

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 191.409 du 13 mars 2009

A. 140.590/XV-918

En cause :

1. **DELALIEUX** Franz,
2. **GERONDAL** Fernand, décédé,
instance reprise par **GERONDAL** Philippe,

ayant élu domicile chez
Me B. CAMBIER, avocat,
avenue Winston Churchill 253
1180 Bruxelles,

3. **PREUMONT** Maurice,

ayant élu domicile
rue Mareyde 48
1150 Bruxelles,

contre :

1. **la Région de Bruxelles-Capitale,**
2. **le Collège d'urbanisme de la Région de**
Bruxelles-Capitale.

LE CONSEIL D'ETAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 18 août 2003 par Franz DELALIEUX, Fernand GERONDAL et Maurice PREUMONT, qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 19 juin 2003 par le collège d'urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale aux consorts COENDERAET-LION en vue de l'ajout d'un étage à leur maison unifamiliale à trois façades, située square Louisa 8 à Woluwé-Saint-Pierre;

Vu l'arrêt n° 126.656 du 19 décembre 2003 rejetant la demande de suspension dirigée contre l'exécution du même permis d'urbanisme;

Vu le courrier du 20 février 2007, par lequel Philippe GERONDAL a introduit une requête en reprise d'instance à la suite du décès de son père, deuxième partie requérante;

Vu le dossier administratif déposé par la première partie adverse;

Vu le mémoire en réponse de la première partie adverse et le mémoire en réplique, régulièrement échangés;

Vu le rapport de Mme MARTOU, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la première partie adverse;

Vu l'ordonnance du 19 février 2009, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 10 mars 2009;

Entendu, en son rapport, M. QUERTAINMONT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me B. CAMBIER, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Th. DE SAUVAGE, *loco* Me A. MOYAERTS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, Mme MARTOU, auditeur;

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

Considérant qu'à l'audience, l'avocat des requérants informe le Conseil d'Etat que le troisième d'entre eux, Maurice PREUMONT, se désiste de son recours; que rien ne s'oppose à ce que ce désistement soit accueilli;

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

1. A la date du 28 mars 2002, les consorts COENDERAET-LION, propriétaires d'une maison unifamiliale à trois façades située square Louisa, 8 à 1150 Bruxelles, introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès de la commune de Woluwé-Saint-Pierre, en vue de construire un étage supplémentaire à leur habitation. Cette dernière est de type rez plus un étage et toiture plate, construite en 1933. Plus précisément, le projet consiste à rehausser la construction existante d'un second étage (également à toit plat) d'une superficie moindre par rapport aux niveaux inférieurs, comprenant à l'avant une salle de bain et une chambre, et à l'arrière, un bureau. Le nouvel étage serait en retrait par rapport à la façade arrière et en partie en

retrait par rapport à la façade avant. Une petite terrasse non accessible est prévue à l'avant (sur la toiture existante) tandis qu'à l'arrière sont prévues une petite terrasse non accessible et une grande terrasse d'environ 18m². Les nouvelles élévations seraient revêtues pour certaines parties de bois et pour d'autres de zinc.

2. Le collège des bourgmestre et échevins de Woluwé-Saint-Pierre émet le 22 avril 2002 un avis favorable. Celui-ci est motivé ainsi qu'il suit:

« FAVORABLE:

- Considérant que la construction de l'étage supplémentaire procure une amélioration fonctionnelle de l'habitation et s'intègre à l'esthétique de l'immeuble, sans porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage.»

3. Le projet est soumis à enquête publique du 5 juin au 19 juin 2002, pour le motif principal énoncé comme suit: «Modification des caractéristiques urbanistiques de l'îlot».

Cette enquête donne lieu à plusieurs réclamations émanant de voisins proches, parmi lesquels les requérants. Ces réclamations font essentiellement valoir la rupture de l'harmonie des constructions du quartier, des critiques quant au matériau de couverture projeté (le zinc), en rupture avec les matériaux utilisés dans le quartier et ceux de la maison litigieuse elle-même (la brique), ainsi qu'une perte d'intimité dans les jardins et intérieurs avoisinants en raison de la hauteur de la construction projetée.

4. La commission de concertation de la commune de Woluwé-Saint-Pierre émet le 21 juin 2002 un avis sur la demande de permis.

Cet avis reprend un avis favorable émanant de la commune et de la Société de développement régional de Bruxelles, et un avis défavorable de l'Administration régionale de l'aménagement du territoire et du logement, service de l'urbanisme et service des monuments et des sites, et de l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement.

5. A une date que les pièces du dossier produit au Conseil d'Etat ne permettent pas de déterminer, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur le projet.

Le 5 août 2002, le collège des bourgmestre et échevins de Woluwé-Saint-Pierre refuse le permis d'urbanisme. Ce refus est essentiellement motivé par la référence aux réclamations introduites concernant la rupture du gabarit général des habitations du square et la perte de l'aspect privatif des jardins et par la constatation que le projet modifie sensiblement la typologie générale et homogène du quartier.

6. Le 29 août 2002, les consorts COENDERAET-LION introduisent contre cette décision un recours devant le collège d'urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale.

Après avoir entendu les parties, le collège déclare, le 19 juin 2003, le recours recevable et fondé et délivre le permis d'urbanisme demandé.

Il s'agit de l'acte attaqué par le présent recours; il est motivé ainsi qu'il suit:

« Vu le dossier administratif et notamment :

- la demande de permis d'urbanisme introduite le 28 mars 2002 par Monsieur et Madame COENDERAET-LION tendant à rehausser une maison unifamiliale à 3 façades par l'ajout d'un étage, square Louisa n° 8;
- l'avis du Service d'incendie et d'Aide Médicale Urgente du 26 mai 2002;
- les mesures particulières de publicité et le p.v. de clôture d'enquête publique, tenue du 5 au 19 juin 2002, attestant de l'introduction de cinq réclamations;
- l'avis de la commission de concertation du 21 juin 2002 rédigé comme suit :

“Commune (Messieurs van CRANEM, VANHEE et de PATOUL) et S.D.R.B. (Madame VERDICQ):

Considérant que la construction à l'étage supplémentaire procure une amélioration fonctionnelle de l'habitation et s'intègre à l'esthétique de l'immeuble, sans porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage;

AVIS FAVORABLE;

A.A.T.L. - Urbanisme (Madame HENRY) - A.A.T.L. - Monuments et Sites (Madame LEROY), I.B.G.E. (Madame PEETERS):

Considérant qu'il s'agit d'étendre une maison unifamiliale par l'ajout d'un étage supplémentaire;

Considérant les réclamations introduites concernant la rupture du gabarit général des habitations de ce square ainsi que la perte de l'aspect privatif des jardins;

Considérant que cet immeuble fait partie d'un ensemble d'habitation à toit plat de gabarit homogène R + 1;

Considérant que ce projet modifie sensiblement la typologie générale et homogène du quartier;

Considérant que la terrasse arrière en surplomb par rapport au jardin voisin, accentue encore cette modification des caractéristiques;

Considérant que l'extension prévue à cet immeuble terminant un ensemble d'habitations mitoyennes est visible non seulement en façade avant mais constitue également la troisième façade;

Considérant le risque de précédent;

AVIS DEFAVORABLE”;

- l'avis du fonctionnaire délégué libellé en ces termes :

“Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 1991;

Considérant qu'il s'agit d'étendre une maison unifamiliale par l'ajout d'un étage supplémentaire;

Considérant les réclamations introduites concernant la rupture du gabarit général des habitations de ce square ainsi que la perte de l'aspect privatif des jardins;

Considérant que cet immeuble fait partie d'un ensemble d'habitation à toit plat de gabarit homogène R + 1;

Considérant que cette habitation est mitoyenne à une autre habitation et jumelle, dans son style, ses dimensions, et ses matériaux;

Considérant que ce projet modifie sensiblement la typologie générale et homogène du quartier;

Considérant que la terrasse arrière en surplomb par rapport au jardin voisin, accentue encore cette modification des caractéristiques;

Vu l'avis du collège des bourgmestre et échevins en sa séance du 22 avril 2002 et reçu le 11 juillet 2002;

AVIS DEFAVORABLE”;

- la décision de refus de la commune du 5 août 2002, notifiée le 21 août 2002 aux demandeurs et au fonctionnaire délégué, pour les motifs indiqués dans l'avis du fonctionnaire délégué;

- le recours introduit le 30 août 2002 par Monsieur et Madame COENDERAET-LION;

Entendu le rapport de Madame BODY en séance du 27 mars 2003;

Entendu, lors de cette même séance, Monsieur et Madame COENDERAET-LION, requérants, Monsieur Jean-Paul HERMANT, architecte, ainsi que Madame Véronique SPRINGAEL, représentant la commune de Woluwé-Saint-Pierre;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol;

Considérant que la demande vise à rehausser une maison unifamiliale à 3 façades par l'ajout d'un étage;

Considérant que le square Louisa se caractérise, pour l'essentiel, par des habitations implantées en ordre semi-ouvert et principalement jumelées, par une présence végétale assez développée - zones de recul et jardins bordant l'espace public - ainsi que par un aménagement de la voirie bien adapté à son caractère résidentiel et privilégiant une desserte locale;

Considérant que le bâti de ce quartier résidentiel n'est cependant pas homogène; qu'en effet, les maisons et villas sont de typologies différentes, avec une prépondérance de toitures en pente de différents types et un large éventail d'expressions architecturales, souvent contrastées; que cette diversité tient également à la présence, d'un même côté du square, de plusieurs habitations à toit plat, parmi lesquelles l'immeuble des requérants;

Considérant, par ailleurs, que si l'immeuble n° 10, mitoyen de celui des requérants, présente avec ce dernier certaines similitudes en raison de leur toiture plate, de la même hauteur sous corniche et du même recul sur l'alignement, il s'en distingue par une façade avant sans harmonie et par une zone de recul peu verdurisée;

Considérant que le projet, par son gabarit et le choix d'une expression architecturale contrastée, engendre une perception plus différenciée de chacune des habitations; que, dans un tel contexte, le projet peut être accepté;

Considérant, en outre, que les craintes de perte d'intimité exprimées par les habitants de l'immeuble voisin n° 10 ne sont pas fondées; qu'en effet, la partie accessible de la terrasse arrière projetée au 2^{ème} étage de l'habitation, est distante de 1,90 mètre de la limite mitoyenne; que les dispositions du Code civil relatives aux vues sur les propriétés voisines sont ainsi respectées;

(...)

Décide :

Article 1^{er} : Le recours est recevable,

Article 2 : Le permis d'urbanisme est délivré conformément aux plans ci-joints à condition de recouvrir de zinc le mur d'héberge.

(...).»

7. Pour justifier son intérêt au recours, le premier requérant expose qu'il est propriétaire de la maison mitoyenne, conçue suivant le même principe d'une construction de type rez plus un étage et toiture plate. Il précise que lors de la construction de sa maison, il s'était vu imposer par le permis de bâtir, délivré le 8 février 1978, le respect de plans modifiés en vue de faire coïncider la hauteur de son mur de façade avant avec celle correspondante de la maison mitoyenne.

Le deuxième requérant a fait valoir qu'il est domicilié au n°6 du même square, sur une propriété jouxtant celle de l'immeuble litigieux.

Les griefs soulevés par ces requérants concernent principalement la perte de luminosité et d'intimité liées à l'aménagement litigieux et la rupture de l'homogénéité des matériaux des habitations du square.

Considérant qu'en raison du désistement de son recours, il n'y a plus lieu d'examiner l'intérêt à agir du troisième requérant et l'exception d'irrecevabilité qu'avait soulevée à son sujet la première partie adverse;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme (OPU), notamment de ses articles 132 et 164, du Règlement régional d'urbanisme approuvé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 avril 2003, notamment de ses article 5 et 6, ainsi que de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 janvier 2002 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme, notamment de son article 6; que dans une première branche de leur moyen, les requérants font valoir qu'en délivrant le permis contesté, le collège d'urbanisme n'a pas respecté le prescrit du Règlement régional d'urbanisme du 11 avril 2003, qui était entré en vigueur depuis plus de deux mois; qu'ils soulignent que l'acte attaqué méconnaît les articles 5, § 1^{er}, et 6, § 1^{er}, du Règlement précité, relatifs à la hauteur autorisée des bâtisses et des toitures; qu'ils exposent à cet égard que la maison des bénéficiaires du permis litigieux sera, suite à l'ajout d'un deuxième étage, plus haute que la maison de référence plus élevée, à savoir celle du deuxième requérant, composée uniquement d'un rez-de-chaussée et d'un étage; qu'ils précisent, en se fondant sur les plans des immeubles, que la bâtisse de M. et Mme COENDERAET-LION telle que rehaussée par un deuxième étage atteindrait 996 centimètres, soit près de 10 mètres, alors que celle de M. GERONDAL ne dépasse pas 7 mètres pour le niveau de la façade et 8,5 mètres pour la toiture;

Considérant que les requérants prennent également un deuxième moyen de la violation des articles 32 et 149 de la Constitution, de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, notamment de son article 132, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que des principes généraux du droit, notamment celui du bon aménagement des lieux et celui qui impose à tout acte administratif de reposer sur des motifs exacts, pertinents et admissibles; qu'à l'appui de ce moyen, les requérants exposent que l'acte attaqué devait faire l'objet d'une motivation renforcée étant donné que le collège d'urbanisme s'était départi des réclamations introduites lors de l'enquête publique, des avis défavorables de l'Administration régionale de l'aménagement du

territoire et du logement et du fonctionnaire délégué, ainsi que de la décision de refus du permis d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins de Woluwé-Saint-Pierre; qu'ils font grief au collège d'urbanisme de ne pas réfuter les arguments relevés par le collège des bourgmestre et échevins pour refuser le permis, notamment en ce qui concerne la hauteur de l'immeuble, les matériaux employés, la perte d'intimité, la prise d'appui sur la propriété voisine, le risque de précédent et les réclamations introduites lors de l'enquête publique; que les requérants soutiennent également que l'autorité appelée à se prononcer sur une demande de permis d'urbanisme, est tenue de respecter le Règlement régional d'urbanisme, alors qu'en l'espèce celui-ci n'est nullement visé par l'acte attaqué; qu'ils ajoutent que la partie adverse ne pourrait soutenir qu'il s'agirait d'une dérogation au Règlement régional d'urbanisme en application de l'article 132, alinéa 2, de l'OPU, puisque l'acte attaqué n'est nullement motivé en ce sens et qu'aucune dérogation n'a été sollicitée;

Considérant que la première partie adverse répond, quant à la première branche du premier moyen et quant au deuxième moyen, que la combinaison de l'article 132 de l'OPU avec l'article 116, § 2, de la même ordonnance implique que l'octroi de dérogations aux règlements d'urbanisme par le collège d'urbanisme n'est pas subordonné au respect de conditions ou procédures particulières qui n'auraient pas été respectées en l'espèce, en sorte que le collège d'urbanisme pouvait octroyer le permis d'urbanisme litigieux contenant des dérogations au Règlement régional d'urbanisme, et plus particulièrement à ses articles 5 et 6, qui concernent la hauteur autorisée des bâtisses et des toitures; qu'elle estime que le collège d'urbanisme a également respecté les termes de l'article 132 du Code civil (lire: «de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme»), en ce que la décision attaquée contient une motivation détaillée; que la partie adverse soutient que l'octroi du permis, malgré l'absence d'homogénéité du projet par rapport aux constructions voisines, s'explique par «la circonstance que l'ensemble du quartier n'est déjà pas homogène et que le projet ira dans le sens de l'architecture actuelle, précisément non homogène, des lieux»; qu'elle relève à cet égard que le collège d'urbanisme précise, dans sa décision, que le projet pouvait être accepté étant donné que «par son gabarit et le choix d'une expression architecturale contrastée, (il) engendre une perception plus différenciée de chacune des habitations»;

Considérant qu'en application de l'article 164 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a édicté un Règlement régional d'urbanisme, applicable à tout le territoire de la Région et destiné, conformément à la volonté du législateur régional, à

être l'un des instruments fondamentaux de la politique urbanistique de la Région, spécialement au point de vue de l'amélioration du bâti existant et à venir dans le respect du principe du bon aménagement des lieux; qu'un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 avril 2003 a arrêté les titres I^{er} à VII du Règlement régional d'urbanisme; que les articles 5 et 6, contenus dans le chapitre II («Implantation et gabarit») du titre I^{er} («Caractéristiques des constructions et de leurs abords») de ce Règlement, sont libellés ainsi qu'il suit:

«Article 5 - Hauteur de la façade avant

§ 1^{er}. La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, des deux constructions les plus proches, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré, dans la même rue, ou à défaut, sur le pourtour du même îlot.

Ces constructions voisines ou proches sont dénommées ci-après “les constructions de référence”, et la hauteur de leur façade avant, “les hauteurs de référence”.

Les mesures s'effectuent depuis le niveau moyen du trottoir jusqu'à la limite inférieure de la corniche.

La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut:

1/ être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse;

2/ être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée.

Lorsque la hauteur de la façade avant des deux constructions de référence est anormalement faible par rapport à la hauteur moyenne de celle des autres constructions de la rue ou, à défaut, de l'îlot, cette hauteur est déterminée en fonction de la hauteur moyenne.

Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes.

§ 2. Sans préjudice de l'article 6, une façade - pignon peut dépasser la hauteur de référence la plus élevée.»

«Article 6 - La toiture

§ 1^{er}. La toiture répond aux conditions suivantes:

1/ ne pas dépasser de plus de trois mètres le profil mitoyen le plus bas de la toiture des constructions de référence visées à l'article 5;

2/ ne pas dépasser le profil mitoyen le plus haut de la toiture des constructions de référence visées à l'article 5.

Lorsque la construction de référence la plus basse est anormalement basse par rapport aux autres constructions situées le long de la rue ou, à défaut, par rapport aux constructions situées dans le même îlot, seule la condition visée à l'alinéa 1^{er} s'applique.

(...).»;

que ce Règlement régional d'urbanisme, approuvé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 avril 2003, est entré en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*, soit le 15 mai 2003, en sorte que le permis attaqué, délivré par le collège d'urbanisme le 19 juin 2003, devait le respecter vu qu'il était d'application depuis plus d'un mois;

Considérant qu'il se déduit des deux dispositions précitées du Règlement régional d'urbanisme que l'habitation pour laquelle l'ajout contesté d'un étage supplémentaire est envisagé ne pouvait pas présenter une hauteur de façade avant supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée; qu'à cet égard, il ressort des

plans déposés au dossier administratif que la maison de référence la plus élevée est celle du deuxième requérant, dont la hauteur de façade ne dépasse pas 7 mètres, tandis que le projet litigieux aura pour effet de porter la hauteur de la façade de la maison des bénéficiaires du permis à 9 mètres 96 centimètres, ce qui est contraire au prescrit de l'article 5 précité du Règlement régional; qu'il en va de même de la hauteur de toiture envisagée, qui dépassera le profil le plus haut de la toiture des constructions de référence visées à l'article 5, ce qui est contraire au prescrit de l'article 6; que sur ce dernier point, il n'y pas lieu de s'arrêter au fait que le projet concerne une toiture plate et non en pente, une telle distinction n'étant pas faite par les dispositions précitées;

Considérant par ailleurs que la décision attaquée, qui ne fait aucune référence au Règlement régional d'urbanisme, ne motive en rien les raisons pour lesquelles le collège d'urbanisme a autorisé une hauteur de façade avant et de toiture non conforme aux prescriptions de ce Règlement; qu'à cet égard, la partie adverse ne peut être suivie lorsqu'elle soutient que la combinaison des articles 116, § 2, et 132 de l'OPU l'autorisait à accorder le permis litigieux en dérogation aux articles 5 et 6 du Règlement régional d'urbanisme, sans procédure particulière; qu'en effet, outre que l'acte attaqué n'est nullement motivé en ce sens, aucune dérogation relative à la hauteur des façade et toiture de l'habitation concernée n'a été sollicitée dans la demande de permis, tandis qu'aucune dérogation ne saurait être implicitement accordée;

Considérant qu'il résulte de ces différents éléments que la décision attaquée autorise un projet non conforme, au niveau de la hauteur de la bâtisse, au prescrit des articles 5 et 6 du Règlement régional d'urbanisme, tel qu'en vigueur au moment de la délivrance du permis litigieux, tandis que la lecture de cette décision ne permet pas de percevoir les raisons pour lesquelles le Règlement régional d'urbanisme n'aurait pas été d'application en l'espèce, ni pourquoi d'autres éléments eussent dû être pris en compte afin de faire échec audit Règlement; que dans cette mesure, le premier moyen, en sa première branche, et le deuxième moyen sont fondés;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner la deuxième branche du premier moyen ni le troisième moyen, qui, à les supposer fondés, ne sauraient conduire à une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La reprise d'instance introduite par Philippe GERONDAL est accueillie.

Article 2.

Le désistement du troisième requérant est décrété.

Article 3.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 19 juin 2003 par le collège d'environnement de la Région de Bruxelles-Capitale aux consorts COENDERAET-LION en vue de l'ajout d'un étage à leur maison unifamiliale à trois façades, située square Louisa 8 à Woluwé-Saint-Pierre.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 525 euros, sont mis à la charge des parties adverses, à concurrence de 350 euros, et à charge du troisième requérant, à concurrence de 175 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le treize mars deux mille neuf par :

M. LEROY,	président de chambre,
M. QUERTAINMONT,	conseiller d'Etat,
M. KOVALOVSKY,	conseiller d'Etat,
M. GAYIBOR,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,	Le Président,
---------------------	---------------

K.T. GAYIBOR.

M. LEROY.