CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 193.944 du 8 juin 2009

A. 186.007/XV-1000

En cause : **de VILLENFAGNE** Elisabeth

ayant élu domicile chez
Me Pieter JONGBLOET, avocat,
place J. Jacobs 5
1000 Bruxelles,

contre :

la commune d'Uccle,

Partie intervenante :
PONCELET-KURGAN Frédérique,
ayant élu domicile chez
Me Francis HAUMONT, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

LE CONSEIL D'ETAT, XV^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 23 novembre 2007 par Elisabeth de VILLENFAGNE, qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 25 septembre 2007 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle à Frédérique PONCELET pour la transformation d'une maison d'habitation comprenant deux logements, Bosveldweg n° 20 à Uccle;

Vu l'arrêt n/ 177.704 du 7 décembre 2007 rejetant la demande de suspension de l'exécution du même permis et la demande de mesures provisoires introduites par la même requérante selon la procédure d'extrême urgence;

Vu la requête introduite le 4 décembre 2007 par laquelle Frédérique PONCELET demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure;

Vu l'ordonnance du 12 février 2008 qui accueille cette demande d'intervention;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la partie adverse et de l'intervenante;

Vu l'ordonnance du 5 mai 2009, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 2 juin 2009;

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

Entendu, en leurs observations, Me V. DEFRAITEUR, *loco* Me P. JONGBLOET, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Mme S. JERKOVIC, secrétaire d'administration, comparaissant pour la partie adverse, et Me F. HAUMONT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis, M. NIKIS, premier auditeur;

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

Considérant que les fait utiles à l'examen de l'affaire se présentent comme suit :

1. L'immeuble faisant l'objet du permis d'urbanisme est une villa de type classique rez + 1 étage + toiture à versants avec étage intégré, sise Bosveldweg, 20 à Uccle et construite sur la base d'un permis de bâtir délivré en 1952. Il est implanté sur un terrain exigu donnant à l'arrière du n° 43 de l'avenue Brunard. Les retraits latéraux avec les propriétés mitoyennes atteignent 2,55 et 3,22 mètres et la profondeur du jardin à l'arrière atteint 5,4 mètres.

2. L'immeuble concerné est situé en zone de jardins au plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S) n° 51 «Floride-Langeveld» de la commune d'Uccle, approuvé par arrêté royal du 15 avril 1988, et en zone d'habitat au plan régional d'affectation du sol,

adopté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 (PRAS).

3. Le 27 juin 2006, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle a délivré à la partie intervenante, Frédérique PONCELET, un permis d'urbanisme, l'autorisant à transformer son immeuble. Les travaux autorisés consistent en :

- la suppression de la toiture à versants et la rehausse de toutes les façades de 4 mètres,
- la création d'une toiture plate avec terrasse sur la moitié arrière de l'immeuble et un petit étage technique face à l'arrière des maisons de l'avenue Brunard,
- le percement de nouvelles fenêtres et l'agrandissement des fenêtres existantes en particulier sur toute la façade est,
- la suppression de toutes les ouvertures de la façade nord qui fait face à l'arrière des immeubles de l'avenue Brunard,
- une augmentation de la superficie (de 515,5 m² à 586 m²), du volume (de 1191 m³ à 1375 m³) et du rapport plancher/sol (de 0,9325 à 1,1075).

4. Une demande de suspension ayant été introduite en procédure d'extrême urgence par six riverains, le Conseil d'Etat, par l'arrêt n° 169.870 du 6 avril 2007, a suspendu l'exécution dudit permis d'urbanisme. Cet arrêt de suspension était essentiellement fondé sur les motifs suivants:

> « Considérant qu'il est exact qu'en face de l'immeuble litigieux se trouve au Bosveldweg, 41, un immeuble comportant un R+2+T Mansart au sujet duquel, par ailleurs, la partie adverse écrit dans sa note d'observations, lors de l'examen du premier moyen, que «la masse équivaut à un gabarit R+3 en raison de l'inclinaison du brisis de la toiture "Mansart"; que, toutefois, cet immeuble ne se trouve pas inscrit en zone de jardins comme l'est l'immeuble litigieux;
>
> Considérant que la prescription 9, dernier alinéa, du P.P.A.S. n° 51 est rédigée comme suit :
> " Les constructions existantes dans la zone de jardins, uniquement celles affectées à l'habitation à l'entrée en vigueur du plan d'aménagement, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, à la condition que ceux-ci n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % du volume bâti existant à l'entrée en vigueur du plan d'aménagement";
>
> que cette prescription, dérogatoire à la destination de la zone de jardins, laquelle est non aedificandi, doit être comprise de manière restrictive, c'est-à-dire comme étant soumise tout particulièrement au respect du bon aménagement des lieux et à l'intégration au cadre bâti et non bâti; qu'en d'autres termes, tout projet qui satisferait aux prescriptions du P.P.A.S. ne respecte pas ipso facto le bon aménagement des lieux et l'intégration au cadre bâti et non bâti; que, s'agissant en particulier de l'application de la prescription 9, dernier alinéa, du P.P.A.S., l'autorité qui délivre le permis doit motiver spécialement celui-ci au regard du bon aménagement des lieux et de l'intégration au cadre bâti et non bâti;

Considérant qu'en l'espèce, la partie adverse a pris en compte les règles applicables aux immeubles en zone d'habitat en ordre ouvert, applicables en face de la construction litigieuse, a constaté que, selon ces règles, ces immeubles-là pourraient faire l'objet de transformation et d'exhaussement et qu'enfin, en face du projet en cause, se trouvait l'immeuble sis au 41, Bosveldweg;

Considérant que, s'agissant d'appliquer la prescription 9, dernier alinéa, du P.P.A.S. n° 51, la partie adverse doit spécialement veiller au bon aménagement des lieux - puisqu'il s'agit d'appliquer une règle dérogeant à la destination de la zone - et à l'intégration du projet au cadre bâti et non bâti; qu'à cet égard, prendre comme référence un immeuble, certes situé en face du projet mais en zone d'habitat en ordre ouvert, lequel est actuellement le seul de son espèce, par son gabarit, dans le Bosveldweg, sans prendre en considération l'ensemble de la typologie des immeubles existant dans cette rue, constitue une erreur manifeste d'appréciation; que, dans cette mesure, le moyen est sérieux;

(...).»;

5. Sur la base d'un projet modifié, Frédérique PONCELET, propriétaire de l'immeuble litigieux, introduit le 1er juin 2007 une nouvelle demande de permis d'urbanisme.

Cette demande n'est pas soumise à des mesures particulières de publicité mais trois riverains, ceux ayant obtenu la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme précédent devant le Conseil d'Etat ainsi que la requérante actuelle, Elisabeth de VILLENFAGNE, déposent le 25 septembre 2007, par l'intermédiaire de leur avocat, une réclamation motivée auprès du collège des bourgmestre et échevins.

Cette déclaration fait notamment valoir ce qui suit:

« 1. Le nouveau projet prévoit toujours l'existence d'une terrasse sur le toit de l'immeuble permettant des vues plongeantes dans leurs jardins; en outre l'existence de cette terrasse entraînera toujours la construction d'une superstructure y donnant accès qui augmentera encore la hauteur de l'immeuble;

2. De manière générale, l'immeuble transformé projeté comprendra des fenêtres et baies vitrées plus grandes et plus nombreuses que l'immeuble actuel, ce qui implique l'accroissement des incommodités pour mes clients résultant des vues à partir de ces fenêtres;

(...)

4. La hauteur totale de l'immeuble est excessive puisqu'elle atteindra 11,69 mètres de haut».

6. Le 25 septembre 2007, le collège des bourgmestre et échevins d'Uccle délivre à Frédérique PONCELET un permis d'urbanisme.

Il s'agit de l'acte attaqué par le présent recours; il est rédigé ainsi qu'il suit:

« Considérant que le plan régional d'aménagement du sol situe la demande en zone d'habitation;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affection du sol n° 51 (AR du 15 avril 88) et s'y conforme;

Considérant que la demande porte sur la transformation d'une maison bifamiliale, par la modification de ses façades et de la toiture;

Considérant que les spécificités des lieux font apparaître ce qui suit :

- L'îlot est de faible profondeur et le Plan Particulier d'Affectation du Sol a situé la majeure partie du bâti le long de l'autre voirie qui cerne l'îlot, à savoir l'avenue Brunard,

- On ne trouve que 2 constructions de ce côté de l'îlot, situées en zone de jardins au Plan Particulier d'Affectation du Sol, dont la maison sur laquelle porte la demande,
- La maison 4 façades est de gabarit R+1+Toit,
- Elle a été construite en 1952 sur un terrain exigu (les zones latérales sont respectivement de 2,55 et 3,22 mètres et la zone de jardin est profonde de +/- 5,4 mètres), affecté ensuite en zone de jardins au Plan Particulier d'Affectation du Sol,
- Le permis d'origine autorise un logement au rez-de-chaussée et un duplex réparti au 1er et dans les combles (2 chambres + 4 greniers),
- La toiture présente déjà actuellement une croupette et un pignon en façade Nord, et des versants pour les autres façades,
- Face à la maison, de l'autre côté du Bosveldweg, est implanté un immeuble à appartements multiples (no 41), de gabarit R+2+T Mansart.

Considérant que l'immeuble a déjà fait l'objet d'un permis d'urbanisme (37.375), en cours de validité; que ce permis d'urbanisme autorise une modification de typologie de R+1+T en R+2+T Plat surmonté d'un petit volume en recul, au centre du bâtiment;

Considérant que ce permis a néanmoins été suspendu par le Conseil d'Etat par un arrêt du 6 avril 2007 (réf 169.870);

Considérant que le projet a été revu afin de tenir compte des griefs formulés à l'encontre du projet initial, suspendu par le Conseil d'Etat, concernant notamment le gabarit de l'immeuble ainsi que la perte d'intimité et d'ensoleillement des propriétés voisines;

Considérant que le projet :

- Propose la transformation de l'immeuble en vue d'aménager un appartement 2 chambres au rez-de-chaussée et un duplex au 1er et au 2ème étage,
- Propose pour ce faire une modification de typologie de R+l+T en R+2+T Plat surmonté d'un petit volume en recul, au centre du bâtiment,
- Propose une architecture moderne en créant de faibles différences de plan dans les façades ce qui contribue à les animer et à en réduire l'importance,
- Rehausse les façades de 3,5 mètres de hauteur, acrotère compris, et en façade Nord de 0,70m où les maçonneries projetées rehaussent le pignon existant,
- Modifie et augmente, de manière globale, les ouvertures de baies, tout en les réduisant fortement en façade Nord,
- Limite les créations de vues directes sur les propriétés voisines par un traitement architectural adéquat (prises de lumière hautes, utilisation de vitrage sablé,...),
- Traite la toiture plate en jardin paysager (terrasse d'une part et toiture verte d'autre part), non accessible sur sa périphérie (1,70 mètre du plan de façade),
- Crée un second garage en cave.

Considérant que la demande est conforme au Plan Particulier d'Affectation du Sol;

Considérant que la demande est dispensée des mesures particulières de publicité en vertu de l'article 67 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire;

Considérant que la prescription 9 du Plan Particulier d'Affectation du Sol contient un mécanisme de sauvegarde qui prévoit la possibilité de transformer les constructions existantes affectées à l'habitation et situées en zone de jardin, à concurrence de 20% d'augmentation du volume bâti maximum;

Considérant que, pour l'application de cette prescription, le Plan Particulier d'Affectation du Sol n'édicte pas de prescriptions particulières en matière de volumétrie ou d'esthétique;

Considérant que la demande n'augmente pas la densité de l'immeuble en terme de nombre de logements;

Considérant en l'occurrence, que le formulaire statistique, joint à la demande, renseigne une augmentation de volume de 7,85 %, bien inférieure au ratio de 20 % autorisé par le mécanisme de sauvegarde contenu à la prescription 9 du Plan Particulier d'Affectation du Sol;

Considérant, vu la superficie réduite de la parcelle et l'emprise au sol importante de la construction existante, que la transformation et l'extension telles que projetées, par la rehausse du gabarit de la construction, permettent l'application du mécanisme de sauvegarde tout en assurant l'intégration du projet au cadre bâti existant;

Considérant que la hauteur totale du projet est inférieure à celle du faîte existant et que la présence du pignon existant en façade Nord est déjà à l'heure actuelle un facteur déterminant de l'impact de cette maison sur les propriétés au Nord;

Considérant que, par rapport au permis 37.375, la hauteur globale est réduite de +/- 0,6m;

Considérant qu'une étude d'ensoleillement est jointe au dossier;

Considérant qu'elle démontre le faible impact du projet en comparaison avec l'impact de la construction existante; qu'à cet égard, l'incidence du projet à la période la plus critique, à savoir en période hivernale, est même réduite par rapport à la situation existante dès lors que le niveau de la toiture plate (terrasse) est inférieur à celui du faîte existant;

Considérant que le comparatif des surfaces vitrées joint à la demande illustre les modifications en termes de traitement des façades et d'ouvertures de baies entre la situation existante, le permis d'urbanisme 37.375 et la demande actuelle;

Considérant que le projet propose des façades animées par des différences de profondeurs créant des lignes de forces horizontales;

Considérant que par rapport au permis 37.375, la modification des baies a visé à en réduire les superficies, notamment en façade Est, à leur donner des formes plus variées;

Considérant ainsi que, par rapport au permis 37.375 :

- la façade Nord n'est plus aveugle mais comprend 2 baies horizontales aménagées en partie haute des locaux, ce qui n'offre aucune vue directe sur les parcelles voisines,
- la façade Sud présente deux portes de garage et est plus animée,
- la façade Est est beaucoup moins monotone, présente 2 baies horizontales aménagées en partie haute des locaux, ce qui n'offre aucune vue directe sur les parcelles voisines,
- la façade Ouest conserve à peu près les mêmes ouvertures,
- le volume en toiture présente des vitrages sablés empêchant les vues directes.

Considérant que, de manière générale, les superficies vitrées de la construction sont supérieures à celles relevées en situation existante;

Considérant, toutefois, que l'augmentation des surfaces vitrées est notamment justifiée par la nécessité d'assurer l'habitabilité des logements;

Considérant que, nonobstant l'augmentation des surfaces vitrées, un traitement architectural adéquat permet la réduction des vues directes sur les propriétés voisines (prises de lumière hautes, utilisation de vitrage sablé...);

Considérant que l'inventaire des gabarits des bâtiments situés dans la zone du projet, joint à la demande, illustre de nombreux autres bâtiments à toitures plates dans le quartier et la variété de typologie du contexte bâti existant;

Considérant que la typologie du projet (toiture plate) ainsi que (le) gabarit proposés, s'accordent à cet environnement bâti;

Considérant que la seule partie de terrasse accessible au second étage est orientée vers le Sud (façade rue);

Considérant que le projet prévoit le placement d'une haie sur la toiture sur le pourtour de la seule partie accessible de la terrasse;

Considérant que la terrasse accessible est centrée par rapport aux bords Est et Ouest de la toiture, réservant ainsi au moins 2,30 mètres de part et d'autre;

Considérant qu'une partie de la terrasse est verdurisée, ce qui contribue à une meilleure isolation thermique et au ralentissement du déversement des eaux de pluies dans les égouts;

Considérant que le solde de la toiture est accessible uniquement pour son entretien;

Considérant que le volume permettant l'accès à la terrasse est situé en retrait;

Considérant qu'il est accompagné d'un puits de lumière au bénéfice du 2ème étage;

Considérant que sa toiture présente une pente de sorte à réduire la volumétrie pour ne présenter une hauteur suffisante (+/- 2,10 m) qu'en façade Sud, à l'aboutissement de l'escalier d'accès à la terrasse;

Considérant que le projet renforce l'isolation thermique de l'immeuble;

Considérant que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve des droits civils.

(...)».

7. Pour justifier son intérêt au recours, la requérante expose qu'elle habite au n° 45 de l'avenue Brunard, soit à l'arrière de l'immeuble litigieux, son jardin longeant en outre ce dernier jusqu'au Bosveldweg. Elle ajoute que le projet contesté entraîne une atteinte à l'ensoleillement, à la luminosité de sa maison et de son jardin et à son intimité du fait de la proximité particulière de l'immeuble envisagé et de sa hauteur; elle estime également que le projet porte atteinte à une caractéristique essentielle du quartier, à savoir l'harmonie entre les diverses maisons qui y sont construites;

Considérant que la partie adverse a transmis un feuillet d'une page, daté du 31 mars 2008 et dans lequel elle déclare se référer, au titre de mémoire en réponse, à la note d'observations antérieure qu'elle avait déposée lors de l'audience du 4 décembre 2007 consacrée à l'examen, selon la procédure d'extrême urgence, de la requête en suspension de l'exécution du permis litigieux; que cette note d'observations, qui ne paraît pas avoir été communiquée à l'époque à la partie requérante -ainsi qu'elle s'en plaint dans son mémoire en réplique- n'était toutefois pas annexée au mémoire en réponse; qu'il en découle qu'il y a lieu d'écarter des débats cette note d'observations et de se référer au seul document de la partie adverse intitulé « mémoire en réponse »;

Considérant qu'à l'appui de son recours la requérante prend notamment un moyen, le deuxième des cinq moyens de sa requête, de l'erreur manifeste d'appréciation, en ce que la partie adverse ne pouvait avoir égard à l'immeuble situé Bosveldweg n/ 41 pour fonder sa décision, ce bâtiment se trouvant en zone d'habitat en ordre ouvert; que la requérante développe ce moyen en rappelant que dans son arrêt du 6 avril 2007 ordonnant la suspension de l'exécution du premier permis d'urbanisme,

le Conseil d'Etat a énoncé que s'agissant d'appliquer l'article 9, dernier alinéa, du P.P.A.S. n/ 51, la partie adverse devait spécialement veiller au bon aménagement des lieux - puisqu'il s'agit d'appliquer une règle dérogeant à la destination de la zone - et à l'intégration du projet au cadre bâti et non bâti; qu'elle souligne que cet arrêt considérait également que prendre comme référence un immeuble, certes situé en face du projet mais en zone d'habitat en ordre ouvert, constituait une erreur manifeste d'appréciation; qu'en rapport avec le présent recours, la requérante fait observer qu'à nouveau l'acte attaqué prétend justifier l'intégration du projet dans le cadre bâti environnant, en énonçant que face à la maison visée par le permis, au numéro 41 du Bosveldweg, est implanté un immeuble à appartements multiples du même gabarit que celui autorisé par l'acte attaqué, à savoir R + 2 + T Mansart, alors que ces deux immeubles sont situés en zone d'habitat en ordre ouvert; que la requérante ajoute que «la comparaison entre le bien envisagé et celui de la requérante est audacieuse tant ces deux immeubles présentent des caractéristiques diamétralement opposées» et conclut que la référence à ces bâtiments constitue à nouveau une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la partie adverse;

Considérant néanmoins qu'il apparaît à la lecture de l'acte attaqué que l'autorité administrative, saisie d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme concernant un projet remanié et moins ambitieux que le précédent, a apprécié le projet au regard de l'environnement bâti et non bâti existant, et pas seulement au regard du seul immeuble sis au n/ 41 Bosveldweg, lequel n'apparaît que comme un élément parmi d'autres pour apprécier la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux; qu'en effet, l'acte attaqué ne fait plus référence à l'immeuble précité qu'à l'occasion de la description des «spécificités des lieux», tandis qu'il fait par ailleurs directement référence à «l'inventaire des gabarits des bâtiments situés dans la zone du projet, joint à la demande, (et qui) illustre de nombreux autres bâtiments à toitures plates dans le quartier et la variété de typologie du contexte bâti existant»; que la consultation de cet inventaire figurant au dossier administratif met effectivement en évidence la présence de différents bâtiments situés Bosveldweg, avenue Brunard et rue Edith Cavell et similaires au projet litigieux (bâtiments identifiés avec précision par une couleur blanche sur le plan et sur la photo en vue aérienne et dont les façades ont été également toutes photographiées); qu'il ya lieu également d'avoir égard à la circonstance que le projet concerné se traduit par une augmentation du volume de l'immeuble de l'intervenante de 7,85 %, ce qui est sensiblement inférieur aux 20 % autorisés par le mécanisme de sauvegarde contenu à la prescription 9 du P.P.A.S. n/ 51 «Floride-Langeveld»; qu'il en découle que la requérante ne peut être suivie lorsqu'elle soutient que la partie adverse aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en

considérant que le projet s'intégrait au cadre environnant; que le deuxième moyen de la requête n'est pas fondé;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de rouvrir les débats afin de poursuivre l'instruction de l'affaire,

D E C I D E :

Article 1er.

Les débats sont rouverts

Article 2.

Le membre de l'auditorat désigné par M. l'auditeur général est chargé de poursuivre l'instruction.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XVe chambre, le huit juin deux mille neuf par :

M.	LEROY,	président de chambre,
M.	QUERTAINMONT,	conseiller d'Etat,
M.	KOVALOVSZKY,	conseiller d'Etat,
M.	GAYIBOR,	greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président,

K. T. GAYIBOR. M. LEROY.