

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 234.662 du 10 mai 2016

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.

Partie intervenante :

LEBRUN Mireille,
ayant élu domicile chez
Me D. LAGASSE, avocat,
chaussée de la Hulpe 187
1170 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 13 octobre 2014 par Grégoire Dallemagne, en ce qu'elle tend à l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 3 juillet 2014 par la commune de Woluwe-Saint-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 l'arrêt n° 230.218 du 16 février 2015 rejetant la demande de suspension et réservant les dépens;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 19 février 2015 par le requérant;

Vu la requête introduite le 1^{er} avril 2015 par laquelle Mireille Lebrun demande d'intervenir dans la procédure;

Vu l'ordonnance du 20 mai 2015 accueillant cette requête en intervention;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu la notification du rapport aux parties, les lettres valant derniers mémoires du requérant et de la première partie adverse, et le dernier mémoire de la partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 29 février 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience publique du 15 mars 2016 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, M. I. KOVALOVSKY, conseiller d'État;

Entendu, en leurs observations, Me É. MARIE, *loco* Me B. HAVET, avocat, comparaisant pour le requérant, Me L. THOMMÈS, *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et Me G. NINANE, *loco* Me D. LAGASSE, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

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 ont été exposés dans l'arrêt n° 230.218, précité;

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'en une première branche, il fait valoir, notamment, que le projet déroge 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'a 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 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 et que cette condition est respectée à la suite du dépôt de plans modificatifs;

Considérant que l'intervenante fait valoir en substance, en se référant à l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, que le requérant n'a pas intérêt à cette branche du moyen car, selon elle, l'enquête publique a permis aux autorités d'être adéquatement informées et de répondre aux griefs formulés en parfaite connaissance de cause par le requérant et les riverains à l'encontre des toitures plates partiellement aménagées en terrasses; qu'elle soutient que, contrairement à ce qu'il expose, le requérant n'a donc pas été privé de la garantie de pouvoir faire valoir ses observations lors de l'enquête publique; qu'elle estime en outre qu'il n'aurait pas non plus intérêt à dénoncer une rupture du projet par rapport aux options traditionnelles du quartier en ce que ce projet serait trop moderne et imposant pour le quartier et qu'il surplomberait l'habitation du requérant; que, selon elle, cette rupture n'est pas avérée car de nombreuses toitures du quartier prévoient l'implantation de terrasses, sans qu'aucune dérogation n'ait dû être demandée par ces propriétaires; qu'elle ajoute que si la toiture du projet était traditionnelle, c'est-à-dire à versants, son volume serait supérieur à celui du projet autorisé; qu'elle souligne que la maison projetée n'est pas plus imposante que les autres maisons du quartier et qu'elle est de taille inférieure à celle du requérant, qu'elle ne surplombe pas;

que, sur le fond, elle fait valoir que la toiture du projet n'est pas dérogatoire car elle comporte des versants inclinés de 25 degrés; qu'elle soutient que si le projet prévoit aussi plusieurs terrasses accessoires à la toiture, lesquelles ont, pour la plupart, été rendues inaccessibles et transformées en «toitures vertes», le P.P.A.S. n° V/3 ne contient aucune prescription en ce qui concerne l'aménagement de terrasses en toiture, de sorte qu'aucune dérogation à l'article V.5. de ce plan n'aurait dû être demandée; qu'elle expose que le projet ne vise pas à créer des toitures plates mais bien des terrasses en toiture et que c'est par une erreur de langage que le

fonctionnaire délégué, dans son avis du 23 mai 2014, a parlé de toitures plates alors que le projet ne vise qu'à aménager des terrasses accessoires à une toiture à versants; qu'elle estime que, dès lors que les terrasses en question ne sont qu'un accessoire de la toiture principale, aucune dérogation ne devait être demandée pour construire des terrasses; qu'elle ajoute que la commune a d'ailleurs délivré de nombreux permis pour des projets concernant des biens situés dans le périmètre du P.P.A.S. précité pour construire des terrasses en toiture ou des toitures plates, parfois dans des proportions importantes; qu'elle soutient que la commune a également délivré sans dérogation des permis pour des maisons à toiture particulière, qui prévoient une autre inclinaison du toit que celles qui sont prévues dans la disposition en cause; qu'elle expose que la préoccupation de la première partie adverse est qu'il existe un «élément principal central à versants», qu'il y ait une «cohérence d'ensemble des différentes composantes de la toiture de la maison (à défaut de devoir assurer une harmonie avec des maisons contiguës, en l'absence de celles-ci)» et, enfin, que soit respecté le «volume capable», ce qui, selon l'intervenante, est plus important qu'un respect littéral de la pente prescrite pour toutes les composantes individuelles de la toiture»; que, selon elle, l'article V.5 du P.P.A.S. n° V/3 doit être interprété comme autorisant la construction sans dérogation de terrasses accessoires en toiture, de sorte qu'aucune dérogation supplémentaire à cette disposition ne devait être demandée;

que, dans le dernier mémoire, elle ajoute que les projets ainsi autorisés dans le quartier ne peuvent être considérés comme «illégaux», puisqu'ils sont conformes au P.P.A.S. qui ne comporte aucune disposition en ce qui concerne les terrasses en toiture, lesquelles sont donc autorisées; qu'elle se réfère également à la définition usuelle de la toiture (couverture couvrant la partie supérieure d'un édifice permettant principalement de protéger son intérieur contre les intempéries et l'humidité), pour considérer que les terrasses litigieuses ne peuvent être qualifiées de «toiture» puisqu'elles ne couvrent pas la partie supérieure de l'édifice;

Considérant qu'en son point 5, l'article V du P.P.A.S. V/3, approuvé par l'arrêté royal du 31 janvier 1969 décrit de manière exhaustive les toitures admises pour la zone concernée, à savoir la zone de construction d'habitations à implantation libre; qu'il y est énoncé ce qui suit:

« 5. Toiture:

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»;

qu'un bâtiment présentant une toiture plate ne pourrait être autorisé dans cette zone qu'en dérogation à cette disposition; qu'au sens usuel, la toiture d'un bâtiment s'entend de l'«ensemble constitué par la couverture d'un édifice et son armature» (*Le Grand Robert*);

Considérant qu'après la transformation autorisée par l'acte attaqué, l'immeuble concerné comportera, outre un sous-sol et un rez-de-chaussée, deux étages; que, toutefois, seule une partie de la maison comportera un second étage, qui constituera une sorte de pavillon érigé au sommet du bâtiment et sera entouré de toitures plates conçues en terrasses; que si ce second étage sera recouvert d'une

toiture à versants, tel ne sera pas le cas du reste de l'immeuble, qui ne comportera qu'un étage et qui sera recouvert, quant à lui, d'une toiture plate, laquelle sera en grande partie végétalisée; qu'il est indifférent que cette toiture plate puisse ou non être qualifiée de terrasse, une plate-forme accessible comme terrasse constituant une toiture si aucun autre élément ne la recouvre; que le P.P.A.S. décrit de manière exhaustive les toitures qui peuvent être admises; qu'il n'y est pas envisagé que certaines toitures puissent être accessoires à d'autres et puissent ainsi échapper au champ d'application de la disposition en cause; que, par ailleurs, la circonstance que le P.P.A.S. n'envisage pas les terrasses en toiture n'implique pas que la prescription en cause ne s'y applique pas; que, partant, la toiture prévue par le projet ne pouvait être autorisée qu'en dérogation au P.P.A.S.; qu'est dépourvu de pertinence l'argument tiré de ce que, selon l'intervenante, la commune aurait précédemment autorisé, dans le quartier, de nombreuses toitures partiellement plates sans qu'une dérogation ait été accordée, l'éventuelle illégalité commise antérieurement par une autorité administrative ne pouvant créer un droit au profit d'un autre demandeur de permis;

Considérant que la demande de permis mentionnait que les dérogations sollicitées étaient les suivantes:

- « 1) Permis de lotir Article V.4: Gabarit - 4,5 m maximum sous corniche
2) Permis de lotir Article V.5: Toiture - Les matériaux
3) Permis de lotir Article V.5: Matériaux de parement
4) Permis de lotir Article VIII.2c Aménagement - Murets de soutènement»;

que l'accusé de réception indique que la demande «est soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de

- dérogation PPAS et PL, art. V.3.a : zone latérale - art.V.3.B: largeur de construction - art. V.4: gabarit - art. V.5 : matériaux - art. VIII.2.C: murs de soutènement»;

Considérant que le fonctionnaire délégué a considéré que les dérogations relatives aux matériaux de toiture et de façade sont acceptables; qu'il n'a explicitement accordé une dérogation aux prescriptions de l'article V.5 relatives aux toitures qu'en ce qui concerne les matériaux; que l'octroi d'une dérogation doit être spécialement motivé et ne peut être implicite; qu'il ne pourrait se déduire de la motivation de son avis que le fonctionnaire délégué ait également autorisé une dérogation aux prescriptions imposant une toiture à versants; que, certes, il est exact que ladite motivation comporte une appréciation de la compatibilité des toitures plates avec le bon aménagement des lieux, ce qui a conduit le fonctionnaire délégué à donner un avis favorable à condition, s'agissant des toitures, 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»; que, toutefois, de telles

considérations n'ont pas trait à la forme de la toiture et ne permettent donc pas de justifier l'octroi d'une dérogation à la disposition imposant des toitures en pente; qu'en particulier, elles n'indiquent pas en quoi le projet ne porterait pas atteinte aux éléments essentiels de la disposition en cause ni ne se révélerait inconciliable avec les objectifs de celle-ci, ou, en d'autres termes, que l'octroi d'une dérogation à ladite prescription ne pourrait conduire à sa dénaturation mais demeurerait dans des limites compatibles avec ses objectifs;

Considérant qu'aucune dérogation n'a été accordée à l'article V.5 du P.P.A.S. en ce qu'il prescrit des toitures à versants; qu'à défaut d'une telle dérogation, le collège ne pouvait pas accorder le permis attaqué; que l'irrégularité touche à la compétence de l'auteur de l'acte, de sorte que l'exception d'irrecevabilité du moyen que l'intervenante soulève en se référant à l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État ne peut être retenue; que le moyen est fondé,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le «permis d'urbanisme délivré le 3 juillet 2014 par la commune de Woluwe-Saint-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».

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse à concurrence de 200 euros, à la charge de la seconde partie adverse à concurrence de 200 euros et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le
dix mai deux mille seize par :

M.	M. LEROY,	président de chambre,
M.	I. KOVALOVSKY,	conseiller d'État,
M.	Fr. GOSSELIN,	conseiller d'État,
M.	Fr. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Fr. QUINTIN

M. LEROY