

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 192.666 du 24 avril 2009

A.118.946/XIII-2596

En cause : **KOSE** Abbas,
ayant élu domicile chez
Mes Francis HAUMONT
et Michel SCHOLASSE, avocats,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Philippe COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 29 mars 2002 par Abbas KOSE qui demande l'annulation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 janvier 2002, lui refusant le permis d'urbanisme tendant à régulariser la couverture partielle d'une terrasse avec rehausse du mitoyen gauche d'un immeuble situé avenue du Roi, 209, à Forest;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} MARTOU, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 14 novembre 2007, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 13 décembre 2007;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. MEUR, loco Mes F. HAUMONT et M. SCHOLASSE, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me Chr. LEPINOIS, loco Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

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

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

Considérant que les éléments utiles à l'examen de la requête peuvent être exposés comme suit :

1. Le requérant est propriétaire d'un immeuble sis avenue du Roi, 209, à Forest. La façade arrière de l'immeuble en question était, jusqu'en 1997, prolongée au premier étage par une terrasse recouverte de plastique ondulé. Le locataire du premier étage s'étant plaint d'infiltrations d'eau, le requérant décide, en 1997, de procéder au recouvrement de la terrasse avec rehaussement du mur mitoyen gauche. Ces travaux sont réalisés sans permis d'urbanisme. Le requérant a été mis en demeure de régulariser la situation infractionnelle en déposant un dossier de demande de permis d'urbanisme.

2. Le requérant dépose le 14 juin 1998 une demande de permis d'urbanisme de régularisation auprès de la commune de Forest. Le 29 octobre 1998, un avis de réception de dossier incomplet lui est adressé. Le requérant complète le dossier de demande de permis d'urbanisme avec les documents requis.

3. Le 25 septembre 2000, le fonctionnaire délégué donne un avis défavorable motivé comme suit :

" Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique du plan de secteur tel qu'amendé par le plan régional de développement approuvé le 3 mars 1995 (périmètre de protection accrue du logement et périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique ou d'embellissement);

Considérant que la demande vise à régulariser la couverture d'une terrasse avec rehausse du mitoyen;

Considérant que cette rehausse prive d'éclairement les pièces d'habitation de la maison voisine.

AVIS DEFAVORABLE sur la demande".

4. Par un arrêté du 12 octobre 2000, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis sollicité aux motifs suivants :

" Considérant que le bien est sis au plan de secteur en zone d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique;

Considérant que le bien est sis au plan régional de développement en périmètre de protection accrue du logement, en périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique ou d'embellissement et en espace structurant;

Considérant que le bien est sis au service du logement en périmètre de développement renforcé du logement (Arrêté du Gouvernement du 4/7/96);

Considérant que le bien est sis au projet de plan régional d'affectation du sol en zone mixte, en périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en espace structurant;

Vu l'avis du Collège en date du 22/03/2000, à savoir :

Considérant que la demande vise à la couverture partielle d'une terrasse;

Considérant que cette demande implique une rehausse du mitoyen;

Considérant l'impact visuel de la façade ainsi modifiée;

Considérant que l'extension à réaliser diminue l'éclairement des pièces d'habitation du voisin;

AVIS DEFAVORABLE.

Vu l'avis du fonctionnaire délégué".

5. Le 17 novembre 2000, le requérant introduit un recours auprès du collège d'urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale contre la décision de refus précitée.

6. Le 19 juin 2001, le collège d'urbanisme refuse le permis d'urbanisme demandé. Sa décision est fondée notamment sur les motifs suivants :

" Considérant que le bien est situé en zone mixte d'habitation et d'entreprise et en zone d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique du plan de secteur, tel qu'amendé par l'arrêté du 3 mars 1995 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale arrêtant le plan régional de développement;

Considérant que si la végétation réduit quelque peu l'effet négatif de la dalle de couverture de la terrasse du premier étage sur l'esthétique de la façade, force est de constater que cela ne vaut que pour la bonne saison;

Considérant que cette situation entraîne en raison de la rehausse du mur mitoyen une diminution de l'éclairement du fond voisin sis à proximité d'un angle;

Considérant qu'il apparaît en outre, que rendre accessible ladite terrasse contrevient aux dispositions du Code civil relatives aux vues droites sur le fond voisin;

(...)"

7. Le 24 juillet 2001, le requérant introduit un recours auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale contre la décision du collège d'urbanisme.

8. Par un arrêté du 17 janvier 2002, le Gouvernement refuse le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, motivé comme suit :

" (...)

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique au plan régional d'affectation du sol;

Considérant que la construction en question ne peut être qualifiée de couverture de terrasse, dont le seul rôle est d'abriter de la pluie une surface extérieure et qui doit être constituée d'une couverture de matériaux non portants supportée par une structure la plus légère possible;

Qu'elle constitue de facto une annexe dont seule la façade arrière manque (rehaussement du mur mitoyen, construction d'une façade latérale avec menuiserie et vitrage extérieur, toiture plate en béton);

Que, même si la transformation de cette construction en local fermé devrait à son tour faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, il convient de se prononcer dès à présent pour tout ce qui concerne le volume construit;

Considérant que l'immeuble contigu côté Sud se trouve dans une partie de l'intérieur d'îlot située à proximité d'un angle, entouré de constructions élevées et très proches;

Que la rehausse du mur mitoyen générée par la construction en question renforce cet effet d'enclavement du fonds voisin;

Que, sachant que l'éclairement naturel ne provient pas exclusivement de l'ensoleillement direct mais bien de l'intensité de la lumière du jour en général, l'impact de cette rehausse sur l'éclairement naturel du fonds voisin sera perceptible;

Considérant, par ailleurs, que la construction projetée dépasse, à l'endroit considéré, les hauteurs et profondeurs des constructions contiguës, ce qui est contraire au bon aménagement des lieux tel qu'inspiré par le règlement régional d'urbanisme (R.R.U.), sans apporter la moindre amélioration à la qualité ou au confort de l'habitation existante;

Que bien au contraire, la construction litigieuse porte atteinte à l'habitabilité de la cuisine de l'appartement du point de vue de l'éclairement;

Considérant que la construction litigieuse défigure la façade arrière de l'immeuble; que la dalle de couverture de la terrasse du premier étage a un effet désastreux sur l'esthétique de cette façade; que la présence d'un atelier sur trois étages derrière l'immeuble ne peut être un prétexte pour enlaidir par une construction saugrenue une façade arrière qui était harmonieuse tant du point de vue des matériaux utilisés qu'en ce qui concerne les propositions architecturales;

Que l'absence de qualité architecturale de l'intérieur d'îlot ne peut servir d'alibi à la multiplication des constructions de ce type;

Qu'au contraire, il y a lieu d'améliorer ou de préserver autant que possible les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur des intérieurs d'îlots;

Considérant que, s'il peut être admis que les plantations grimpantes peuvent camoufler cette construction pendant quelques mois par an, rien ne garantit leur pérennité;

Que, bien que ces plantations contribuent à l'amélioration de la qualité végétale de l'intérieur de l'îlot, il est malsain de concevoir une construction à ce point inesthétique que son camouflage devient nécessaire;

Qu'en outre, il n'est pas indispensable de maintenir la construction telle quelle pour assurer une présence végétale significative en intérieur d'îlot;

Considérant qu'en conséquence, le recours ne peut être accueilli;

(...)"

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de l'article 159 de la Constitution, de la violation du principe de bonne administration, de l'illégalité dans les motifs, de l'absence de motifs légalement admissibles, de l'erreur manifeste d'appréciation ainsi que de l'excès de pouvoir, en ce que la partie adverse fonde sa décision par référence à un arrêté réglementaire illégal, en l'occurrence l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juin 1999 arrêtant le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.), qui n'a pas été soumis à la consultation de la section de législation du Conseil d'Etat et ne comprend dans son préambule aucune justification de l'urgence autorisant une dispense de consultation;

Considérant que la partie adverse répond qu'un seul article du R.R.U. a été attaqué devant le Conseil d'Etat, à savoir l'article 21, 2/, en ses alinéas 2 et 3, et que les autres dispositions sont toujours applicables; qu'elle explique qu'elle ne s'est pas fondée sur les dispositions du R.R.U. quant au bon aménagement des lieux mais qu'elle s'est inspirée des principes qui s'en dégagent; qu'elle soutient que le fait que l'arrêté précité n'ait pas été soumis à la consultation de la section de législation du Conseil d'Etat ne rend pas la motivation de l'acte attaqué irrégulière quant à l'appréciation du bon aménagement des lieux et souligne que l'irrégularité reprochée ne concerne pas les règles de fond du R.R.U mais uniquement des questions de procédure;

Considérant qu'il appartient à l'autorité administrative, saisie d'une demande de permis d'urbanisme, d'apprécier si le projet qui lui est soumis est conforme au "bon aménagement des lieux", et notamment sur toutes les questions qui n'auraient pas été résolues par un plan particulier d'aménagement ou un permis de lotir; qu'elle doit ainsi examiner concrètement, pour chaque demande de permis, la compatibilité et l'absence d'incidence inacceptable de la construction envisagée avec le voisinage immédiat, essentiellement en fonction des circonstances de fait; que cette appréciation concrète de la compatibilité avec le bon aménagement des lieux n'est pas nécessairement tributaire de l'affectation du bien dans une zone particulière, notamment parce que la circonstance qu'un projet d'urbanisme serait conforme aux dispositions applicables des plans d'aménagement ou d'un permis de lotir ne dispenserait pas l'administration de son obligation de vérifier s'il peut être réalisé compte tenu des caractéristiques de l'endroit et de justifier sa décision au regard du bon aménagement des lieux;

Considérant qu'à ce sujet, l'acte attaqué comporte le motif suivant :

" Considérant, par ailleurs, que la construction projetée dépasse, à l'endroit considéré, les hauteurs et profondeurs des constructions contiguës, ce qui est contraire au bon aménagement des lieux tel qu'inspiré par le règlement régional d'urbanisme (R.R.U.), sans apporter la moindre amélioration à la qualité ou au confort de l'habitation existante";

Considérant que l'arrêt du Conseil d'Etat n/ 101.557 du 6 décembre 2001 a annulé les alinéas 2 et 3 de l'article 21, 2°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juin 1999 arrêtant les Titres I à VII du Règlement régional d'urbanisme applicable à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, après avoir constaté que le projet devenu l'arrêté du 3 juin 1999 précité n'avait pas été soumis à l'avis de la section de législation du Conseil d'Etat, après complet accomplissement des formalités préalables et que l'urgence n'était pas justifiée;

Considérant qu'en vertu de l'article 159 de la Constitution, l'application du R.R.U. doit dès lors être écartée pour le motif qu'il aurait dû être soumis à la section de législation du Conseil d'Etat, à défaut d'urgence spécialement motivée, et que, ne l'ayant pas été, il a été pris en violation de l'article 3 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que la partie adverse s'est spécialement référée à cet arrêt illégal pour fonder son appréciation du bon aménagement des lieux, notamment en ce qui concerne le fait que la construction litigieuse dépassait à un certain endroit les hauteurs et les profondeurs des constructions contiguës; qu'en déclarant s'inspirer des

principes d'un arrêté illégal pour apprécier le bon aménagement des lieux, la partie adverse a pris une décision qui est également entachée d'illégalité; que le deuxième moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 janvier 2002, refusant à Abbas KOSE le permis d'urbanisme tendant à régulariser la couverture partielle d'une terrasse avec rehausse du mitoyen gauche d'un immeuble situé avenue du Roi, 209, à Forest.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-quatre avril deux mille neuf par :

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.