se prévaut le requérant découle davantage des prescriptions du plan de secteur lequel situe la parcelle litigieuse en zone d'habitat; que le requérant n'a pas droit au maintien de la vue qu'il avait sur le verger; qu'en outre, le règlement communal d'urbanisme n'interdit pas une implantation sur la limite parcellaire;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Madame BRAMS dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Madame BRAMS, liquidés à la somme de 5.000 francs, sont mis à charge de cette dernière.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le douze juin deux mille un par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M. SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

S. GUFFENS.