

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 239.873 du 14 novembre 2017

223.659/XV-3558

En cause : **la commune de Woluwe-Saint-Pierre**,
ayant élu domicile chez
M^{es} Olivia VAN DER KINDERE et
Félicie HENRY, avocats,
avenue Lloyd George 16
1000 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
ayant élu domicile chez
M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles,

Parties requérantes en intervention :

1. **FOURMENTIN** Éric,
2. **FOURMENTIN** Isabelle,
ayant élu domicile chez
Me Philippe COENRAETS, avocat,
Boulevard de la Cambre 36
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Vu la requête introduite le 31 octobre 2017 par la commune de Woluwe-Saint-Pierre en ce qu'elle tend à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 septembre 2017 déclarant le recours introduit par Éric et Isabelle Fourmentin contre la décision de son collègue des bourgmestre et échevins de refuser le permis d'urbanisme tendant à démolir et construire une maison unifamiliale quatre façades, avenue des Touristes 40 à Woluwe-Saint-Pierre, recevable et fondé et délivrant par conséquent ledit permis d'urbanisme;

II. Procédure devant le Conseil d'État

Une ordonnance du 6 novembre 2017, notifiée aux parties, a fixé l'affaire à l'audience de la XV^e chambre du 10 novembre 2017 à 15 heures.

Le dossier administratif et la note d'observations ont été déposés.

Par une requête introduite le 10 novembre 2017 Éric et Isabelle Fourmentin demandent à intervenir dans la procédure;

M. Michel LEROY, président de chambre, a exposé son rapport.

M^{es} Olivia VAN DER KINDERE et Félicie HENRY, avocats, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Ilias NAJEM, *loco* Philippe COENRAETS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

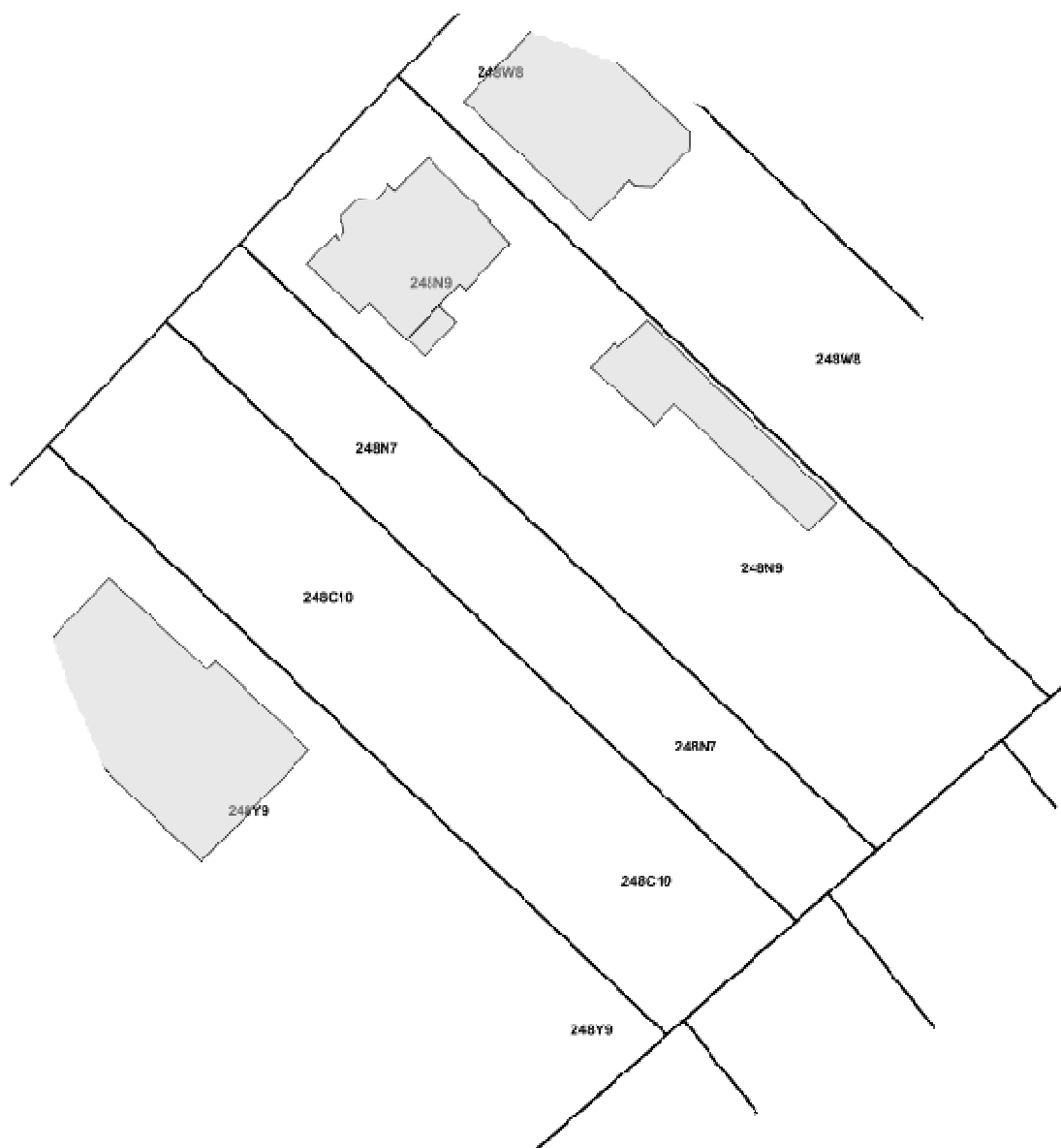
M. Michel QUINTIN, premier auditeur chef de section, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit:

Le projet litigieux s'implante sur trois parcelles cadastrales numérotées D248n9, D248n7 et D248c10. Les parcelles sont situées en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol (PRAS).



La parcelle D248n9 est déjà bâtie. L'immeuble est un immeuble typique du quartier style «cottage» bâti en 1922 (architecte C. Huberty). Il est donc antérieur au 1^{er} janvier 1932 et dès lors inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale. Il est également inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois. Il s'implante dans le quartier du «Vieux Stockel» qui se compose en grande majorité de maisons unifamiliales à quatre façades qui relèvent du style pittoresque en vogue durant l'entre-deux-guerres. Tous les immeubles du quartier présentent une toiture à versants.

Le 24 mars 2014, Eric et Isabelle Fourmentin ont introduit une demande de permis d'urbanisme à la commune de Woluwe-Saint-Pierre tendant à démolir cet immeuble et à construire une nouvelle maison unifamiliale quatre façade. Le projet prévoyait initialement, sur un terrain de 2.742 m² (40 × 68 m):

- la démolition d'une maison unifamiliale de style cottage de 156 m² du quartier du «Vieux Stockel» ainsi que ses dépendances et d'un petit étang dans le jardin;

- l’abattage de 11 arbres situés principalement au milieu de la parcelle;
- la construction d’une maison unifamiliale de 526 m² comprenant 3 chambres, à toiture plate se développant sur un rez-de-chaussée unique (avec sous-sol et piscine).

Le 27 janvier 2016, la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) a été consultée par la requérante en première instance en raison de l’inscription d’office du bien à l’inventaire. La CRMS a émis l’avis défavorable suivant:

« La demande concerne la démolition d’une maison unifamiliale de style cottage (rez + étage sous toiture, 156 m²) ainsi que de ses dépendances et d’un petit étang dans le jardin pour construire une nouvelle maison unifamiliale à toiture plate qui développe ses 526 m² de superficie sur un rez-de-chaussée unique, impliquant l’abattage de huit arbres et la disparition de la haie qui délimite la parcelle de l’espace public. La CRMS n’est pas favorable à cette intervention pour des raisons architecturale, urbanistique, paysagère et écologique ainsi que sous l’aspect du développement durable. En effet, le quartier du “Vieux Stockel” se compose en grande majorité de maisons unifamiliales quatre façades qui relèvent du style pittoresque en vogue durant l’Entre-deux-Guerres. Le bien qui serait démoli répond aux caractéristiques architecturales intrinsèques à ce quartier. La construction projetée est, par contre, en totale rupture avec ce vocabulaire architectural. De plus, ce lotissement se caractérise par une importante homogénéité de gabarit et de forme car il se compose de maisons unifamiliales relativement compactes, constituées d’un rez-de-chaussée et d’un ou deux étages sous toiture à versants. La construction projetée rompt avec l’homogénéité qui a présidé à la création du quartier. La typologie projetée, un rez-de-chaussée de 526 m², qui oblige forcément une occupation au sol plus importante que s’il s’agissait d’une construction à étages, implique l’abattage d’au moins huit arbres en intérieur d’îlot, ce que la CRMS déconseille fermement. La nouvelle construction sera donc particulièrement dérangeante pour la vue et les jardins des maisons riveraines. En outre, la haie qui délimite la parcelle de l’espace public à front de rue, serait condamnée alors que cet élément de verdure fait pleinement partie de l’esthétique de ce lotissement et se retrouve devant chaque bâtisse. Le projet n’aborde pas non plus la problématique du traitement et de la récupération des eaux alors que la minéralisation de la parcelle est conséquente. Enfin, le bien existant semble en bon état de conservation; sa démolition serait en contradiction avec les efforts régionaux et communaux en matière de réutilisation du bâti et de développement durable. D’autant plus que le bien pourrait bénéficier d’une éventuelle extension. La CRMS émet dès lors un avis défavorable sur la présente demande.»

Les demandeurs ont déposé des plans modifiés le 24 mars 2016. Une enquête publique a été organisée entre le 4 avril 2016 et le 16 avril 2016. L’avis d’enquête publique mentionne comme motifs principaux de l’enquête: «application de la prescription particulière 1.5.20 du PRAS (Modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)». Deux réclamations et une pétition comprenant 40 signatures ont été introduites.

Le 28 avril 2016, la Commission de concertation a émis un avis défavorable unanime en présence du fonctionnaire délégué de la Direction de l'urbanisme; cet avis est rédigé comme suit:

« Considérant que le projet prévoit la démolition et la construction d'une habitation unifamiliale et l'abattage de 11 arbres,

Que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle selon le plan régional d'affectation du sol approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 03.05.2001 et modifié à plusieurs reprises,

Que le bâtiment d'origine est antérieur au 01.01.1932 et est dès lors inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier régional (CoBAT, article 333).

Que le projet porte sur

- la démolition d'une maison unifamiliale de style cottage du quartier du "Vieux Stockel" ainsi que ses dépendances et d'un petit étang dans le jardin,

- l'abattage de 11 arbres situés principalement au milieu de la parcelle,

- la construction d'une maison unifamiliale comprenant 2 chambres, à toiture plate se développant sur un rez-de-chaussée unique,

Qu'il est fait application de l'article B.1.5.2 du plan régional d'affectation du sol modification des caractéristiques urbanistiques,

Que le quartier du "Vieux Stockel" se compose en grande majorité de maisons unifamiliales 4 façades qui relèvent du style pittoresque en vogue durant l'entre-deux-guerres,

Que le bien qui serait démoli répond aux caractéristiques architecturales intrinsèques à ce quartier,

Que la construction projetée est, par contre, en totale rupture avec ce vocabulaire architectural,

Que ce lotissement se caractérise par une importante homogénéité de gabarit et de forme car il se compose de maisons unifamiliales relativement compactes, constituées de rez-de-chaussée et d'un ou deux étages sous toiture à versants,

Que la construction projetée rompt l'homogénéité qui a présidé à la création du quartier,

Que la typologie projetée, un rez-de-chaussée de $\pm 526 \text{ m}^2$, oblige forcément une occupation au sol plus importante que si il s'agissait d'une construction à étages et que cela implique l'abattage de 9 arbres en intérieur d'îlot,

Que la profondeur de bâtisse est largement plus importante que les bâtiments voisins,

Que l'implantation de la nouvelle construction sera donc particulièrement dérangeante pour la vue et les jardins des maisons riveraines,

Que la haie qui délimite la parcelle de l'espace public à front de rue, serait condamnée alors que cet élément de verdure fait pleinement partie de l'esthétique de ce lotissement et se retrouve devant chaque bâtisse,

Que le projet n'aborde pas non plus le problème du traitement et de la récupération des eaux alors que la minéralisation de la parcelle est conséquente,

Que le bien existant semble en bon état de conservation,

Que sa démolition serait en contradiction avec les efforts régionaux et communaux en matière de réutilisation du bâti et de développement durable,

Que le bien pourrait bénéficier d'une éventuelle extension,
Vu l'avis de la CRMS du 04.02.2016 émettant un avis défavorable pour des raisons architecturales, urbanistiques, paysagères et écologiques ainsi que sous l'aspect du développement durable;

Vu les 2 réclamations et la pétition comprenant 40 signatures portant sur :

- la détérioration de l'environnement résidentiel,
- l'impact sur les espaces verts,
- le style du bâtiment du genre utilitaire,
- l'abattage de nombreux arbres et haies,
- les raisons architecturales du quartier du Vieux Stockel,
- les raisons environnementales par l'abattage des arbres et de la haie du côté rue,
- les raisons économiques par la perte de valeur des maison(s) alentours,
- les raisons éthiques par le traitement des concitoyens de façon discriminatoire.

Avis défavorable à l'unanimité en présence d'un représentant de l'administration de l'urbanisme.»

Des plans modifiés ont été déposés en septembre 2016 et une nouvelle procédure de demande de permis engagée. Le 9 novembre 2016, la Commission Royale des Monuments et des Sites a émis l'avis défavorable suivant:

« Le projet ne porte pas atteinte au bien protégé et à ses zones de protection. La CRMS n'est toutefois pas favorable au projet pour des raisons architecturale, urbanistique, paysagère et écologique ainsi que sous l'aspect du développement durable. Elle confirme dès lors son avis sur la mouture précédente du projet (cf. avis du 27/01/16).»

Une deuxième enquête publique s'est tenue du 28 novembre au 12 décembre 2016; deux réclamations dont une pétition ont été introduites. Le 22 décembre, la Commission de concertation a émis un avis défavorable dont la teneur est reprise dans la décision attaquée.

Le 22 février 2017, le collège des bourgmestre et échevins refuse de délivrer le permis d'urbanisme pour les motifs suivants:

« Article 1^{er} – Le permis sollicité par Monsieur Eric et Madame FOURMENTIN est refusé pour les motifs suivants :

Considérant

Que le projet vise la démolition et la construction d'une habitation unifamiliale,

Que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle selon le plan régional d'affectation du sol (PRAS) approuvé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises,

Que le bâtiment d'origine est antérieur au 01.01.1932 et est dès lors inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (CoBAT, article 333),

Que le projet porte sur

- la démolition d'une maison unifamiliale de style cottage du quartier du "Vieux Stockel" ainsi que ses dépendances et d'un petit étang dans le jardin,

- l’abattage de 11 arbres à hautes tiges,
- la construction d’une maison unifamiliale toiture plate,

Qu’il est fait application de l’article B.1.5.2 du plan régional d’affectation du sol modification des caractéristiques urbanistiques,

Que la nouvelle construction comprend :

- 3 chambres, 1 bureau, 1 piscine intérieure,
- une toiture plate entièrement végétalisée,
- un seul niveau hors sol,

Vu la première demande de permis d’urbanisme introduite le 24/03/2016 pour la démolition et la construction d’une habitation unifamiliale,

Vu l’avis défavorable de la commission de concertation du 28 avril 2016,

Qu’au vu de l’avis défavorable de la commission de concertation précitée, le projet a été légèrement adapté :

- que le futur bâtiment est prévu sur un niveau surélevé et comprend un niveau de sous-sol,
- que la surface au sol a été réduite,
- que les façades avant et arrière ont été alignées sur les façades des bâtiments voisins,
- qu’une plus grande ouverture à rue a été prévue,

Que néanmoins, le bâtiment à démolir est situé dans le quartier du “Vieux Stockel”, quartier constituant une unité architecturale commune et affirmée, en ce que les différentes constructions composent un jeu de variation maîtrisé et dialoguent l’une à l’autre,

Qu’en effet, les constructions sont constituées majoritairement d’un rez-de-chaussée avec toit ou d’un rez-de-chaussée avec l’étage et toiture des jeux d’oriel, de balcons, des toits en pente et de petits éléments de toitures, que les façades sont en crépi ou briques et souvent garnies de boiseries,

Que la plupart des maisons sont des villas datant de l’entre-deux-guerres, offrant des caractéristiques architecturales identiques, qu’à cet égard, la maison qui serait détruite a elle aussi une valeur particulière en ce qu’elle correspond parfaitement aux caractéristiques décrites ci-dessus,

Que du côté de la façade avant, le nouveau volume s’aligne sur le bâtiment de gauche et du côté de la façade arrière, le volume s’aligne sur le bâtiment de droite,

Que le nouveau projet s’implante largement sur parcelle, que les façades s’étendent sur 25,5 m de large et sur 27 m de profondeur tout en créant une grande ouverture dans le volume du côté sud,

Que le nouveau volume est en contradiction avec le style du quartier, que la surface occupée par le projet est très importante,

Que, ce choix d’implantation entraîne l’abattage de nombreux arbres,

Que le projet devrait prévoir le maintien du Cèdre E,

Vu l’avis défavorable de la CRMS du 04/02/2016 et du 06/12/2016 :

- que le quartier du “Vieux Stockel” se compose en grande majorité de maisons unifamiliales quatre façades qui relèvent du style pittoresque en vogue durant l’entre-deux-guerres, que le bien qui serait démoli répond aux caractéristiques architecturales intrinsèques à ce quartier,
- que la construction projetée est en rupture totale avec le vocabulaire architectural,
- que le bien semble en bon état de conservation,

- que la démolition de la maison unifamiliale serait en contradiction avec les efforts régionaux et communaux en matière de réutilisation du bâti et de développement durable,
- qu’une extension en façade arrière même substantielle de la maison existante pourrait être développée,

Considérant qu’il ressort de l’analyse ci-dessus, que le projet de démolition et de la nouvelle construction, ne répond pas au bon aménagement des lieux,

Vu que les 4 réclamations ainsi que les deux pétitions de 40 et de 5 signatures introduites durant l’enquête publique portant principalement sur :

- la détérioration de l’environnement résidentiel, liée à une construction totalement hors style par rapport au quartier,
- l’abattage d’arbres et l’impact sur les espaces verts encore subsistants et leur faune,
- l’importante réduction de surfaces arborées,
- le fait que l’îlot concerné par le projet comprend un ensemble de villas quasi toutes mono ou bi familiales et d’aspect assez classique, varié mais cohérent, que beaucoup de ces villas ont maintenu le style “fermette” avec toiture en tuiles,
- la possibilité de rénover la villa existante sans modifier complètement le style,
- le manque de cohérence de la nouvelle construction par rapport au quartier,
- le fait que le nouveau projet pénètre loin dans l’îlot, que sa surface au sol est hors proportion avec les habitations environnantes,
- le style utilitaire de la nouvelle construction très éloignée de celui du quartier».

Cette décision a été notifiée le 28 février 2017. Le 23 mars 2017, Eric et Isabelle Fourmentin introduisent un recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Une audition devant le Collège d’urbanisme a eu lieu le 11 mai. Le Collège d’urbanisme a émis un avis défavorable le 22 mai 2017, concluant au refus du permis, libellé comme suit:

- « Considérant que le recours est recevable,
- Considérant que le bien se situe en zone d’habitation à prédominance résidentielle au plan régional d’affectation du sol,
- Considérant que la demande porte sur un terrain constitué de trois parcelles et donnant sur la rue des Touristes, d’une superficie totale de 2 742 m², à savoir ± 40 m de large sur 68 m de long, qu’alors que les deux parcelles de droite, les plus étroites, sont non bâties, celle de gauche comporte une habitation unifamiliale quatre façades, de gabarit rez + un étage sous toiture à versants, ainsi que des dépendances, le long de la mitoyenneté de gauche, et un petit plan d’eau, dans le jardin,
- Considérant que cette habitation a été bâtie avant le 1^{er} janvier 1932, et que, sur la base de l’article 333 du CoBAT, les autorités de première instance ont estimé devoir solliciter l’avis de la CRMS,
- Considérant que la demande vise à démolir la maison unifamiliale, de style cottage, ainsi que ses dépendances, à abattre onze arbres à hautes tiges et à construire, sur le terrain formé des trois parcelles, une villa unifamiliale présentant un seul niveau hors sol à toiture plate végétalisée et comportant trois chambres, un bureau et une piscine intérieure,

Considérant qu'à la suite de l'audition, les requérants ont fourni, d'initiative, des plans modifiés dans lesquels les adaptations suivantes sont apportées :

- la création d'un sas devant le w-c de l'entrée,
- la création d'un sas devant le w-c situé entre le bureau et la chambre de 22 m²,
- la création d'un sas entre la piscine et la cuisine,

Considérant qu'il résulte des travaux parlementaires de la session 2008-2009 du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, préparatoires à l'ordonnance modifiant l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, que le dépôt de plans est irrévocable et produit leur substitution de plein droit aux plans originaux,

Que, par conséquent, l'examen doit se faire sur la base de ces derniers plans modifiés 101 et 102 du 14 mai 2017,

Considérant que la création du sas à proximité du bureau et de celui à proximité de la piscine nécessite l'ajout de montants à l'endroit où les nouvelles cloisons viennent buter contre le vitrage des façades, ce qui modifie la représentation des élévations de celles-ci, qu'il y a donc lieu de fournir également des élévations modifiées de celles-ci,

Considérant que, s'agissant de l'habitation à démolir, bien que celle-ci dispose d'un style similaire à plusieurs autres maisons du quartier, elle ne présente pas des qualités architecturales et patrimoniales intrinsèques dignes d'un bâtiment remarquable pouvant justifier son classement ou sa sauvegarde, qu'ainsi, par exemple, l'avancée de l'immeuble est ornée d'un faux "colombage" dans la mesure où, loin d'être constitué de boiserie traditionnelle, il consiste en une peinture appliquée directement sur la façade, que, de plus, l'état de conservation du bâtiment n'est pas très bon, les matériaux utilisés présentent peu de qualités, les volumes intérieurs ne répondent plus aux normes d'habitabilité actuelles et, en contrariété avec les politiques régionales en termes de performance énergétique, l'immeuble est loin d'atteindre les normes requises (certificat PEB de niveau G),

Considérant que l'abattage de onze arbres, à savoir principalement des sapins, permettra d'améliorer les vues paysagères et une étude de plantation doit permettre de prévoir des arbres de taille adaptée à l'environnement du quartier et, idéalement, d'essence indigène,

Considérant que la nouvelle villa est de plain-pied, a une superficie au sol de 457 m² et présente une forme en U dont l'ouverture est orientée vers le sud-ouest, ce qui l'oriente vers la parcelle voisine de droite,

Considérant que la demande déroge à l'article 9 du titre I du RRU en ce que la façade avant, de 25 m de long et 4 m de haut, présente, à seulement 4,88 m de l'alignement, un rez-de-chaussée aveugle interdit par cet article 9 dès lors qu'il ne comporte que 14,8 % de baies au lieu des 20 % minimum requis, que la volonté d'offrir un aspect architectural contemporain à l'immeuble ne justifie pas de lever cette interdiction,

Que, par ailleurs, les requérants ont confirmé, lors de l'audition, qu'il est prévu que l'unique fenêtre, à savoir celle de la chambre avant, est coulissante pour permettre la ventilation naturelle de cette pièce, qu'à supposer que les 20 % d'ouverture au rez-de-chaussée de la façade avant soient atteints, il y aurait encore lieu de prévoir un garde-corps devant cette baie située au-dessus de l'entrée carrossable menant au garage,

Considérant qu'elle déroge également à l'article 3 du titre VIII du RRU en ce que, à partir de l'alignement la rampe de sortie du garage présente une pente de 20 % sur les quatre premiers mètres au lieu des 4% maximum autorisés sur les cinq premiers mètres, que cette dérogation n'est pas admissible dans la mesure où une telle pente ne permet pas

d'assurer des conditions de sécurité et de circulation aux différents usagers de la voirie, et principalement aux piétons, que, de plus, elle représente un aménagement des lieux unique dans l'environnement bâti;

Considérant que lors de l'audition, les requérants ont également confirmé que les locaux seraient ventilés au moyen d'un groupe de ventilation double flux situé en cave et que les gaines de pulsion et d'extraction seront intégrées, soit dans la chape du rez-de-chaussée, soit dans l'épaisseur de l'isolation de la toiture et qu'il n'y aurait donc pas de gaine de ventilation posée sur la toiture végétalisée.

Considérant que, malgré la présence de grosses villas aux alentours, une telle emprise au sol est atypique pour le quartier, que le cumul du choix d'une architecture contemporaine présentant de longs développements de façade rectilignes avec l'option de surélever l'immeuble par rapport au terrain naturel nécessite un certain recul de perception sur les différentes façades, ce que n'offre ni la largeur du terrain ni le choix d'implantation à seulement 4,88 m de l'alignement,

Considérant que si une architecture contemporaine est envisageable dans ce quartier, sur un terrain de cette taille, le permis doit, cependant, être refusé pour les motifs repris ci-dessus,
rend l'avis suivant

Article 1- Le permis d'urbanisme, tel que sollicité, doit être refusé (...).

La requérante a fait parvenir au gouvernement une «contre-note aux membres du Gouvernement de Bruxelles-Capitale» datée du 19 septembre résumant ses remarques quant à l'avis du Collège d'urbanisme. Le 28 septembre, le Gouvernement a néanmoins déclaré le recours des requérants recevable et fondé et a, en conséquence, délivré le permis d'urbanisme pour les motifs suivants:

« Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol,

Considérant que la demande porte sur un terrain constitué de trois parcelles, donnant sur la rue des Touristes, d'une superficie totale de 2.742 m², à savoir ± 40 m de large sur 68 m de long,

Que les deux parcelles de droite ne sont pas bâties. Que la parcelle de gauche comporte une habitation unifamiliale quatre façades, de gabarit rez + un étage sous toiture à versants, ainsi que des dépendances, à savoir un abri de jardin et un poulailler, le long de la mitoyenneté de gauche, et un petit plan d'eau, dans le jardin,

Considérant que le bien ne fait pas l'objet de mesures de protection patrimoniales particulières. Qu'ayant été bâti avant le 1^{er} janvier 1932, les autorités de première instance ont toutefois estimé devoir solliciter l'avis de la CRMS, sur la base de l'article 333 du CoBAT,

Considérant que la demande vise à démolir la maison unifamiliale de style cottage, ainsi que ses dépendances, à abattre onze arbres à hautes tiges et à construire, sur un terrain formé des trois parcelles, une villa unifamiliale présentant un seul niveau hors sol à toiture plate végétalisée et comportant trois chambres, un bureau et une piscine intérieure,

Considérant qu'à la suite de l'audition qui a lieu auprès du Collège d'urbanisme, les requérants ont fourni, d'initiative, des plans modifiés n° 1.01 et 1.02 du 14 mai 2017 et plans de détails n° 009 et 010 datés du 12.05.2017 relatifs au rez-de-chaussée et toiture de la villa à l'échelle 1/250 dans lesquels les adaptations suivantes sont apportées :

– l’ajout de portes permettant notamment la création de trois sas l’un situé entre la cuisine et le wc supprimant la dérogation, à l’article 8 du Titre II du RRU,

– la création de trois lanterneaux supplémentaires pour assurer un éclairage naturel et une ventilation de toutes les salles de douches et toilettes de l’habitation,

Que suite à l’avis du Collège d’Urbanisme les requérants ont également fourni, d’initiative, les plans de détails modificatifs n° 013 (figurant le rez-de-chaussée à l’échelle 1/100) et 016 (illustrant uniquement la façade à rue modifiée de la villa) dans lesquels les adaptations suivantes sont apportées :

– la création d’une seconde baie en façade et l’agrandissement de la baie de la chambre supprimant la dérogation à l’article 10 du Titre II du RRU,

Considérant que le requérant a déposé des plans modifiés d’initiative le 6 juin 2017 en application de l’article 173/1 du CoBAT,

Que ces dernières modifications portent principalement sur la rampe d’accès au garage, la modification de la façade avant de l’aménagement du jardin,

Que, par conséquent, l’examen doit se faire sur la base de ces derniers plans modifiés,

Considérant que le dépôt de plans est irrévocable et produit leur substitution de plein droit aux plans originaires,

Considérant que le Gouvernement partage entièrement l’avis du Collège d’urbanisme quant à l’habitation à démolir,

Qu’en effet, bien que celle-ci dispose d’un style similaire à plusieurs autres maisons du quartier, elle ne présente pas des qualités architecturales et patrimoniales intrinsèques dignes d’un bâtiment remarquable pouvant justifier son classement ou sa sauvegarde, Qu’ainsi, par exemple, l’avancée de l’immeuble est ornée d’un faux “colombage” dans la mesure où, loin d’être constitué d’une ossature en bois typique, il consiste en une peinture appliquée directement sur la façade, que de plus, l’état de conservation du bâtiment n’est pas très bon, les matériaux utilisés présentent peu de qualités, les volumes intérieurs ne répondent plus aux normes d’habitabilité actuelles et, en contrariété avec la politique régionale en termes de performance énergétique, l’immeuble est loin d’atteindre les normes requises (certificat PEB de niveau G),

Considérant que l’abattage de onze arbres, à savoir principalement des conifères, qui ont fortement dégradé la qualité des sols des parcelles concernées, permet de dégager une zone constructible adaptée au projet,

Considérant que la nouvelle villa est de plain-pied, dispose d’une superficie au sol de 457 m² et présente une forme en U dont l’ouverture est orientée vers le sud-ouest,

Que son implantation à 6,6 m de la limite mitoyenne de gauche et au minimum à 8,47 m de celle de droite ainsi que sa hauteur de près de 3,6 m qui ne dépasse pas la hauteur des corniches des constructions voisines font que le gabarit projeté est conforme aux articles 7 et 8 du titre I du RRU relatifs aux constructions isolées,

Considérant que, si l’expression architecturale contemporaine du bien projeté contraste avec le style pittoresque des autres demeures du quartier, il n’en reste pas moins que la nouvelle construction, qui ne comporte qu’un seul niveau à toiture plate végétalisée, est vouée à se fondre dans l’aménagement arboré projeté,

Qu’en effet, la lisière du terrain sera surmontée d’arbres à hautes tiges et d’arbustes à fleurs tout en maintenant et renforçant les arbres et la haie existants de sorte à ne s’ouvrir vers la voirie qu’au niveau des accès

piétons et carrossable et de maintenir en voirie le caractère verdoyant de la parcelle,

Que cet aménagement met ainsi en avant le caractère paysager du parcellaire de construction isolée et permet au projet de s'intégrer à son environnement urbain,

Considérant que le projet a été amélioré depuis sa première version en vue notamment de viser au respect du titre 1 du RRU, en ce compris ses articles 9, 13 et 16,

Considérant que la façade avant dispose d'ouvertures suffisantes pour garantir une interaction entre le logement et l'espace public,

Considérant que le demande est par ailleurs conforme au titre II du RRU concernant les normes d'habitabilité du logement ainsi qu'au titre VIII du RRU concernant la rampe d'accès vers le garage,

Considérant que les requérants ont confirmé que les locaux seraient ventilés au moyen d'un groupe de ventilation double flux situé en cave et que les gaines de pulsion et d'extraction seront intégrées, soit dans la chape technique du rez-de-chaussée, et de la toiture dans le courrier de l'auteur de projet daté du 12 05 2017 et qu'il n'y aurait donc pas de gaine de ventilation posée sur la toiture végétalisée,

Considérant que le projet témoigne d'une architecture contemporaine qui se veut épurée et ouverte vers la nature, Qu'il y trouve aisément sa place sur cette grande parcelle, Qu'il vise d'autre part à créer une habitation particulièrement confortable conforme aux normes de performance énergétique des bâtiments,

Que, malgré ses dimensions, le projet ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et ne sera pas de nature à engendrer des nuisances anormales pour celui-ci, notamment en ce qu'il ne comporte que peu de chambres et intègre la piscine et ses installations techniques ainsi que les emplacements de stationnement dans le bâtiment,

Sur proposition du Ministre-président qui a les Pouvoirs locaux, le Développement territorial, la Politique de la Ville, les Monuments et Sites, les Affaires étudiantes, le Tourisme, la Fonction publique, la Recherche scientifique et la Propreté publique dans ses attributions,

Arrête:

Article 1^{er}. Le recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale introduit par Monsieur Éric et Madame Isabelle FOURMENTIN contre la décision du Collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwe-Saint-Pierre de refuser le permis d'urbanisme tendant à démolir et construire une maison unifamiliale quatre façades, avenue des Touristes 40 est déclaré recevable et fondé.

Le permis d'urbanisme est accordé...»

IV. Intervention

Considérant que par un document intitulé «note d'observations» – requalifié à l'audience en «requête en intervention» –, Éric et Isabelle Fourmentin demandent à intervenir dans la procédure;

Considérant qu'ils sont les bénéficiaires de l'arrêté attaqué et ont intérêt à en défendre la légalité;

Considérant toutefois que les dépens afférents à l'intervention n'ont été payés qu'à concurrence de 150 €, ce qui correspond au droit à payer pour un intervenant; que selon l'article 70, § 3, du règlement général de procédure, «les requêtes collectives donnent lieu au paiement du droit autant de fois qu'il y a de requérants»; que selon l'article 71, alinéa 4, première phrase du même règlement, «si le compte visé à l'alinéa 1^{er} n'est pas crédité par un virement ou un versement qui porte la communication structurée mentionnée sur cette formule, l'acte de procédure auquel il se rapporte est réputé non accompli»; qu'il résulte de la combinaison de ces dispositions que la requête en intervention n'est valablement introduite qu'en tant qu'elle l'est par le premier intervenant, à savoir Éric Fourmentin;

V. Recevabilité de la demande de suspension d'extrême urgence

A. Argumentation de la requérante

Considérant que la requérante justifie comme suit le recours à la procédure d'extrême urgence et la diligence avec laquelle elle a saisi le Conseil d'État:

« Imminence du péril

Il est à craindre que le préjudice qui résulte de l'exécution immédiate de l'acte attaqué, en particulier l'abattage de 11 arbres, de la haie et de la démolition de la villa de style cottage, se réalise avant qu'une demande de suspension ordinaire n'ait pu aboutir et que le jour où il serait statué sur une demande de suspension ordinaire, les travaux seront à ce point entamés qu'une procédure de suspension ordinaire serait impuissante à éviter les préjudices que craint la requérante, ce qui serait *a fortiori* également le cas du recours en annulation.

Diligence de la requérante à saisir Votre Conseil

Comme exposé *supra*, une notification contenant l'acte attaqué est parvenue à la maison communale de la requérante le 16 octobre 2017. Le temps que ce courrier puisse être traité par les services de la requérante et parvienne au service compétent, il était trop tard pour que le dossier figure à l'ordre du jour du Collège des Bourgmestre et échevins du 19 octobre 2017, l'ordre du jour étant fixé au plus tard le 16 octobre 2017 en matinée.

Dès lors, ce dossier a été fixé à la première date utile à laquelle il pouvait être fixé, à savoir le 25 octobre 2017 qui est la date à laquelle le Collège des Bourgmestre et échevins a pris la décision d'introduire un recours en annulation auprès de Votre Conseil. Il convient donc de tenir compte du mode de fonctionnement propre aux personnes publiques et qui implique qu'en l'espèce le recours a été introduit avec la plus haute diligence.

Le 27 octobre 2017 le conseil de la requérante a écrit au titulaire de l'acte attaqué et à son architecte afin de connaître leurs intentions quant à la mise en œuvre du permis, ainsi que le planning de chantier.

Il n'a été réservé aucune suite à ce courrier par le bénéficiaire de l'acte (et ce même passé le délai laissé dans le courrier puisque le recommandé n'a pas été livré avant le mardi 31 octobre 2017 par la poste même si les courriels sont eux arrivés à destination le vendredi 27

octobre 2017), ce qui permet à la requérante de présumer que celui-ci pourrait être exécuté dans les prochains jours.

Il y a donc en l'espèce un péril imminent qui peut survenir avant quarante-cinq jours, soit le délai ordinaire dans lequel Votre Conseil doit se prononcer sur une demande de suspension ordinaire, en vertu de l'article 17, § 5 des lois coordonnées.

La requérante a été informée de l'imminence du péril le 31 octobre 2017 eu égard à l'absence de réponse à son courrier. En conséquence, en adressant la présente requête à Votre Conseil le jour de cette confirmation, la requérante a fait preuve de la plus grande diligence requise.»;

B. Appréciation du Conseil d'État

Considérant que le recours à la procédure d'extrême urgence doit demeurer exceptionnel parce qu'il réduit à un strict minimum l'exercice des droits de la défense de la partie adverse et l'instruction du dossier; que sa recevabilité est soumise à la double condition de l'imminence d'un péril causé par l'exécution immédiate de l'acte attaqué et de la diligence du demandeur de prévenir le dommage et de saisir le Conseil d'État;

Considérant que l'arrêté attaqué a été notifié à la requérante le 16 octobre; que selon l'article 104, alinéa 1^{er} de la nouvelle loi communale «le collège des bourgmestre et échevins se réunit aux jours et heures fixés par le règlement et aussi souvent que l'exige la prompte expédition des affaires»; que la requérante n'était pas tenue d'attendre la réunion «ordinaire» de son collège des bourgmestre et échevins pour prendre la décision d'introduire le présent recours; que l'article 105 de la même loi précise que «la convocation aux réunions extraordinaires se fait par courrier, par porteur à domicile, par télécopie ou par courrier électronique, au moins deux jours francs avant celui de la réunion»; que l'application de ces dispositions aurait permis à la requérante d'agir dans les dix jours, ce qui est le délai que la jurisprudence fixe comme limite de principe pour agir en extrême urgence; que la requérante n'a pas fait toute diligence pour saisir le Conseil d'État dans les meilleurs délais; que la demande de suspension n'est pas recevable en tant qu'elle est introduite selon la procédure d'extrême urgence;

Considérant que la circonstance que les travaux de démolition ont été entamés le 8 novembre – alors que l'intervenant avait connaissance de la demande de suspension et de la fixation à l'audience du 10 novembre – et poursuivis le 9 jusqu'à ce que la commune en ordonne l'interruption, est postérieure à la requête et ne peut influencer l'appréciation de la recevabilité de celle-ci;

Considérant que la requête est irrecevable en tant qu'elle est introduite selon la procédure d'extrême urgence,

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête en intervention est accueillie en tant qu'elle est introduite par Éric Fourmentin. Elle est rejetée en tant qu'elle est introduite par Isabelle Fourmentin.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

Le présent arrêt sera notifié par télécopie.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre siégeant en référé, le quatorze novembre deux mille dix-sept par :

M. Michel LEROY,	président de chambre,
M ^{me} Nathalie ROBA,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Nathalie ROBA

Michel LEROY