

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 230.218 du 16 février 2015

213.983/XV-2672

En cause : **DALLEMAGNE** Grégoire,
ayant élu domicile chez
Me B. HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies,

contre :

1. la commune de Woluwe-Saint-Pierre,
ayant élu domicile chez
Me Ph. COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles,

2. la Région de Bruxelles-Capitale.

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

Vu la requête introduite le 13 octobre 2014 par Grégoire Dallemagne, en tant qu'elle poursuit la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 3 juillet 2014 par la commune de Woluwe-St-Pierre à M. et Mme Lefebvre-Lebrun pour étendre et transformer une habitation familiale de quatre façades sise clos du Bois Planté, 4, à 1150 Bruxelles, et réaménager ses abords;

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

Vu le rapport de Mme V. FRANCK, premier auditeur au Conseil d'État;

Vu l'ordonnance du 28 janvier 2015 fixant l'affaire à l'audience du 9 février 2015 à 14 heures 30;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me E. MARIE, *loco* Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me Chr. LEPINOIS, *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, Mme V. FRANCK, premier auditeur;

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

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

Pascal Lefebvre et Mireille Lebrun introduisent le 14 octobre 2013 une demande de permis d'urbanisme en vue d'étendre et de transformer une habitation familiale sise clos du Bois Planté, 4, à Woluwe-St-Pierre et de réaménager ses abords. La commune accuse réception de cette demande le 21 janvier 2014.

Le projet consiste à transformer une villa classique en un immeuble contemporain au sommet duquel serait érigé un «pavillon», à la manière d'un penthouse, entouré de toitures plates conçues en terrasses. Une extension d'environ 4 m sur 8 serait également construite à l'arrière du bâtiment. Enfin, les principales pièces de vie seraient désormais au premier étage, et celui-ci serait relié par une terrasse servant de passerelle avec la partie droite du jardin, laquelle est nettement plus haute que la maison déjà construite.

Le bien est situé dans le périmètre d'un plan particulier d'aménagement (P.P.A.S.) V/3 approuvé par arrêté royal le 31 janvier 1969 et d'un permis de lotir daté du 25 mai 1963, non périmé, qui se réfère au P.P.A.S. alors en projet. La parcelle y est située en zone d'habitation à implantation libre. L'article V.5. prévoit pour cette zone, en ce qui concerne les toitures : «Toiture à versants inclinés à 25° minimum et 45° maximum. Les matériaux de couverture admis sont: la tuile noire mate, l'ardoise naturelle ou artificielle de même format et de même teinte que l'ardoise naturelle et le chaume ignifugé».

Le requérant est propriétaire d'une maison jouxtant l'arrière gauche de la parcelle où le projet doit s'implanter.

Du 3 au 17 février 2014, la demande de permis est soumise à enquête publique car elle implique plusieurs dérogations au P.P.A.S. ou au permis de lotir; en ce qui concerne les toitures, la seule dérogation annoncée est formulée comme suit : «dérogation PPAS et PL, (...) art. V.5 : matériaux». Le pavillon à ériger au sommet du bâtiment comporterait en effet une toiture à quatre versants couverts de zinc pré-patiné gris foncé, soit un matériau non prévu par ledit article. Les zones de toiture plate seront quant à elles soit végétalisées, soit en bois imputrescible.

Neuf réclamations, dont celle du requérant, sont introduites, ainsi qu'une pétition comportant 30 signatures. Plusieurs réclamants s'opposent à l'utilisation des toitures plates en tant que terrasses, qui leur fait craindre une importante perte d'intimité.

Le 27 mars, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel qui souligne que les toits plats ne sont pas autorisés par la réglementation en vigueur à cet endroit et considère que «l'implantation de terrasses en toiture n'est pas acceptable et porte atteinte à l'intimité des biens». Elle préconise le dépôt de plans modificatifs visant notamment à :

- supprimer les terrasses sur les toitures plates en les rendant inaccessibles et en les aménageant en toiture verte;
- réduire à un simple accès la partie de la terrasse du premier étage située au plus près des biens contigus par la gauche et réorienter la partie restante vers le jardin de la parcelle à bâtir.

Le 23 mai, sur proposition motivée du collège, le fonctionnaire délégué accorde les dérogations demandées. Au sujet des toitures, il suit l'avis de la commission de concertation et demande de :

- supprimer les terrasses sur les toitures plates situées à l'est et au sud, les rendre inaccessibles (sauf pour l'entretien) en les aménageant en toitures vertes;
- limiter la terrasse située à l'ouest (côté rue) à deux mètres de profondeur tout en alignant d'un côté au retour de mur et de l'autre à la première division de châssis (environ 3,75 mètres de large).

Le fonctionnaire délégué ajoute que les plans modifiés doivent être soumis à l'approbation du Collège avant délivrance du permis par celui-ci, et qu'un exemplaire doit être joint au permis d'urbanisme.

Le 3 juillet, le collège des bourgmestre et échevins accorde le permis d'urbanisme. Il s'agit de l'acte attaqué. Il est motivé notamment comme suit :

« - que le bien est repris dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol n° V/3 approuvé par Arrêté royal du 31/01/1969;

- que le bien est repris dans le permis de lotir n° 132 (05.01A) délivré par le collège des bourgmestre et échevins du 25/05/1963;
- que les travaux visent à construire une annexe à l'arrière du bâtiment, réaménager les espaces intérieurs et aménager un pavillon prolongé d'une terrasse sur la toiture plate;
- qu'il s'agit d'un projet de transformation par la construction d'une annexe à l'arrière du bâtiment et d'une rénovation profonde de la maison avec traitement de la toiture en pavillon/terrasse;
- que le niveau de vie principal est déplacé au 1^{er} étage, tandis que le rez-de-chaussée accueille les chambres d'enfants et une zone polyvalente;
- qu'il s'agit de supprimer la structure de la charpente existante rendant les espaces intérieurs inexploitable, par un nouveau pavillon en ossature bois, venant chapeauter le bâtiment;
- que le volume en toiture permet l'éclairage naturel des locaux de vie du 1^{er} étage;
- que le relief du jardin est revu en supprimant les talus importants;
- que le service urbanisme, accompagné d'un représentant de l'administration de l'urbanisme a effectué une visite sur place le 20/03/2014 suite au report de l'avis de la Commission de concertation du 27/02/2014;
- que lors de cette visite, il a été constaté:
 - la disposition du bien par rapport aux lieux environnants;
 - la forte déclivité du terrain ± 1 niveau bâti entre la partie droite et la partie gauche du terrain et entre la partie basse et la partie haute du jardin;
 - la présence d'une haie à gauche de la parcelle préservant l'intimité des biens voisins situés en contrebas;

Vu les 2 compléments d'information exposés en Commission de concertation et ajoutés au dossier;

- que les transformations améliorent le confort et l'habitabilité de la maison, qu'en réduisant, d'une part, les terrasses et, d'autre part, la dérogation liée au gabarit, le projet pourra s'intégrer à son environnement bâti et limiter l'impact du projet en termes d'esthétique et d'intimité;

Vu les plans modifiés réceptionnés le 12.06.2014 suite à l'avis du fonctionnaire délégué du 23.05.2014;

Considérant:

- que les terrasses sur les toitures plates situées à l'est et au sud ont été supprimées, rendues inaccessibles (sauf pour l'entretien) et aménagées en toitures vertes;
- que la terrasse située à l'ouest (côté rue) a été limitée à deux mètres de profondeur tout en s'alignant d'un côté au retour du mur et de l'autre à la première division de châssis (environ 3.75 m de large);
- que les murs d'acrotère ont été réduits au maximum possible;
- que la partie de la terrasse du 1^{er} étage située le plus près des biens contigus gauche a été réduite à un simple accès et que la partie restante a été réorientée vers le jardin de la parcelle à bâtir».

Le permis mentionne que des plans modifiés ont été déposés le 12 juin 2014. Ces plans, qui n'étaient pas joints au dossier administratif, ont été déposés à l'audience;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 2, 64, 65, 150, 151 et 155 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), de l'article 12 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes d'urbanisme et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement, du permis de lotir n° 132 du 25 mai 1963, du P.P.A.S. n° V/3 du 31 janvier 1969 spécialement de ses prescriptions V.3, V.4, V.5, V.6, VIII.2, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet

1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'excès de pouvoir et de l'effet utile de l'enquête publique;

qu'il invoque notamment, en une première branche, que le projet dérogerait à la prescription V.5 du permis de lotir ainsi qu'au P.P.A.S. en ce qui concerne les toitures plates et que ce point n'aurait pas été soumis à l'enquête publique; qu'il relève que la commission de concertation a elle-même souligné dans son avis que «les toits plats ne sont pas autorisés par la réglementation en vigueur à cet endroit»; qu'il expose que les toitures plates seraient dès lors dérogatoires, sans que la dérogation n'ait été accordée explicitement;

Considérant que la première partie adverse soutient que l'article V.5 des prescriptions urbanistiques du P.P.A.S. n'interdit pas les toitures plates mais exige, lorsque la toiture est à versants, que cette toiture présente une certaine inclinaison; que, selon elle, le projet n'emporterait dès lors pas nécessairement de dérogation à la prescription précitée; qu'elle ajoute qu'à supposer qu'elle ait été nécessaire, elle a été accordée implicitement par la partie adverse, et que tant la commission de concertation que le fonctionnaire délégué et elle-même ont exposé en quoi le maintien de toitures plates ne compromettrait pas le bon aménagement des lieux à condition de supprimer ou limiter les terrasses sur ces toitures;

Considérant que le projet comportera incontestablement des toitures plates autour du pavillon qui serait érigé au sommet du bâtiment; que l'article V.5 du P.P.A.S. contient des prescriptions qui décrivent de manière exhaustive les toitures admises, soit les toitures à versants, et les matériaux pouvant être utilisés pour ces toitures, à savoir les tuiles, les ardoises et le chaume; qu'un bâtiment à toiture plate ne peut être autorisé qu'en dérogation à cette disposition; que ni l'enquête publique ni le fonctionnaire délégué ni la motivation de l'acte attaqué n'évoquent cette dérogation, qui n'a donc pas été accordée expressément après une analyse correcte du projet au regard des dispositions réglementaires applicables; que, *prima facie*, le moyen est sérieux dans cette mesure;

Considérant que le requérant justifie l'urgence qui l'amène à introduire une demande de suspension en exposant que la réalisation du projet implique tout d'abord des inconvénients d'ordre esthétique, résultant de la création de terrasses au premier étage de l'immeuble; qu'il indique que les façades arrière et latérale gauche de l'immeuble concerné sont orientées vers sa parcelle, qu'il domine vu la déclivité du terrain; qu'il ajoute que les aménagements autorisés prévoient une série de baies ouvertes tant au rez-de-chaussée qu'au premier étage et en toiture, engendrant des vues directes et plongeantes chez lui, d'autant plus que le projet prévoit la création de pièces de vie au premier étage; qu'il invoque une perte d'intimité et des nuisances sonores; qu'il fait ensuite valoir l'importance de la modification du relief du sol inhérente aux travaux autorisés; qu'il joint un reportage photographique montrant qu'un nouveau talus devra être créé à la limite mitoyenne, ce qui entraînera des écoulements d'eau vers son terrain avec les risques d'inondation qui en découlent; qu'enfin, il allègue que l'exécution de l'acte attaqué entraînera une rupture architecturale dans le style du quartier, dénaturant les options des normes réglementaires et opérant une rupture dans le cadre bâti et architectural existant; que,

selon lui, le projet est beaucoup trop moderne et imposant pour le quartier, et suppose l'octroi d'un nombre important de dérogations, ce qui montre qu'il s'agit d'un projet en rupture avec le caractère classique du quartier; qu'il rappelle qu'un permis moins dérogatoire avait été accordé en 2010 et est à présent périmé et estime que le présent permis remet en cause les options essentielles des normes réglementaires applicables; qu'enfin, il souligne que les inconvénients sérieux ainsi exposés seront difficilement réparables, compte tenu des chances réelles d'une remise des lieux en leur pristin état en cas d'annulation;

Considérant qu'aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation; que l'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain; qu'elle ne peut être reconnue lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond;

qu'en l'espèce, les inconvénients de perte d'intimité et de nuisances sonores ne sont pas démontrés, dès lors que les autorités ont exigé dans le permis que les toitures plates situées à l'arrière et sur le côté du projet, c'est-à-dire du côté du requérant, ne soient plus accessibles; que les plans modifiés montrent que, conformément aux prescriptions du permis, les toitures seront végétalisées et ne seront plus accessibles en tant que terrasses; qu'en outre, l'extension qui serait créée à l'arrière du projet n'est pas démesurée, pas plus que les quelques fenêtres dont elle serait pourvue; qu'elle ne peut dès lors entraîner une promiscuité et des nuisances dépassant ce qui est normalement admissible en milieu urbain, et ce d'autant que les plans révèlent que les principales pièces de vie de cette maison seront tournées vers le jardin situé à droite, donc à l'opposé de la propriété des requérants; que les conséquences de la modification du relief du sol en termes de ruissellement ne sont pas démontrées, d'autant que le projet prévoit le placement d'un drain tout le long des limites extérieures de la propriété, le long des deux façades latérales; qu'enfin, le projet n'implique pas une rupture brutale du cadre architectural des alentours, puisque l'immeuble sis juste à côté du projet, au coin du clos du Bois Planté et de la Montagne aux Ombres, est lui aussi de facture contemporaine et s'écarte ainsi du style qui paraît dominant dans le quartier concerné; qu'il résulte de ces éléments que l'exécution de l'acte attaqué n'implique pas des inconvénients d'une gravité suffisante pour justifier de se prononcer au provisoire;

Considérant qu'une des conditions requises pour que le Conseil d'État puisse suspendre l'exécution de l'acte attaqué n'est pas remplie; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre
siégeant en référé, le seize février deux mille quinze par :

Mme D. DÉOM,	président de chambre f.f.,
M. Fr. QUINTIN,	greffier assumé.

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

Fr. QUINTIN

D. DÉOM