

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 121.367 du 4 juillet 2003

A.134.916/XIII-2960

En cause : 1. **HAGE** Micheline,
 2. **WILLAME** Jean-François,
 3. **PINTE** Hugues-Henri,
 4. **MINET** Carine,
 ayant tous élu domicile chez
 Mes Rusen ERGEC et
 Stijn VERBEKE, avocats,
 Woluwedal 20
 1932 Sint-Stevens-Woluwe,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Monique KESTEMONT-SOUMERYN
et Quentin de RADIGUES, avocats,
rue Henri Wafelaerts 47-51
1060 Bruxelles.

Partie intervenante :

BORTNOWSKI Stéfan,
avenue du Castel 48
1200 Bruxelles.

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

Vu la demande introduite le 1^{er} avril 2003 par Micheline HAGE, Jean-François WILLAME, Hugues-Henri PINTE et Carine MINET, tendant à la suspension de l'exécution de "l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 délivrant à M. et Mme BORTNOWSKI un permis d'urbanisme tendant à construire une piscine couverte en fond de la parcelle située avenue A.J. Slegers, 367,

à la condition de ne pas rehausser les murs mitoyens existants et d'atteindre la hauteur libre sous plafond telle que figurée sur le plan n° BUP/01.02 du 20 juillet 2000 intitulé «bassin ouvert», en abaissant le niveau de plancher en conséquence";

Vu la requête introduite le 10 avril 2003 par les mêmes requérants qui demandent l'annulation du même acte;

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

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

Vu l'ordonnance du 14 mai 2003 fixant l'affaire à l'audience du 27 mai 2003 à 9.30 heures, date à laquelle elle a été remise sine die;

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

Vu la requête introduite le 11 juin 2003 par laquelle Stéfan BORTNOWSKI demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu la lettre du 20 juin 2003, notifiée par télécopie, fixant l'affaire à l'audience publique du 25 juin 2003 à 10 heures;

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Mes S. VERBEKE et P. VAN DER PLANCHE, avocat, comparaissant pour les requérants, et Mes Q. de RADIGUES et E. GONTHIER, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

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

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

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

1. Le 31 octobre 2000, Monsieur et Madame BORTNOWSKI sollicitent l'autorisation de transformer une maison unifamiliale de trois étages sise avenue Slegers, 367, en modifiant les façades avant et arrière, en construisant un étage supplémentaire

et une terrasse au 1^{er} étage, ainsi qu'une piscine couverte en fond de parcelle. Le bien n'est pas compris dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol ou d'un permis de lotir. Il est situé en zone d'habitation au plan de secteur tel qu'abrogé par le plan régional de développement, comprise dans un périmètre de protection du logement au plan régional de développement. Le bien se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol, approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001.

2. Les requérants sont des voisins immédiats de la propriété des époux BORTNOWSKI.

3. Le projet est soumis à une enquête publique du 9 au 23 décembre 2000 et donne lieu à 39 lettres de réclamations pour la plupart identiques, concernant principalement la construction de la piscine.

4. La commission de concertation émet, au cours de la réunion du 25 janvier 2001, un avis favorable sur la demande de transformation de la maison et un avis défavorable sur la demande de construction de la piscine, celle-ci constituant un volume construit qui entraîne une rehausse des murs mitoyens de deux à trois mètres et dont le volume rompt l'harmonie de l'intérieur d'îlot qui n'est composé que de jardins et ne contient aucune construction indépendante.

5. Le 13 février 2001, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwé-Saint-Lambert émet également un avis favorable sur la demande de transformation de la maison et un avis défavorable sur la demande de construction d'une piscine couverte en fond de parcelle.

6. Le 28 mars 2001, le fonctionnaire délégué émet à son tour un avis favorable sur la demande de transformation de la maison et un avis défavorable sur la demande de construction de la piscine, reprenant les motifs émis par la commission de concertation.

7. Le 15 mai 2001, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwé-Saint-Lambert délivre le permis de transformer et construire un étage supplémentaire et refuse le permis en ce qui concerne la piscine couverte.

8. Le 29 juin 2001, les époux BORTNOWSKI introduisent auprès du collège d'urbanisme un recours portant uniquement sur le refus d'accorder le permis de construire la piscine couverte.

9. Le 8 avril 2002, le collège d'urbanisme refuse le permis sollicité pour les motifs suivants :

" (...);

Considérant que le projet de construire une piscine en fond de parcelle emportant la rehausse d'un mètre des murs mitoyens, l'abattage d'arbres et la suppression d'une zone de pleine terre porte atteinte à l'intérieur de cet îlot relativement préservé de constructions;

Considérant qu'aux termes de l'article 2.5. 1^o «seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots»;

Considérant qu'une piscine privée, dissociée de l'immeuble principal, ne participe pas de la notion de logement au sens du glossaire du plan régional d'affectation du sol".

10. Monsieur et Madame BORTNOWSKI introduisent un recours contre cette décision auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

11. Le 12 décembre 2002, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale accueille le recours et délivre le permis de construire une piscine couverte à la condition de ne pas rehausser les murs mitoyens existants et d'atteindre la hauteur libre sous plafond telle que figurée sur le plan n^o BUP/01.02 du 20 juillet 2000 intitulé "bassin couvert", en abaissant le niveau de plancher en conséquence. Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé comme suit :

" Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol du sol approuvé par le Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001;

Considérant que c'est à mauvais droit que le Collège d'urbanisme a estimé qu'il n'était saisi que d'une partie de la demande de permis d'urbanisme initiale;

Que par l'effet dévolutif du recours, l'autorité est saisie de la demande dans sa totalité, et peut réapprécier l'ensemble des éléments propres à la cause;

Considérant que la transformation de l'immeuble par la modification des façades avant et arrière, la construction d'un étage supplémentaire et l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage ont été autorisés par les autorités de première instance, en ce compris la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme par le dépassement de plus de 3 mètres de la hauteur du voisin le moins profond côté droit;

Qu'il y a lieu de confirmer ces autorisations, en ce que l'extension s'adosse à un pignon existant côté gauche de l'immeuble et que la façade avant s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du bâti environnant; Qu'ainsi, la transformation de la maison ne nuit pas au bon aménagement des lieux;

Considérant, pour ce qui concerne le projet de construction d'une piscine couverte, que la prescription 2.5. du PRAS, applicable aux zones d'habitation, fixe les

conditions générales dans lesquelles des actes et travaux peuvent être autorisés dans ces zones;

Que selon les termes de la 1^{ère} condition, «seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt et collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlot»;

Considérant en l'espèce qu'une piscine privée, même dissociée de l'habitation principale, est un accessoire du logement; Qu'il s'agit d'un équipement d'agrément complémentaire à l'affectation principale qui a pour fonction d'améliorer le confort de l'habitation; Qu'ainsi, l'implantation d'une piscine privée en fond de parcelle répond à la condition reprise à la prescription 2.5, 1^o du PRAS;

Que par ailleurs le projet d'implantation d'une piscine privée se concilie avec l'habitat et ne fait pas obstacle à cette fonction;

Considérant que, conformément à la prescription générale 0.6. du PRAS relative aux intérieurs d'îlot, le projet a été soumis à enquête publique; Que celle-ci a donné lieu à 39 réclamations, faisant état de nuisances esthétiques et sonores que le projet serait susceptible de générer;

Considérant en termes de compatibilité du projet avec le voisinage, que la piscine est couverte et que par conséquent les nuisances sonores seront relativement minimales et ne constitueront pas une atteinte aux intérêts et à la quiétude du voisinage, encore moins une agression, comme l'ont soutenu certains réclameurs; Qu'en tout état de cause, le bruit généré par l'utilisation privée d'une piscine n'est pas de nature à créer une nuisance incompatible avec le voisinage;

Que d'une part, le projet sera délimité par trois murs mitoyens existants sur lesquels sera fixée une toiture de bois habillée d'une couverture végétalisée; Que d'autre part, la présence d'arbres à haute tige et la plantation de jeunes arbres à haute tige en remplacement de ceux qui ont été abattus garanti(ssent) un moindre impact visuel pour la vue des voisins depuis les étages de leurs habitations sur la piscine couverte, dont pour rappel, le toit sera verdurisé;

Considérant enfin qu'il n'est pas à craindre que le présent projet serve de précédent dans cet intérieur d'îlot pour la construction d'autres annexes étant donné la spécificité de sa fonction et de son emplacement entre des murs existants et les garanties d'aménagement paysager et de verdure qui l'accompagnent;

Qu'à cet égard, il s'impose qu'il n'y ait aucun rehaussement des murs mitoyens existants et, que la hauteur libre sous plafond, telle que figurée sur le plan n° - BUP/01.02 du 20 juillet 2000 intitulé «bassin couvert», soit atteinte en abaissant le niveau de plancher en conséquence;

Considérant que les requérants ont demandé à être entendus; que l'audition prévue à l'article 135 de l'Ordonnance du 29 août 1991, organique de la planification et de l'urbanisme a eu lieu le 22/11/2002";

Considérant que, par requête introduite le 11 juin 2003, Stéfán BORTNOWSKI demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 113 et 138 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, de la prescription générale 0.2 du plan régional d'affectation du sol (PRAS) approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001 et de l'excès de pouvoir; qu'ils reprochent à la partie adverse d'avoir délivré le permis attaqué "à la condition de ne pas rehausser les murs mitoyens existants et d'atteindre la hauteur libre sous plafond telle que figurée sur le plan n° BUP/01.02 du 20 juillet intitulé «bassin couvert», et en abaissant le niveau de plancher en conséquence"; qu'ils exposent que l'abaissement imposé par la partie adverse ne constitue pas une condition destinée à sauvegarder le bon aménagement des lieux mais une modification des travaux pour lesquels la demande a été introduite et pour laquelle aucun plan n'a été déposé; que, selon les requérants, la partie adverse a ainsi dépassé les limites du pouvoir qui lui est attribué par l'article 138 de l'ordonnance du 29 août 1991; qu'ils soutiennent, en outre, que la modification du projet rendait nécessaire la tenue d'une nouvelle enquête publique, le renvoi, par l'acte attaqué, à la prescription 0.6 du PRAS étant sans incidence à cet égard;

Considérant que l'article 113, alinéa 1^{er}, de l'ordonnance du 29 août 1991 du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale organique de la planification et de l'urbanisme prévoit que lorsque des mesures particulières de publicité sont prescrites, le collège des bourgmestre et échevins organise une enquête publique d'initiative dans les quinze jours de l'expédition de l'accusé de réception du dossier complet visé à l'article 109, ou dans les quinze jours de la demande du fonctionnaire délégué dans le cas prévu à l'article 139 ou de la demande du collège d'urbanisme dans le cas prévu à l'article 131; que l'article 138, alinéa 1^{er}, de l'ordonnance précitée dispose que le Gouvernement peut délivrer le permis, le refuser ou l'assortir de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux;

Considérant que, d'une part, si aux termes de l'article l'article 138, alinéa 1^{er}, de l'ordonnance précitée, un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions, celles-ci doivent être formulées avec une précision telle qu'elles ne permettent pas au bénéficiaire du permis de modifier à sa guise les plans de construction et ne porter que sur des éléments secondaires ou accessoires; qu'en aucun cas elles ne peuvent laisser place à une

appréciation dans son exécution ni imposer le dépôt de plans modificatifs postérieurement à la délivrance du permis; que, d'autre part, l'enquête publique doit , pour être utile, revêtir un caractère effectif; qu'elle doit être renouvelée lorsque l'autorité se propose d'apporter au projet des modifications fondamentales qui ne sont pas destinées à répondre à des observations émises au cours de cette enquête;

Considérant qu'en l'espèce, la demande soumise à enquête publique a fait l'objet de nombreuses réclamations portant notamment sur le fait que le projet implique le rehaussement des murs mitoyens, de deux à trois mètres; que les demandeurs de permis ont, par la voie de leur conseil, fait savoir que la construction de la piscine n'implique nullement le rehaussement des murs mitoyens de deux à trois mètres et que ce motif, à la base de la décision de refus de permis du collège des bourgmestre et échevins, repose sur une interprétation inexacte des plans;

Considérant que l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée délivre le permis "à la condition de ne pas rehausser les murs mitoyens existants et d'atteindre la hauteur libre sous plafond telle que figurée sur le plan n° BUP/01.02 du 20 juillet 2000 intitulé «bassin couvert», et en abaissant le niveau de plancher en conséquence"; que, d'une part, cette condition, qui ne porte pas atteinte à la nature du projet et qui ne modifie pas fondamentalement celui-ci, ne constitue pas une modification substantielle de la demande et est déterminée avec suffisamment de précision pour qu'elle puisse être mise en oeuvre sans que de nouveaux plans soient déposés; que, d'autre part, une telle modification, destinée à tenir compte des résultats de l'enquête, peut être décidée sans recommencer la procédure de telle sorte qu'il n'est donc pas nécessaire d'organiser une nouvelle enquête publique; que le premier moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les requérants prennent un second moyen de la violation de l'article 2.5.1° du plan régional d'affectation du sol, de l'article 138, dernier alinéa, de l'ordonnance du 29 août 1991 précitée, ainsi que l'absence de motifs exacts, pertinents et légalement admissibles; qu'ils soutiennent qu'une piscine privée, dissociée de l'habitation principale, ne peut pas être considérée comme un accessoire du logement, au regard de l'article 2.5, 1°, du PRAS qui traite de travaux et d'actes relatifs au logement et nullement d'accessoires ou d'agrément complémentaire à celui-ci; que, subsidiairement, ils font valoir que la piscine ne constitue pas un accessoire du logement dès lors qu'"une construction d'une superficie plus ou moins égale à celle de la maison d'habitation litigieuse ne peut pas légalement être considérée comme un accessoire au logement"; qu'ils estiment que la considération que la piscine se concilie avec le logement et qu'elle ne fait pas obstacle à cette fonction, ne constitue pas une motivation

suffisante au regard de la prescription précitée et considèrent enfin que la construction de la piscine couverte porte atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que l'article 138, dernier alinéa, de l'ordonnance du 29 août 1991 du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale organique de la planification et de l'urbanisme dispose que les décisions du Gouvernement sont motivées;

Considérant qu'en vertu de l'article 2.5.1° du PRAS approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001, seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots; que le "glossaire des principaux termes utilisés dans les prescriptions urbanistiques" du PRAS définit l'"îlot" comme étant un "ensemble de terrains, bâtis ou non, délimités par des voies de communication à l'air libre ou par des limites naturelles ou régionales", l'"intérieur d'îlot" comme étant "un espace au-delà de la profondeur de construction définie par plan particulier d'affectation du sol, ou, à défaut, par règlement régional ou communal d'urbanisme" et le "logement" comme "l'ensemble de locaux ayant été conçus pour l'habitation ou la résidence d'une ou plusieurs personnes, pour autant qu'une autre affectation n'ait pas été légalement implantée, en ce compris les maisons de repos et les lieux d'hébergement agréés ou subventionnés, et à l'exclusion des établissements hôteliers";

Considérant que l'acte attaqué considère notamment "qu'une piscine privée, même dissociée de l'habitation principale, est un accessoire du logement; qu'il s'agit d'un équipement d'agrément complémentaire à l'affectation principale qui a pour fonction d'améliorer le confort de l'habitation; qu'ainsi, l'implantation d'une piscine privée en fond de parcelle répond à la condition reprise à la prescription 2.5,1° du PRAS";

Considérant que s'il est exact qu'une piscine couverte privée ne constitue pas un local indispensable à l'habitation il n'en demeure pas moins qu'elle constitue un local conçu pour l'habitation ou la résidence; que si la prescription 2.5,1° du PRAS traite de travaux et actes relatifs au logement et ne traite pas expressément des accessoires ou des agréments complémentaire à celui-ci, il n'en demeure pas moins qu'elle ne les exclut pas pour autant; qu'il s'ensuit que le local à usage de piscine dont la construction est autorisée en l'espèce constitue bien un local affecté à l'habitation ou la résidence; que le glossaire du PRAS ne distingue pas selon que les travaux, situés au-delà de la surface de la construction, sont dissociés ou non de celle-ci; qu'ainsi, le fait que la construction autorisée se situe en fond de parcelle et n'est pas "rattachée" directement au bâtiment

n'est pas déterminant; qu'enfin, il n'est pas contestable que, de par sa dimension, le local de la piscine constitue l'accessoire de l'habitation constituée de quatre étages;

Considérant que, contrairement à ce que soutiennent les requérants, l'appréciation de la partie adverse ne permet pas d'édifier n'importe quelle construction à l'intérieur d'îlots pour autant qu'elle soit considérée par le demandeur de permis comme agrément complémentaire au logement; qu'elle permet tout au plus à l'autorité appelée à se prononcer sur une demande de permis d'urbanisme d'apprécier si l'implantation, les dimensions, et l'affectation qui sera donnée à un local en projet participent bien de la fonction d'habitation et de résidence; qu'en considérant que le projet d'implantation d'une piscine privée se concilie avec l'habitat et ne fait pas obstacle à cette fonction et que, en termes de compatibilité du projet avec le voisinage, la piscine étant couverte, les nuisances sonores seront relativement minimales et qu'en tout état de cause, le bruit généré par l'utilisation privée d'une piscine n'est pas de nature à créer une nuisance incompatible avec le voisinage, l'acte attaqué est adéquatement motivé;

Considérant qu'en estimant qu'il n'est pas à craindre que le projet serve de précédent dans cet intérieur d'îlot pour la construction d'autres annexes étant donné la spécificité de sa fonction et de son emplacement entre des murs existants et les garanties d'aménagement paysager et de verdure qui l'accompagnent, la partie adverse a porté une appréciation sur le projet qui lui était soumis en l'espèce, sans toutefois que l'on puisse préjuger de l'appréciation qu'elle porterait, le cas échéant, sur d'autres demandes ayant le même objet; qu'il n'est pas manifestement déraisonnable de considérer que le projet, délimité par trois murs mitoyens existants sur lesquels sera fixée une toiture de bois habillée d'une couverture végétale, la présence d'arbres à haute tige et la plantation de jeunes arbres à haute tige en remplacement de ceux qui ont été abattus, garantissent un moindre impact visuel pour la vue des voisins depuis les étages de leurs habitations sur la piscine couverte; que le second moyen n'est pas sérieux;

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 Stéfan BORTNOWSKI dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Stéfan BORTNOWSKI, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à charge des requérants à concurrence de 31,25 euros chacun.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le quatre juillet deux mille trois par :

MM. DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

Fr. DAOUT.