

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 99.212 du 27 septembre 2001

A. 61.746/XIII-2034

En cause : **CLAEYS Jean**,
ayant élu domicile chez
Me Renaud de BRIEY, avocat,
place de l'Hôtel de Ville 15-16
1300 Wavre,

contre :

la Commune de Watermael-Boitsfort,
ayant élu domicile chez
Me Alain VERRIEST, avocat,
avenue Louise 390/12
1050 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **WORONOFF Bernard**,
2. **RENNOTTE Claire**,
3. **la Société anonyme ARTWALL**,
ayant élu domicile chez
Me Dirk LINDEMANS, avocat,
boulevard de l'Empereur 3
1000 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 6 janvier 1995 par Jean CLAEYS qui demande
l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 9 novembre 1994 par le collège des

bourgmestre et échevins de la commune de Watermael-Boitsfort à Bernard WORONOFF pour la modification de la lucarne existante et le placement de trois fenêtres de toiture sur une maison en construction à Watermael-Boitsfort, avenue de la Tenderie 22;

Vu la requête introduite le 4 septembre 1995 par laquelle Bernard WORONOFF, Claire RENNOTTE et la société anonyme ARTWALL demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 18 septembre 1995 accueillant cette requête;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^{me} VOGEL, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 6 février 2001 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties, la demande de poursuite de la procédure du requérant et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 25 juillet 2001, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 20 septembre 2001;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Fr. GAUCHE, loco Me R. de BRIEY, avocat, comparaissant pour le requérant, Me M. VASTMANS, loco Me A. VERRIEST, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me B. VERHOEVEN, loco Me D. LINDEMANS, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VOGEL, auditeur;

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

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit :

1. Bernard WORONOFF, son épouse Claire RENNOTTE et la S.A. ARTWALL, dont Bernard WORONOFF est l'administrateur- délégué, ont acquis, par acte du 22 avril 1992, un terrain sis à Watermael-Boitsfort, avenue de la Tenderie, 22, cadastré section E, n° 61/F/3. Au plan particulier d'aménagement (P.P.A.) de Watermael-Boitsfort, zone 6, approuvé par arrêté royal du 8 février 1989, ce terrain est situé en zones d'habitations, de cours et de jardin, et de recul.

2. Le 24 mai 1993, Bernard WORONOFF a introduit une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'une maison unifamiliale sur ce terrain. Cette demande impliquait une autorisation de dérogation à la zone de bâtisse du P.P.A., la profondeur du bâtiment projeté étant de 12 mètres au lieu de 10 mètres comme autorisé par le P.P.A.

Une enquête publique eut lieu du 17 au 30 juin 1993 et suscita deux réclamations. Un premier réclamanant, dont le terrain jouxte le fond du terrain des intervenants, s'opposa à ce que la longueur autorisée de la construction soit portée de 10 mètres à 12 mètres. La seconde réclamation émanait de l'actuel requérant Jean CLAEYS.

Celui-ci est propriétaire de l'immeuble situé avenue de la Tenderie, 24. Son terrain jouxte l'avant de la propriété des intervenants. L'immeuble des intervenants s'implante légèrement en retrait, vers le fond du terrain, par rapport à l'immeuble du requérant.

Dans sa réclamation du 30 juin 1993, Jean CLAEYS marquait une "opposition ferme aux dérogations tacites demandées (...) quant à l'esprit et la lettre du P.P.A.S." qui tenaient, selon lui, au gabarit du projet, à l'absence de discrétion vis-à-vis des propriétés voisines "vu les percements pratiqués", et à l'existence d'un étage de plus que ce qui serait permis par le P.P.A. L'actuel requérant proposait dès lors une augmentation de la zone de recul et la réduction du volume du bâtiment envisagé. Il marquait par contre expressément son accord sur la dérogation demandée (profondeur de bâtisse portée à 12 mètres).

Après avis favorable de la commission de concertation et sur proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué a autorisé, le 24 janvier 1994, la dérogation demandée (profondeur de bâtisse de 12 mètres au lieu de 10 mètres) au motif que "la demande ne compromet pas les options du P.P.A.S. et ne met pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone contiguë de cours et jardins".

Le 3 février 1994, le collège des bourgmestre et échevins de Watermael-Boitsfort a octroyé le permis de bâtir pour la construction de l'immeuble en cause. Ce permis est motivé comme suit :

" Vu l'avis du Fonctionnaire délégué du 24 janvier 1994:

Considérant que la demande ne compromet pas les options du P.P.A.S. et ne met pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone contiguë de cours et jardins.

Le projet reste conforme aux objectifs du P.P.A.S. (zone 6 A.R. du 8 février 1989) et préserve les caractéristiques urbanistiques du quartier".

Ce permis d'urbanisme n'a pas fait l'objet d'un recours en annulation.

3. Le 3 octobre 1994, Bernard WORONOFF a introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de la modification du permis délivré le 3 février 1994. Cette nouvelle demande portait sur "l'autorisation de modifier les dimensions de la lucarne (200 cm au lieu de 150 cm prévus) et d'implanter 3 vélux supplémentaires en toiture".

Le rapport au collège des bourgmestre et échevins précise comme suit la portée de ces modifications :

" Une fenêtre de toiture de 90 cm x 1.10 m serait placée côté sud.

Deux fenêtres de toiture de 90 cm x 1.10 m seraient placées côté nord, la lucarne prismatique située au-dessus de la cage d'escalier serait élargie de 50 cm, sa largeur actuelle de 1 m 50 serait portée à 2 m".

Le 9 novembre 1994, le collège des bourgmestre et échevins a délivré le permis modificatif demandé. Il s'agit de l'acte attaqué. Ce permis mentionne notamment ce qui suit :

" (...)

Attendu que les actes ou travaux faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, ne requièrent pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué selon les dispositions de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale pris en exécution de l'article 84, §2, de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;

(...)

ARRETE :

Article 1^{er}. Le permis est délivré à Monsieur Bernard WORONOFF (...) en raison des qualités fonctionnelles des transformations projetées qui améliorent les qualités résidentielles de la maison et la conformité de celles-ci avec le P.P.A.S. zone 6 (A.R. 08.02.89).

(...)"

Considérant que les intervenants contestent que le permis attaqué modifie en quoi que ce soit les vues dont ils disposent sur la propriété du requérant par rapport aux travaux autorisés par le permis du 3 février 1994, lequel n'a pas été attaqué par le requérant; qu'ils font valoir les observations suivantes :

" L'élargissement de 50 cm de la lucarne apporte davantage de luminosité dans la cage d'escalier des intervenants, mais ne modifie en rien les vues sur la villa du requérant : la vue est la même au travers d'une baie de 2 mètres et au travers d'une baie de 1,50 mètre, autorisée par le permis initial du 3 février 1994 (voir photos n^{os} 5 et 7).

A supposer que les membres de la famille des intervenants (parents et cinq enfants entre 12 et un an) décident de stationner dans l'escalier en colimaçon - ce qui est bien inconfortable (photo n° 6) - pour regarder vers la propriété du requérant (!), la vue n'est ni meilleure ni aggravée par l'agrandissement de 50 cm.

Le permis critiqué ne porte en rien atteinte à l'intimité du requérant :

- la prétendue vue sur la piscine est quasi inexistante (voir photos n° 7) : on aperçoit, à travers une voûte vitrée au rez-de-chaussée, un petit coin de la piscine;
- il n'y a aucune vue sur les chambres à coucher;
- pour les vélux critiqués, on n'aperçoit que le ciel et la toiture de la villa du requérant (voir photos en annexe). La limite la plus basse des vélux est à 165 cm du sol (voir photos n°s 8 et 9).

Le permis critiqué ne modifie pas la situation déjà autorisée par le permis du 3 février 1994";

Considérant que ces observations doivent être examinées comme constituant une exception d'irrecevabilité du recours pour défaut d'intérêt; qu'en tout état de cause, l'intérêt au recours doit être examiné d'office; que, déjà dans sa requête, le requérant estimait que la multiplication des ouvertures autorisées par l'acte attaqué "accentuait dans des proportions considérables les vues sur sa propriété et en particulier sur la zone piscine, les chambres à coucher, les terrasses, le jardin, etc."; que, dans son dernier mémoire, le requérant écrit ce qui suit :

" L'analyse de l'intérêt du requérant doit également tenir compte de la situation spécifique de l'immeuble WORONOFF.

Comme déjà exposé, celui-ci a été réalisé en dérogation aux prescriptions du P.P.A.S. zone 6 « plateau de Boitsfort », tant au niveau de l'implantation que du gabarit.

Au niveau de l'implantation, celle-ci est reculée de 85 cm et de 2 mètres plus profonde et se situe dès lors pour partie en zone contiguë de cours et jardins.

Au niveau du gabarit, la surface habitable originellement prévue était de 250 à 260m², alors que le P.P.A.S. n'aurait permis que 200m² (voir procès-verbal du 20 septembre 1993 de la réunion de la Commission de concertation).

Pour justifier ces dérogations, Monsieur et Madame WORONOFF ont fait état non seulement d'un programme chargé, puisque prévoyant notamment six

chambres mais également d'une volonté d'intégration dans le quartier en respectant les vues et l'ensoleillement de chacun (rapport pg 2).

Dans cet esprit, ils ont souligné comme élément important l'absence de lucarne en toiture (rapport ibidem pg 3).

Cet élément était une des données essentielles pour justifier que, nonobstant les dérogations demandées, le projet respectait la philosophie du P.P.A.S. qui tendait à sauvegarder le caractère intime des jardins privés.

Cet élément vient singulièrement démontrer que l'existence de lucarnes en toiture est de nature à compromettre ce respect de l'intimité des voisins, ce qui est incontestablement le cas en l'espèce.

Le requérant a en conséquence un intérêt évident à obtenir que soit respectée une des garanties qui étaient données par les parties intervenantes elles-mêmes pour sauvegarder l'intimité de leurs voisins.

Il ne serait pas compréhensible que, dans le cadre du présent recours, il soit considéré que le requérant n'a pas intérêt à contester cette modification au permis initial, alors même que l'incidence notamment des lucarnes sur l'environnement immédiat a été reconnue dans le cadre de la concertation ayant conduit à l'octroi des dérogations sollicitées";

qu'il ajoute que si les modifications autorisées par le permis attaqué, notamment quant à la lucarne, avaient été incluses dès le projet d'initial, c'est-à-dire lors de la première demande de permis portant sur la construction de l'immeuble, l'opposition audit projet aurait été renforcée;

Considérant que le permis attaqué autorise l'élargissement de la lucarne de 150 cm à 200 cm ainsi que l'implantation de deux velux dans le pan du toit, côté propriété du requérant, de part et d'autre de ladite lucarne, et d'un velux dans l'autre pan du toit, du côté opposé à la propriété du requérant;

Considérant que le permis délivré le 3 février 1994 n'a pas été attaqué par le requérant ni par quiconque; qu'il est donc devenu définitif; qu'il porte sur un projet qui comporte une lucarne de 150 cm de large du côté de la propriété du requérant, cette lucarne étant destinée à éclairer la cage d'escalier;

Considérant que l'élargissement de cette lucarne à concurrence de 50 centimètres ne modifie pas, d'une manière sensible, la vue sur la propriété du requérant, cette vue résultant d'abord et avant tout de l'existence même de cette lucarne, laquelle relève du premier permis;

Considérant, quant aux deux velux implantés en contrebas à gauche et à droite de la lucarne, qu'ils ne permettent qu'une vue moins directe sur la propriété du requérant, eu égard à l'inclinaison de la toiture, cette vue portant principalement sur les toits avoisinants; que le troisième velux est à l'opposé de la propriété du requérant; que les photographies déposées par les parties requérante et intervenantes confirment ce qui ressortait déjà des plans;

Considérant que les critiques formulées par le requérant dans son dernier mémoire visent davantage, par le truchement du présent recours, le permis du 3 février 1994 en ce qu'il a été accordé sur la base de dérogations au plan particulier d'affectation du sol;

Considérant, ainsi, que les modifications permises par l'acte attaqué n'entraînent aucune aggravation sensible de la perte d'intimité découlant de la réalisation de la construction autorisée par le permis, non contesté, du 3 février 1994; que le requérant ne justifie pas à suffisance d'une lésion ou d'un intérêt au sens de l'article 19, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat; qu'en conséquence, la requête est irrecevable,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 13.000 francs, sont mis à charge du requérant à concurrence de 4.000 francs et à charge des parties intervenantes à concurrence de 3.000 francs chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-sept septembre deux mille un par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUD,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.