

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 126.656 du 19 décembre 2003

A.140.590/XIII-3094

En cause :

1. **DELALIEUX** Franz,
square Louisa 10
1150 Bruxelles,
2. **GERONDAL** Fernand,
ayant élu domicile chez
Mes Benoît et Luc CAMBIER, avocats,
avenue Winston Churchill 253
1180 Bruxelles,
3. **PREUMONT** Maurice,
rue Mareyde 48
1150 Bruxelles,

contre :

1. **la Région de Bruxelles-Capitale**,
représentée par son Gouvernement,
2. **le Collège d'urbanisme de la Région
de Bruxelles-Capitale.**

Partie intervenante :

COENDERAET André-Yves,
ayant élu domicile chez
Me François TULKENS, avocat,
chaussée de La Hulpe 177
1170 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 18 août 2003 par Franz DELALIEUX, Fernand GERONDAL et Maurice PREUMONT tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 19 juin 2003 par le collège d'urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale à Monsieur et Madame COENDERAET-LION en vue de l'ajout d'un étage à

leur maison unifamiliale à trois façades, située square Louisa 8 à Woluwé-Saint-Pierre, cadastré section C, n° 157/Y/8;

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

Vu la requête introduite le 9 septembre 2003 par laquelle André-Yves COENDERAET demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

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

Vu le rapport de M. BOSQUET, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 22 octobre 2003 fixant l'affaire à l'audience du 18 novembre 2003 à 10.00 heures;

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

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Benoît CAMBIER, avocat, comparaisant pour les requérants, Me Leila DE CONINCK, loco Me André MOYAERTS, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et Me François TULKENS, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. BOSQUET, 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. André-Yves COENDERAET et son épouse sont propriétaires d'une maison unifamiliale à trois façades située square Louisa 8 à Woluwé-Saint-Pierre, maison qu'ils habitent. Il s'agit d'une construction de type rez plus un étage et toiture plate, construite en 1933.

Franz DELALIEUX est propriétaire de la maison mitoyenne conçue suivant le même principe. Lors de la construction de sa maison il s'était vu imposer par le permis de bâtir (délivré le 8 février 1978) le respect de plans modifiés en vue de faire coïncider la hauteur de son mur de façade avant avec celle correspondante de la maison mitoyenne.

Fernand GERONDAL est domicilié au n° 6 du même square sur une propriété jouxtant celle de l'immeuble litigieux.

Maurice PREUMONT est domicilié rue Mareyde 48 (perpendiculaire au Square Louisa). L'arrière de son jardin fait face à l'immeuble litigieux.

2. Monsieur et Madame COENDERAET-LION envisagent de construire un étage supplémentaire.

Une demande de permis d'urbanisme est introduite en ce sens pour laquelle la commune de Woluwe- Saint-Pierre accuse réception d'un dossier complet le 16 avril 2002.

Le projet consiste à rehausser la construction existante d'un second étage (également à toit plat) d'une superficie plus restreinte par rapport aux niveaux inférieurs, comprenant à l'avant une salle de bain et une chambre, et à l'arrière, un bureau. Le nouvel étage sera donc en retrait par rapport à la façade arrière et en partie en retrait par rapport à la façade avant. Une petite terrasse non accessible est prévue à l'avant (sur la toiture existante) et, de même à l'arrière, une petite terrasse non accessible et une grande terrasse (d'environ 18 mètres carrés) sont prévues (sur la toiture existante). Les nouvelles élévations seront revêtues pour certaines parties de bois et pour d'autres de zinc.

3. Le 22 avril 2002, le collège des bourgmestre et échevins donne un avis favorable rédigé comme suit :

" FAVORABLE :

- Considérant que la construction de l'étage supplémentaire procure une amélioration fonctionnelle de l'habitation et s'intègre à l'esthétique de l'immeuble, sans porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage".

4. Le 26 mai 2002, le Service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-capitale émet un avis favorable sur la demande.

5. Du 5 au 19 juin 2002, le projet est soumis à une enquête publique pour le motif principal énoncé comme suit : "modifications des caractéristiques urbanistiques de l'îlot".

Au cours de celle-ci, plusieurs lettres de réclamations émanant de voisins proches, parmi lesquels les trois requérants, sont adressées à la commune. Elles font valoir principalement la rupture de l'harmonie des constructions du quartier et en particulier par rapport au gabarit de la maison mitoyenne, des critiques quant au matériau de couverture projeté (le zinc) également en rupture avec les matériaux utilisés dans le quartier et ceux de la maison litigieuse elle-même (la brique), et une perte d'intimité dans les jardins et intérieurs avoisinants en raison de la hauteur de la construction une fois transformée.

6. Le 21 juin 2002, la commission de concertation de la commune émet un "avis" sur la demande. Cet "avis" juxtapose des avis favorables en ce qui concerne la commune et la Société de développement régional de Bruxelles (S.D.R.B.), et défavorables en ce qui concerne l'administration de l'aménagement du territoire et du logement (A.A.T.L.) - Urbanisme, l'A.A.T.L. - Monuments et Sites, et l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (I.B.G.E.).

7. A une date non précisée, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur la demande.

8. Le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis le 5 août 2002.

9. Par un courrier daté du 29 août 2002, Monsieur et Madame COENDERAET-LION introduisent un recours contre cette décision auprès du collège d'urbanisme.

10. Le 27 mars 2003, les parties sont entendues par le collège d'urbanisme.

11. Le 19 juin 2003, le collège d'urbanisme accueille le recours et délivre le permis demandé. Il s'agit de l'acte attaqué qui est rédigé comme suit :

" Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, modifiée par les ordonnances des 30 juillet 1992, 15 juillet 1993, 23 novembre 1993, 4 avril 1996, 19 décembre 1996, 5 juin 1997, 26 mars 1998, 16 juillet 1998, 20 mai 1999, 10 décembre 1999, 14 décembre 2000, 22 décembre 2000 et 18 juillet 2002;

Vu le dossier administratif et notamment :

- la demande de permis d'urbanisme introduite le 28 mars 2002 par Monsieur et Madame COENDERAET-LION tendant à rehausser une maison unifamiliale à 3 façades par l'ajout d'un étage, square Louisa n° 8;
- l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 26 mai 2002;
- les mesures particulières de publicité et le p.v. de clôture d'enquête publique, tenue du 5 au 19 juin 2002, attestant de l'introduction de cinq réclamations;
- l'avis de la commission de concertation du 21 juin 2002 rédigé comme suit :

« Commune (...) et S.D.R.B. (...) :

Considérant que la construction à l'étage supplémentaire procure une amélioration fonctionnelle de l'habitation et s'intègre à l'esthétique de l'immeuble, sans porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage;
AVIS FAVORABLE;

A.A.T.L. - Urbanisme (...) - A.A.T.L. - Monuments et Sites (...), I.B.G.E. (...):

Considérant qu'il s'agit d'étendre une maison unifamiliale par l'ajout d'un étage supplémentaire;
Considérant les réclamations introduites concernant la rupture du gabarit général des habitations de ce square ainsi que la perte de l'aspect privatif des jardins;
Considérant que cet immeuble fait partie d'un ensemble d'habitation à toit plat de gabarit homogène R + 1;
Considérant que ce projet modifie sensiblement la typologie générale et homogène du quartier;
Considérant que la terrasse arrière en surplomb par rapport au jardin voisin, accentue encore cette modification des caractéristiques;
Considérant que l'extension prévue à cet immeuble terminant un ensemble d'habitations mitoyennes est visible non seulement en façade avant mais constitue également la troisième façade;
Considérant le risque de précédent,
AVIS DEFAVORABLE»;

- l'avis du fonctionnaire délégué libellé en ces termes :

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 1991;
Considérant qu'il s'agit d'étendre une maison unifamiliale par l'ajout d'un étage supplémentaire;
Considérant les réclamations introduites concernant la rupture du gabarit général des habitations de ce square ainsi que la perte de l'aspect privatif des jardins;
Considérant que cet immeuble fait partie d'un ensemble d'habitation à toit plat de gabarit homogène R + 1;
Considérant que cette habitation est mitoyenne à une autre habitation et jumelle, dans son style, ses dimensions, et ses matériaux;
Considérant que ce projet modifie sensiblement la typologie générale et homogène du quartier;
Considérant que la terrasse arrière en surplomb par rapport au jardin voisin, accentue encore cette modification des caractéristiques;
Vu l'avis du collège des bourgmestre et échevins en sa séance du 22 avril 2002 et reçu le 11 juillet 2002;

AVIS DEFAVORABLE »;

- la décision de refus de la commune du 5 août 2002, notifiée le 21 août 2002 aux demandeurs et au fonctionnaire délégué, pour les motifs indiqués dans l'avis du fonctionnaire délégué;
- le recours introduit le 30 août 2002 par Monsieur et Madame COENDERAET-LION;

Entendu le rapport de Madame BODY en séance du 27 mars 2003;

Entendu, lors de cette même séance, Monsieur et Madame COENDERAET-LION, requérants, Monsieur Jean-Paul HERMANT, architecte, ainsi que Madame Véronique SPRINGAEL, représentant la commune de Woluwe-Saint-Pierre;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol;

Considérant que la demande vise à rehausser une maison unifamiliale à 3 façades par l'ajout d'un étage;

Considérant que le square Louisa se caractérise, pour l'essentiel, par des habitations implantées en ordre semi-ouvert et principalement jumelées, par une présence végétale assez développée - zones de recul et jardins bordant l'espace public - ainsi que par un aménagement de la voirie bien adapté à son caractère résidentiel et privilégiant une desserte locale;

Considérant que le bâti de ce quartier résidentiel n'est cependant pas homogène; qu'en effet, les maisons et villas sont de typologies différentes, avec une prépondérance de toitures en pente de différents types et un large éventail d'expressions architecturales, souvent contrastées; que cette diversité tient également à la présence, d'un même côté du square, de plusieurs habitations à toit plat, parmi lesquelles l'immeuble des requérants;

Considérant, par ailleurs, que si l'immeuble n° 10, mitoyen de celui des requérants, présente avec ce dernier certaines similitudes en raison de leur toiture plate, de la même hauteur sous corniche et du même recul sur l'alignement, il s'en distingue par une façade avant sans harmonie et par une zone de recul peu verdurisée;

Considérant que le projet, par son gabarit et le choix d'une expression architecturale contrastée, engendre une perception plus différenciée de chacune des habitations; que, dans un tel contexte, le projet peut être accepté;

Considérant, en outre, que les craintes de perte d'intimité exprimées par les habitants de l'immeuble voisin n° 10 ne sont pas fondées; qu'en effet, la partie accessible de la terrasse arrière projetée au 2^{ème} étage de l'habitation, est distante de 1,90 mètre de la limite mitoyenne; que les dispositions du Code civil relatives aux vues sur les propriétés voisines sont ainsi respectées;

(...)

décide :

Article 1^{er} : Le recours est recevable.

Article 2 : Le permis d'urbanisme est délivré conformément aux plans ci-joints à condition de recouvrir de zinc le mur d'héberge.

(...)"

Considérant que, par requête introduite le 9 septembre 2003, André-Yves COENDERAET demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la Région de Bruxelles-Capitale soulève une exception d'irrecevabilité du recours déduite de l'absence de désignation, dans la demande de suspension, du collège d'urbanisme, auteur de la décision attaquée, en qualité de partie adverse;

Considérant que la désignation dans la demande de suspension de la partie adverse est prévue par l'article 8, alinéa 2, 2° de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat; qu'une erreur dans la désignation de la partie adverse n'a pas pour effet de rendre irrecevable la demande de suspension du fait qu'il appartient au membre de l'auditorat de désigner avec exactitude et de manière complète les parties adverses auxquelles la demande de suspension doit être notifiée; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que les requérants font valoir cinq préjudices graves difficilement réparables que risque de leur causer l'exécution immédiate du permis attaqué;

Considérant que le premier risque de préjudice grave difficilement réparable tient au fait de la construction d'un deuxième étage qui fera perdre au quartier toute homogénéité en ce qui concerne la hauteur des constructions et à l'utilisation de bois et zinc qui est en totale rupture avec le bâti en brique existant;

Considérant qu'il résulte de l'examen des photographies annexées à la requête en intervention que le quartier n'est pas caractérisé par une grande homogénéité tant au niveau du style des constructions, que de leurs gabarits, ou des tonalités des matériaux divers utilisés; que diverses couleurs de briques sont utilisées, certaines façades étant peintes en blanc ou cimentées, certaines toitures étant couvertes d'ardoises, d'autres de tuiles (rouges ou noires), certaines étant plates; qu'en ce qui concerne la hauteur des bâtiments, toutes les constructions ne sont pas du type rez + 1, certaines maisons ayant un garage au niveau du rez-de-chaussée, d'autres ayant un niveau aménagé sous les combles; que si l'on peut admettre que la construction litigieuse sera plus élevée que les constructions voisines (environ 2 mètres par rapport à la propriété de Fernand GERONDAL), les requérants ne précisent pas en quoi une telle différence

de hauteur de constructions serait grave; qu'ils ne démontrent pas en particulier que leur quartier posséderait une esthétique particulièrement remarquable qu'il conviendrait de sauvegarder;

Considérant que le deuxième risque de préjudice grave et difficilement réparable est lié à la construction de la terrasse qui donnera aux époux COENDERAET-LION des vues directes sur les propriétés et jardins de Fernand GERONDAL et de Franz DELALIEUX, et dont il résultera pour ceux-ci une perte d'intimité; que les requérants estiment que ce préjudice serait aggravé par la circonstance que le square Louisa est caractérisé pour chacune des habitations, par l'existence de jardins privatifs dont l'intimité est préservée et ce, en raison de l'absence de bâtiments possédant un deuxième étage;

Considérant que l'étage supplémentaire litigieux sera pratiqué en retrait par rapport à la façade arrière du bâtiment et que la terrasse sera donc aménagée sur le toit existant; qu'il ne s'agira pas d'une terrasse pratiquée en saillie par rapport à la façade existante; que le projet respecte par ailleurs le recul de 1,90 mètre par rapport à chaque limite mitoyenne prescrit par l'article 678 du Code civil; que dans ces circonstances, et dans un environnement urbain comme en l'espèce, l'existence de vues sur les jardins des propriétés mitoyennes constitue un inconvénient normal du voisinage qui ne saurait être constitutif d'un préjudice grave;

Considérant que le troisième risque de préjudice grave et difficilement réparable tient à la perte de luminosité pour les propriétés respectives des premier et deuxième requérants; qu'à cet égard ils exposent ce qui suit :

" Monsieur GERONDAL voyait son jardin éclairé le matin par le soleil levant (est), ce qui ne sera plus le cas après la construction du deuxième étage de Monsieur et Madame COENDERAET-LION.

Monsieur et Madame DELALIEUX voyaient leur jardin éclairé le soir par le soleil couchant (ouest), ce qui ne sera plus le cas après la construction du deuxième étage de Monsieur et Madame COENDERAET-LION";

Considérant que ce risque est invoqué d'une manière confuse; que, comme le relèvent les parties adverse et intervenante, il paraît difficilement compréhensible, sur le vu du plan d'implantation et de l'orientation de celui-ci, que le jardin du premier requérant perdrait une part de l'ensoleillement au coucher du soleil par le fait de l'étage litigieux dès lors que ledit jardin est plutôt situé à l'ouest par rapport à cet étage; que, de même, il est difficilement compréhensible que le jardin du deuxième requérant perdrait une part de l'ensoleillement au lever du soleil par le fait de l'étage litigieux dès

lors ledit jardin est plutôt situé au sud-est par rapport à cet étage; qu'en outre, à supposer que les jardins respectifs des premier et deuxième requérants perdront effectivement une part de luminosité, ce qui est loin d'être établi puisque l'étage litigieux sera construit avec un retrait de 3,50 à 5 mètres par rapport à la façade arrière, les requérants ne démontrent pas le caractère de gravité qui doit s'attacher à ce préjudice; qu'aucun document n'est d'ailleurs produit à l'appui de ce préjudice, permettant de savoir si les requérants perdront définitivement le seul ensoleillement dont bénéficient leurs jardins respectifs le soir ou le matin, ou si leurs jardins jouissent d'un ensoleillement à d'autres heures de la journée;

Considérant que le quatrième risque de préjudice grave et difficilement réparable tient à la circonstance que l'étage à construire reposerait pour partie sur la propriété de Monsieur et Madame DELALIEUX, ce qui constituerait une violation de la propriété de ces derniers et donc de l'article 16 de la Constitution, et présenterait en outre un risque certain de dégradations et d'accident pour leur maison; que les requérants soutiennent à cet égard que les murs, qu'ils soient mitoyens ou la propriété de Monsieur et Madame DELALIEUX, ont été érigés dans la perspective de ne soutenir qu'un toit plat en sorte qu'il existe bien un risque d'effondrement ou de dégradations importantes à l'immeuble de ces derniers;

Considérant que dans leur demande de suspension, les requérants n'avancent aucun argument technique précis conforté par un rapport établi par un homme de l'art de nature à démontrer ce risque; qu'ils n'expriment en définitive que de simples craintes qui préjugent de la mauvaise exécution des travaux alors que le Conseil d'Etat ne peut prendre en considération que le préjudice causé par l'exécution du permis, en supposant que cette exécution sera conforme et réalisée dans les règles de l'art, lesquelles imposent notamment de sauvegarder l'intégrité des bâtiments voisins des travaux autorisés;

Considérant, en ce qui concerne l'atteinte à la mitoyenneté ou à la propriété du premier requérant, que ce risque est décrit d'une manière confuse; qu'ainsi la demande ne permet pas de savoir si ce qui constitue le risque est une atteinte à un droit de propriété exclusif ou à la copropriété d'un mur mitoyen, alors que par définition, un mur mitoyen est destiné à servir deux fonds; qu'une telle atteinte n'est en outre pas démontrée et encore moins sa gravité puisque le premier requérant ne sera manifestement pas privé de la jouissance normale de son bien; qu'enfin, comme le rappelle le requérant en intervention, les permis de bâtir sont délivrés sous réserve des droits civils en cause; que le cas échéant, le premier requérant dispose d'une action devant les cours et tribunaux afin de faire respecter son droit de propriété s'il y était porté atteinte, permettant adéquatement de prévenir ou de réparer le préjudice allégué;

Considérant que le cinquième risque de préjudice grave et difficilement réparable tient à l'atteinte qui sera portée au bon aménagement du territoire;

Considérant que, à supposer qu'une erreur manifeste d'appréciation en ce sens soit démontrée, il n'en résulterait pas nécessairement un risque de préjudice grave et difficilement réparable; que ce risque doit être concrètement démontré et ainsi qu'il a été exposé à l'occasion de l'examen du premier risque de préjudice grave et difficilement réparable allégué, les requérants ne démontrent pas en particulier que leur quartier posséderait une esthétique particulièrement remarquable qu'il conviendrait de sauvegarder; que dans ces circonstances, la construction d'un second étage dans un quartier résidentiel situé en milieu urbain n'est pas manifestement attentatoire au bon aménagement des lieux;

Considérant que les requérants ajoutent ce qui suit :

" L'importance du préjudice doit également être appréciée en fonction de la gravité de l'illégalité dénoncée. Le Conseil d'Etat a affirmé ce principe à plusieurs reprises.

En l'espèce, le permis d'urbanisme est entaché de nombreuses illégalités.

Celles-ci sont à ce point importantes que les requérants ne peuvent être obligés de supporter le maintien d'une telle situation illégale";

Considérant qu'il n'y a pas lieu de tenir compte de l'allégation de la gravité des illégalités invoquées puisqu'à les supposer établies, la condition de l'existence d'un risque de préjudice grave et difficilement réparable constitue une condition distincte de l'existence de moyens sérieux pour pouvoir ordonner la suspension de l'exécution immédiate de l'acte attaqué;

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 André-Yves COENDERAET 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 André-Yves COENDERAET, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge des requérants.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le dix-neuf décembre deux mille trois par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.