

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 215.989 du 25 octobre 2011

A. 201.359/XV-1645

En cause : **1. de WASSEIGE** Bernadette,
 2. du ROY de BLICQUY Hadrien,
 ayant élu domicile chez
 Me A. DELFOSSE, avocat,
 rue Brederode 13
 1000 Bruxelles,

contre :

1. la commune de Watermael-Boitsfort,
ayant élu domicile chez
Me J. SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

2. la Région de Bruxelles-Capitale,
ayant élu domicile chez
Mes M. KESTEMONT
et Fr. DE MUYNCK, avocats,
rue de Loxum 25
1000 Bruxelles.

Partie intervenante:

la s.a. ABS Boitsfort Invest,
ayant élu domicile chez
Mes M. SCHOLASSE
et G. VAN HOOREBEKE, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

LE PRÉSIDENT F.F. DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ,

Vu la requête unique introduite le 5 août 2011 par Bernadette de WASSEIGE et Hadrien du ROY de BLICQUY, en tant qu'elle demande la suspension de l'exécution :

- du permis d'urbanisme délivré le 10 mai 2011 par la commune de Watermael-Boitsfort à la société ABS Boitsfort Invest en vue de construire deux villas avenue Charle-Albert;

- de la décision du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2011 accordant des dérogations;

Vu les dossiers administratifs et les notes d'observations déposées par les parties adverses;

Vu la requête, introduite le 29 août 2011, par laquelle la s.a. A.B.S. Boitsfort Invest demande à intervenir dans la procédure en référé;

Vu le rapport de M. P. DEBROUX, auditeur au Conseil d'État, rédigé 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;

Vu l'ordonnance du 3 octobre 2011 fixant l'affaire à l'audience du 18 octobre 2011 à 14 heures;

Vu la notification aux parties du rapport et de l'avis de fixation à l'audience;

Entendu, en son rapport, M. Ph. QUERTAINMONT, conseiller d'État, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me A. DELFOSSE, avocat, comparaissant pour les requérants, Me L. DEMEZ, *loco* Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me Fr. DE MUYNCK, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me G. VAN HOOREBEKE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. P. DEBROUX, auditeur;

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

Considérant que, par requête introduite le 29 août 2011, la société anonyme ABS Boitsfort Invest, bénéficiaire du permis attaqué, a demandé à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent ainsi qu'il suit :

1. Le 21 juin 2010, la société anonyme ABS Boitsfort Invest dépose une demande de permis d'urbanisme en vue de construire deux villas unifamiliales avenue Charle-Albert à Watermael-Boitsfort, d'une superficie de plancher totale de 1.191 m².

Le bien concerné faisait originellement partie de la propriété MOREL-JAMAR lotie selon un plan de lotissement et des prescriptions urbanistiques approuvées par le Ministre des Travaux publics et par le conseil communal de Watermael-Boitsfort en 1956.

Un arrêté de l'Exécutif régional bruxellois daté du 18 mars 1993 a par ailleurs approuvé le plan particulier d'affectation du sol «zone I – Souverain Est, partie Sud», qui englobe la parcelle concernée par le projet de la société ABS Boitsfort Invest.

2. L'enquête publique relative à ce projet est organisée du 13 au 27 décembre 2010.

Une réclamation est introduite par M. et Mme Dominique le HODEY-della FAILLE de LEVERGHEM, propriétaires d'un bien voisin situé drève de la Louve, 7, ainsi que par la société Five Tops Company, propriétaire du bien situé avenue Charle-Albert, 4.

En substance, les réclamants font valoir qu'aucune des dérogations qu'implique le projet par rapport au cahier des charges du lotissement ne peut être accordée et que le permis d'urbanisme doit être refusé parce qu'il prévoit deux villas sur un seul lot, une toiture plate plutôt qu'une toiture à versants, un abattage d'arbres, et un style architectural sans harmonie avec le caractère général du quartier.

3. La commission de concertation, après avoir pris connaissance de notes déposées par la demanderesse de permis et par l'avocat des réclamants, émet le 3 février 2011 un avis favorable sous diverses conditions, certaines de celles-ci requérant le dépôt de plans modificatifs en application de l'article 191 du CoBAT.

4. Le 29 mars 2011, le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale autorise les dérogations au P.P.A.S. sollicitées par la commune. Ces dérogations concernent essentiellement la forme des toitures et des clôtures et l'abattage des arbres.

La décision du fonctionnaire délégué, qui constitue le second acte attaqué par le recours, soumet les dérogations accordées à différentes conditions (réduction des dimensions de la terrasse et de la zone d'accès carrossables, replantation d'arbres,

préservation de la migration des crapauds, ...), certaines requérant le dépôt de plans modificatifs.

5. Le 10 mai 2011, après avoir reçu des plans modifiés afin de répondre aux conditions émises par le fonctionnaire délégué, le collège des bourgmestre et échevins de Watermael-Boitsfort délivre le permis.

Il s'agit du premier acte attaqué par le recours; il est essentiellement motivé ainsi qu'il suit :

« [...]

Considérant que la demande déroge au PPAS en matière esthétique quant à la forme des toitures et de clôture;

Considérant également que le projet déroge aux dispositions urbanistiques du lotissement (sans valeur réglementaire) en matière esthétique quant à la forme de toiture, en ce qui concerne l'abattage des arbres et les clôtures;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 27/08/2011 au 10/09/2011 en raison de la prescription générale 0.5 du PRAS (projet de construction sur une propriété plantée de plus de 3000m²), la prescription générale 0,6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et en application de l'art 147 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et de l'art 155 §2 du CoBAT, dérogations au PPAS (toiture et clôture);

Considérant qu'une réclamation a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 13/12/2010 au 27/12/2010;

[...]

Considérant que les constructions projetées présentant une architecture d'ensemble, sobre et contemporaine utilisant des matériaux de teinte dominante gris foncé s'inscrivent avec discrétion dans le site et respecte(nt) une cohérence de composition dans la zone concernée telle que prescrite par le PPAS (art.4.1);

Considérant en effet, que le PPAS laisse la plus grande liberté au maître de l'ouvrage, sous réserve de respecter une cohérence de composition dans la zone de variation de masse et que dès lors une expression contemporaine n'est pas exclue et qu'elle ne porte pas atteinte à l'harmonie et au caractère général du quartier;

Considérant en outre que le style architectural des constructions existantes dans le lotissement, à l'exception des demeures préexistantes à ce dernier, correspond au style couramment utilisé à l'époque de son établissement (années 60);

Considérant également, que le projet soumis s'inscrit en continuité avec le style architectural de la construction récente dûment autorisée sise au n°6 de la drève de la Louve;

[...]».

Les requérants indiquent que leur avocat a été informée de la délivrance du permis le 1^{er} juin 2011, à la lecture d'un courrier qui lui avait été adressé par l'avocat de la société bénéficiaire de ce permis, et que la première requérante, informée de l'existence du permis le 6 juin 2011 par l'administrateur délégué de la société Five Tops Company, a été consulter le dossier ce même jour à l'administration communale pour prendre connaissance du permis;

La recevabilité de la demande de suspension

Considérant que la société intervenante, bénéficiaire du permis attaqué, conteste la recevabilité du recours; qu'après avoir relevé que les requérants justifient leur intérêt par le compromis de vente qu'ils ont signé le 15 juillet 2011 en vue de l'acquisition de la maison sise avenue Charle-Albert, 1, l'intervenante expose que «la requête s'appuie sur une chronologie tout à fait singulière des événements telle que rapportée par les requérants eux-mêmes»; qu'elle souligne que les requérants admettent avoir pris connaissance de l'existence de l'acte attaqué le 6 juin 2011, alors qu'à cette date ils étaient domiciliés à Grimbergen et n'avaient aucun lien avec le projet litigieux; que l'intervenante relève ensuite que plus d'un mois plus tard, lors de la signature d'un compromis de vente, ils ont acquis le bien sis avenue Charle-Albert, 1, alors que le vendeur est la s.a. Five Tops Company, qui ne peut pas nier être au courant de l'existence du projet puisqu'elle en a averti les acquéreurs, sans toutefois y faire la moindre allusion dans le compromis de vente; que l'intervenante conclut que les requérants ne justifient d'aucun intérêt à introduire un recours contre le permis litigieux, car ils se sont mis volontairement dans la situation qu'ils dénoncent comme hautement préjudiciable, et car le droit réel invoqué pour justifier leur intérêt est postérieur non seulement à la décision attaquée mais surtout à la connaissance du contenu précis de cette décision;

Considérant que tout «riverain» a normalement intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie; qu'un requérant doit se voir reconnaître un intérêt à attaquer un permis d'urbanisme délivré en vue de la réalisation d'un projet sur un bien voisin, lorsque ce requérant est titulaire d'un droit réel sur le bien situé à proximité immédiate ou qu'il occupe un tel bien;

Considérant qu'en l'espèce, il ressort des pièces annexées à la requête et du courrier adressé au Conseil d'État le 13 octobre 2011 par l'avocat des requérants que le compromis de vente signé le 15 juillet 2011 en vue de l'acquisition de l'immeuble situé avenue Charle-Albert, 1, en face du projet litigieux, retarde le transfert de propriété au moment de la signature de l'acte authentique; que celui-ci a été passé le 15 septembre dernier avant l'audience du 18 octobre; qu'il s'ensuit que depuis le 15 septembre 2011, les requérants disposent bien d'un droit réel sur l'immeuble concerné, la première requérante y résidant aujourd'hui; qu'il s'ensuit que les requérants ont un intérêt direct et certain à contester la légalité du permis litigieux;

Le risque de préjudice grave et difficilement réparable

Considérant qu'au titre du risque de préjudice grave et difficilement réparable que leur occasionnerait l'exécution immédiate du premier acte attaqué, les requérants, après avoir rappelé qu'ils sont voisins immédiats et souligné la qualité remarquable de leur quartier tant en terme esthétique qu'en terme historique, développent trois aspects :

- **un préjudice grave d'agrément** : les requérants soulignent qu'aucun obstacle visuel ne sépare leur bien de l'assiette du bien concerné par le projet et indiquent que la réalisation de la clôture, telle qu'elle est autorisée, entraîne la démolition d'une partie de leur terrasse; ils estiment que la suppression de la vue et d'une partie de leur terrasse doit être considérée comme un préjudice grave;

- **un préjudice grave esthétique** : à partir de la vue actuelle qu'ils ont depuis leurs pièces de séjour, les requérants estiment qu'une atteinte à une vue particulièrement précieuse entraîne un grave préjudice esthétique, d'autant plus que le quartier fait l'objet de différentes dispositions qui veillent à assurer une cohérence architecturale, à maintenir la beauté et la particularité et le classicisme de l'ensemble; ils soutiennent que les différentes constructions érigées dans le quartier respectent le style architectural «villas classiques» avec toitures à versant ou à la Mansart, ce qui fait son harmonie que viendrait rompre radicalement l'érection d'une construction moderne qualifiée de maison monobloc et dont la toiture est plate;

- **un préjudice grave de dénaturation du quartier** : les requérants rappellent que leur quartier est repris dans une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement; ils font valoir que l'adjonction de bâtiments d'une esthétique radicalement différente à un bâtiment qui fait l'objet d'une mesure de classement, est susceptible de dénaturer les caractéristiques historiques du quartier et que la dénaturation d'un quartier et particulièrement d'un bien classé est constitutive d'un préjudice grave; ils soulignent également que le non-respect des normes en matière de toitures et du style architectural «villa classique avec toiture à versant ou à la Mansart» entraîne la destruction irréversible de l'harmonie du quartier;

Considérant également, quant au caractère difficilement réparable du préjudice, que les requérants invoquent la longueur de la procédure en annulation et le préjudice subi durant cette procédure, à supposer qu'à son terme la démolition soit ordonnée;

Appréciation

Considérant qu'en substance les requérants considèrent que le projet autorisé par le permis attaqué, sur lequel ils ont une vue directe, entraîne des

conséquences dommageables sur le plan visuel, esthétique et architectural et que les spécificités du quartier risquent sérieusement d'être altérées;

Considérant que si les deux villas dont la construction est autorisée sont d'un gabarit relativement important, leur site d'implantation se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle dans le plan régional d'affectation du sol; que le site litigieux est aussi classé en zone bâissable au P.P.A.S. en sorte que l'affectation voulue par ce plan ne permet aucunement aux requérants de bénéficier indéfiniment dans le terrain qui jouxte leur propriété d'un espace vert, lequel n'est pas ici une valeur protégée par les prescriptions urbanistiques; que les requérants ne peuvent dès lors se prévaloir d'un «préjudice d'agrément» ou d'un «préjudice de vue» résultant de la perte d'une vue sur un espace non bâti et de la construction d'immeubles sur des parcelles de terrain destinées à être bâties; qu'en outre, le permis d'urbanisme attaqué a été délivré avant la signature par les requérants, le 15 juillet 2011, du compromis relatif à l'acquisition de leur propriété, compromis qui précise que le bien sis avenue Charle-Albert, 1, est *«vendu tel qu'il se trouve et s'étend dans son état à ce jour, bien connu de l'acheteur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation»* (clause C.1.2.); qu'au surplus, la clause C.2.1.1. du même compromis indique que *«l'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté, antérieurement aux présentes, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et son environnement. En outre, le notaire rédacteur du présent compromis attire tout spécialement l'attention de l'acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service d'urbanisme de la commune où se situe le bien [...]»*; qu'il s'ensuit qu'il est difficile d'admettre un risque de préjudice grave difficilement réparable que les requérants ont décidé d'assumer volontairement en signant un compromis de vente sans réserve;

Considérant qu'en réalité le préjudice allégué par les requérants, en ce qui concerne la perte de vue et d'intimité, trouve surtout sa source dans l'affectation résultant des plans d'urbanisme et dans le caractère constructible de la parcelle concernée, et ne pourrait en tout cas être considéré comme grave; qu'en effet, une certaine perte d'intimité constitue une gêne prévisible et inhérente à toute zone urbanisée; qu'en tout état de cause, le désagrément invoqué par les requérants ne

permet pas de conclure que le préjudice invoqué serait manifestement excessif par rapport aux gênes normales de voisinage en ville;

Considérant, plus concrètement, en ce qui concerne la suppression de la vue alléguée par les requérants, que la photo présentée à l'appui de la requête (pièce 6) ne constitue pas un élément probant, étant donné qu'il n'est ni précisé à partir de quel endroit cette photo a été prise ni indiqué quelle est la configuration de la maison et l'angle de vue; que cette photo, prise manifestement à l'extérieur et non à partir des pièces de séjour des requérants, ne montre d'ailleurs qu'un espace vert à l'abandon, devant des arbres à haute tige; qu'il y a par ailleurs lieu de tenir compte du fait que les avis rendus et les deux décisions attaquées retiennent que *«la toiture plate [des deux villas projetées] réduit l'impact des constructions pour les voisins immédiats et s'inscrit mieux dans le site en ce que le volume projeté est inférieur à la frondaison des arbres environnants»*; qu'il ne ressort pas des pièces du dossier soumis au Conseil d'État qu'une telle appréciation serait manifestement déraisonnable; qu'il y a également lieu de relever que les plans modifiés en application de l'article 191 du CoBAT ont imposé à la demanderesse du permis d'urbanisme de *«modifier légèrement le terrain aux abords immédiats des villas afin d'aménager une zone plane agrémentée de massifs autour de celle-ci»*, tandis que rien ne s'oppose à ce que les requérants, pour préserver davantage leur intimité, augmentent à l'avenir la densité du tissu végétal qui sépare leur jardin du site d'implantation des villas concernées par le permis litigieux;

Considérant, en ce qui concerne la démolition partielle de la terrasse de l'immeuble des requérants, qu'il résulte du plan cadastral que la partie de la terrasse qu'ils affirment devoir être démolie n'est pas comprise dans le bien qu'ils ont acquis; qu'à cet égard, il y a lieu de constater que le préjudice vanté ne découle pas du premier acte attaqué mais de l'acte de vente de l'immeuble sis avenue Charle-Albert, 1; qu'en effet, cet acte porte notamment ce qui suit :

« **Plan**

2. En outre, le plan de mesurage fait apparaître trois empiètements dont l'acquéreur déclare avoir parfaitement connaissance :

[...]

- les deuxième et troisième empiètements se situent entre les points 747 et 746 et portent d'une part sur un escalier en béton et d'autre part une terrasse en béton : les parties rappellent que l'acquéreur acquiert le bien en son état et qu'il n'aura aucun recours contre le vendeur, en cas de demande de démolition des parties qui se trouvent sur la parcelle voisine. [...];

Considérant enfin que si les requérants font valoir que les prescriptions du permis de lotir et du P.P.A.S. imposeraient le respect du style architectural «villas classiques», en sorte que le projet litigieux se traduirait par une «dénaturation» de leur quartier, ils dénoncent en réalité les options urbanistiques qui sont à la base de

ce projet, ce qui constitue une critique purement subjective; que la simple inscription d'un quartier dans une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ne suffit en tout cas pas pour démontrer l'existence d'un risque de préjudice grave difficile réparable qui résulterait des actes attaqués; que si les requérants invoquent, en rapport avec les caractéristiques historiques de leur quartier, des prescriptions du plan de lotissement, du P.P.A.S. et du projet de plan régional d'affectation du sol, ces instruments n'assurent ni ne prescrivent les caractéristiques du quartier avancées par les requérants; quant aux trois photos déposées en annexe à la requête (pièce 5), elles ne montrent que trois villas cossues, non localisées par rapport aux requérants, qui correspondent à un style couramment utilisé dans les années soixante; que le permis attaqué justifie quant à lui l'intégration du projet dans son environnement par les considérations suivantes, qui ne paraissent pas déraisonnables :

« Considérant que les constructions projetées présentant une architecture d'ensemble, sobre et contemporaine utilisant des matériaux de teinte dominante gris foncé, s'inscrivent avec discrétion dans le site et respecte(nt) une cohérence de composition dans la zone concernée telle que prescrite par le PPAS (art.4.1.);

Considérant en effet que le PPAS laisse la plus grande liberté au maître de l'ouvrage, sous réserve de respecter une cohérence de composition dans la zone de variation de masse et que dès lors une expression contemporaine n'est pas exclue et qu'elle ne porte pas atteinte à l'harmonie et au caractère général du quartier»;

Considérant, en conclusion, que pour l'ensemble de ces motifs et dans l'état actuel du dossier, l'existence d'un risque de préjudice grave et difficilement réparable ne peut être retenue; que faute de satisfaire à l'une des conditions prescrites par l'article 17, § 2, précité, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la demande de suspension ne peut dès lors être accueillie,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la s.a. ABS Boitsfort Invest dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre
siégeant en référé, le vingt-cinq octobre deux mille onze par :

M.	Ph. QUERTAINMONT,	président de chambre f.f.,
M.	Fr. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,	Le Président f.f.,
---------------------	--------------------

Fr. QUINTIN

Ph. QUERTAINMONT