

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 204.958 du 9 juin 2010

A 178.059/XV-1225

En cause : **la commune d'Uccle,**

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,

ayant élu domicile chez
Me J.-P. LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 27 octobre 2006 par la commune d'Uccle, qui demande l'annulation du «permis d'urbanisme délivré sur recours par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 20 juillet 2006, et tendant à régulariser la construction d'une extension en toiture et de deux terrasses couvertes sur un bien sis avenue de Belœil 8, à 1180 Bruxelles»;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. DEBROUX, auditeur au Conseil d'Etat;

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

Vu l'ordonnance du 29 avril 2010 fixant l'affaire à l'audience du 25 mai 2010 à 9 heures 30;

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

Entendu, en leurs observations, Mme L. JERKOVIC, secrétaire d'administration, comparaissant pour la partie requérante, et Me G. VANHAMME *loco* Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. DEBROUX, auditeur;

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

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

Le 28 novembre 2003, un procès-verbal est dressé pour la construction, sans permis préalable, de deux terrasses couvertes en façade arrière au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage de l'immeuble situé au n/ 8 de l'avenue de Belœil à 1180 Bruxelles.

Le 13 juillet 2004, Eugénie Van Den Houten-Machiel introduit auprès de la commune d'Uccle une demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction d'une extension en toiture et de deux terrasses couvertes sur l'immeuble précité. Il est accusé réception du dossier complet de la demande le 13 juillet 2004.

Une enquête publique est organisée du 6 au 20 septembre 2004 et suscite une lettre de réclamation/observations de la part de M. et Mme Bragard, propriétaires et occupants de l'immeuble sis au n/ 6 de l'avenue de Belœil.

Le 13 octobre 2004, la commission de concertation émet un avis défavorable sur la demande de permis, suivant en cela l'avis du collège des bourgmestre et échevins.

Le 1^{er} décembre 2004, le fonctionnaire délégué donne, sur la demande, un avis défavorable.

Le 14 décembre 2004, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision est rédigée comme suit:

« [...] »

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé.

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06.09.2004 au 20.09.2004 et qu'aucune réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré.

Vu l'avis de la Commission de Concertation du 13.10.2004;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le Fonctionnaire délégué est libellé comme suit:

Considérant que le bien se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Vu les résultats de l'enquête publique, le courrier introduit et l'argumentaire y développé;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de travaux réalisés en infraction et sanctionnés par le PV d'Urbanisme n/ 03/32;

Considérant qu'à l'appui de la demande est joint un courrier du propriétaire de la maison mitoyenne n/ 10, n'émettant aucune objection sur les travaux réalisés;

Considérant que les spécificités des lieux font apparaître ce qui suit:

- La maison, à 3 façades, est la première d'un front bâti qui se développe jusqu'à l'angle de l'avenue Victor Emmanuel III;

- Elle présente un profil hybride R+Toit Mansart à l'avant et un important versant à l'arrière, dans lequel est inscrite une imposante lucarne;

- Son volume a été augmenté d'une annexe à toiture plate (PU 25.354);

- La maison voisine (n/ 6) est une maison isolée avec toiture pavillonnaire et une faible hauteur de corniche;

- La zone latérale du côté de cette maison est de 1,64 mètre;

Considérant que la situation réalisée diffère de la situation du PU 11/ 25.354 en ce que:

- Une terrasse extérieure sur toute la largeur de l'annexe et à +/- 1,40 mètre au-dessus du jardin a été rajoutée;

- Elle est recouverte d'une structure avec couverture en plaques de polycarbonate, dont la hauteur totale s'élève à +/- 4 mètres au-dessus du niveau du jardin;

- Sur le toit plat de l'annexe a été aménagée une seconde terrasse;

- Celle-ci est également surmontée d'une structure avec couverture en plaques de polycarbonate, dont la hauteur totale s'élève à plus de 7 mètres au-dessus du niveau du jardin;

- Ces deux terrasses sont équipées d'écrans latéraux en bois ou en polycarbonate;

- La lucarne dans le versant arrière a été rehaussée par un volume à toit plat sur une hauteur de près de 6 mètres, augmentant l'espace des combles;

Considérant que la faible largeur de la zone latérale alliée à ces hauteurs rend ces ouvrages particulièrement présents pour la maison voisine n/ 6;

Considérant qu'à cet égard, au vu de la réclamation introduite, la vérification de la largeur de cette zone latérale s'impose;

Considérant que le projet engendre en conséquence une architecture hybride et non composée tant sur le plan des volumes que sur le plan des façades, ce qui est inacceptable dans le paysage environnant et ne répond pas au bon aménagement des lieux;

AVIS DÉFAVORABLE sur la demande telle qu'introduite.

Références du dossier 16/afd/157625.

ARRETE:

Article 1^{er}. Le permis sollicité par Mme Eugénie VAN DEN HOUTEN - MACHIEL avenue de Belœil, 8 1180 BRUXELLES est refusé:

1/(1) pour le motif indiqué dans l'avis reproduit ci-dessus du Fonctionnaire délégué.

2/ (2) pour les motifs suivants:

Vu les résultats de l'enquête publique, le courrier introduit et l'argumentaire y développé;

Considérant que le Plan Régional d'Affectation du Sol situe la demande en zone mixte;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de travaux réalisés en infraction et sanctionnés par le PV d'Urbanisme n/ 03/32;

Considérant qu'à l'appui de la demande est joint un courrier du propriétaire de la maison mitoyenne n/ 10, n'émettant aucune objection sur les travaux réalisés;

Considérant que les spécificités des lieux font apparaître ce qui suit:

- La maison, à 3 façades, est la première d'un front bâti qui se développe jusqu'à l'angle de l'avenue Victor Emmanuel III.

- Elle présente un profil hybride R+Toit Mansart à l'avant et un important versant à l'arrière, dans lequel est inscrite une imposante lucarne.

- Son volume a été augmenté d'une annexe à toiture plate (PU 25.354)

- La maison voisine (n/ 6) est une maison isolée avec toiture pavillonnaire et une faible hauteur de corniche.

- La zone latérale du côté de cette maison est de 1,64 mètre.

Considérant que la situation réalisée diffère de la situation du PU n/ 25.354 en ce que:

- Une terrasse extérieure sur toute la largeur de l'annexe et à +/- 1,40 mètre au-dessus du jardin a été rajoutée.

- Elle est recouverte d'une structure avec couverture en plaques de polycarbonate, dont la hauteur totale s'élève à +/- 4 mètres au-dessus du niveau du jardin.

- Sur le toit plat de l'annexe a été aménagée une seconde terrasse.

- Celle-ci est également surmontée d'une structure avec couverture en plaques de polycarbonate, dont la hauteur totale s'élève à plus de 7 mètres au-dessus du niveau du jardin.

- Ces deux terrasses sont équipées d'écrans latéraux en bois ou en polycarbonate.

- La lucarne dans le versant arrière a été rehaussée par un volume à toit plat sur une hauteur de près de 6 mètres, augmentant l'espace des combles.

Considérant que la faible largeur de la zone latérale alliée à ces hauteurs rend ces ouvrages particulièrement présents pour la maison voisine n/ 6.

Considérant qu'à cet égard, au vu de la réclamation introduite, la vérification de la largeur de cette zone latérale s'impose;

Considérant que le projet engendre en conséquence une architecture hybride et non composée tant sur le plan des volumes que sur le plan des façades, ce qui est inacceptable dans le paysage des lieux;

Considérant que les modifications à apporter au projet sont telles (nombre et importance) qu'elles dépassent le cadre de l'application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire.

[...]».

Par un courrier du 16 février 2005, Eugénie Van Den Houten-Machiel introduit un recours contre cette décision auprès du Collège d'urbanisme. Le 22 mars

2006, ce recours est déclaré recevable mais non fondé, le Collège estimant que «c'est pour de justes motifs, que le Collège adopte, que la commune a refusé la demande telle que présentée; qu'en effet, les extensions sollicitées ne participent pas du bon aménagement des lieux en raison de leur emprise trop importante tant en façade arrière qu'en toiture, de leur impact sur les propriétés voisines et de leur caractère architectural en totale rupture avec le bâti existant».

Le 7 avril 2006, Eugénie Van Den Houten-Machiel introduit un recours contre cette dernière décision auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, qui, le 20 juillet 2006, délivre le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, est rédigée comme suit:

« Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,
Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004 et ratifié par l'ordonnance du 13 mai 2004;
Vu l'arrêté du 3 mai 2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le Plan région d'affectation du sol;
Vu le dossier administratif et notamment;
Le procès-verbal du 28 novembre 2003 constatant l'infraction suivante:
"Construction de deux terrasses couvertes en façade arrière au rez et 1^{er} étage";
La demande de permis d'urbanisme introduite le 28 mai 2004 par Madame Eugénie VAN DEN HOUTEN - MACHIEL tendant à régulariser la construction d'une extension en toiture et de deux terrasses couvertes, dont une à l'étage, avenue de Belœil, n/ 8;
Les mesures particulières de publicité tenues du 6 au 20 septembre 2004 et le procès-verbal de clôture d'enquête publique, attestant qu'une réclamation a été introduite;
L'avis de la commission de concertation du 13 octobre 2004 rédigé comme suit:
[...]
L'avis du fonctionnaire délégué du 1^{er} décembre 2004, reprenant les motifs émis dans l'avis de la commission de concertation;
La décision de refus prise le 14 décembre 2004 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle reprenant également les motifs de l'avis de la commission de concertation notifiée le 18 janvier 2005 à la demanderesse et au fonctionnaire délégué;
Le recours introduit auprès du Collège d'urbanisme le 16 février 2005 par Madame Eugénie VAN DEN HOUTEN - MACHIEL;
La décision de refus prise le 22 mars 2006 par le Collège d'urbanisme rédigée comme suit:
[...]
Le recours au Gouvernement introduit le 6 avril 2006 par Mme Eugénie Van Den Houten contre la décision du Collège d'urbanisme;
Considérant que la requérante soutient à l'appui de son recours que le propriétaire de l'immeuble sis au n/ 10 de l'avenue de Belœil aurait expressément marqué son accord sur les travaux visés par le permis de régularisation;
Considérant que la requérante soulève ensuite le fait que les éventuels inconvénients que la réalisation des modifications de son immeuble pourrait impliquer pour le propriétaire de l'immeuble sis au n/6 de l'avenue de Belœil

doivent être relativisés compte tenu de l'existence d'une zone de recul latérale de plus de 4,20 m séparant les deux bâtiments;

Considérant que la requérante insiste également sur le fait que la modification entreprise en toiture s'inscrirait globalement dans les gabarits des immeubles voisins;

Considérant qu'elle relève que sa maison, même après la réalisation des travaux, resterait plus petite que les immeubles voisins;

Que de même, les nouveaux agrandissements respecteraient l'alignement latéral existant de la maison;

Considérant que la requérante relève ensuite que les travaux entrepris amélioreraient l'habitabilité et le confort du logement pour l'adapter aux standards actuels et répondraient en outre à une véritable nécessité pour accueillir sa famille;

Considérant que la requérante explique qu'elle aurait réalisé ses travaux en toute bonne foi ne pensant pas que l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme était nécessaire et ce, sur conseil de son entrepreneur;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme concerne la régularisation de travaux d'agrandissement des espaces situés sous la toiture et de la construction des deux terrasses couvertes au rez-de-chaussée et au premier étage;

Considérant que le projet est situé au plan régional d'affectation du sol adopté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 en zone mixte;

Considérant qu'il existe, pour le territoire où se situe le projet, un dossier de base de plan particulier d'affectation du sol n° 63 "Prince de Ligne" approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 7 juillet 2005;

Considérant qu'au sein du dossier de base de PPAS, le bien est situé en zone d'habitat en ordre fermé et en zone de bâtisse annexe;

Considérant que la maison de la requérante compte trois façades, qu'elle est mitoyenne à la maison située avenue de Belœil n° 10 et qu'elle est située en recul par rapport au n° 6 de l'avenue de Belœil;

Considérant que la maison voisine (n° 6) est une maison isolée avec toiture pavillonnaire;

Considérant que selon le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune d'Uccle la zone latérale du côté de cette maison serait de 1,64 m;

Considérant qu'une terrasse extérieure a été rajoutée sur toute la largeur de l'annexe à plus ou moins 1,20 m de hauteur au dessus du jardin;

Considérant que cette terrasse a été recouverte d'une structure avec couverture en plaques de polycarbonate, dont la hauteur totale s'élève à 4,35 m au-dessus du niveau du jardin;

Considérant qu'une deuxième terrasse a été aménagée sur le toit plat de l'annexe;

Considérant que cette seconde terrasse est également surmontée d'une structure avec couverture en plaques de polycarbonate, dont la hauteur totale s'élève à plus de 7 m au-dessus du niveau du jardin;

Considérant que ces deux terrasses sont équipées d'écrans latéraux en bois et en polycarbonate;

Considérant que les éléments en polycarbonate sont considérés comme dérogatoires par rapport au PPAS précité;

Considérant que la lucarne dans le versant arrière a été rehaussée par un volume à toit plat sur une hauteur de 5,50 m, augmentant l'espace des combles;

Considérant qu'en terme de profondeur, la construction litigieuse dépasse les deux constructions voisines respectivement de 6,25 m et de 2,5 m au niveau du rez-de-chaussée;

Qu'au niveau du premier étage, la construction litigieuse dépasse de 2,75 m la construction de gauche et de 2,60 m la construction de droite;

Considérant qu'en terme de hauteur, la toiture de la construction litigieuse dépasse la hauteur des toitures des deux maisons voisines;

Considérant que dans sa lettre de réclamation, le réclamant fait remarquer que l'objet de la demande de régularisation n'est pas clair et aurait dû indiquer plus précisément qu'elle porte également sur l'ajout d'un volume important en toiture au niveau du dernier étage des combles pour constituer un deuxième étage;

Considérant que le réclamant relève également que la construction litigieuse ne respecte aucunement les prescrits du Code civil quant aux vues, et par son ampleur porte un préjudice certain au bon aménagement des lieux ainsi qu'à la qualité de vie des voisins immédiats;

Considérant que dans un courrier daté du 19 février 2004 le propriétaire du bien sis au n/ 10 de l'avenue de Belœil a affirmé n'émettre aucune objection sur les travaux tels que réalisés à ce jour par la requérante;

Considérant que le projet engendre une architecture hybride et non composée tant sur le plan des volumes que sur le plan des façades;

Considérant qu'en ce qui concerne le volume de la toiture modifiée, bien qu'il dépasse d'un côté le profil des deux toitures voisines, il reste inférieur à leur faîtage;

Considérant dès lors que la modification en toiture peut être acceptée;

Considérant que de même, les terrasses au rez-de-chaussée et au premier étage peuvent être autorisées;

Considérant que tel qu'il se trouve conçu, le projet ne porte aucunement atteinte aux propriétés voisines en ce compris l'ensoleillement;

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du PRAS relatives à la zone d'habitation ainsi qu'au PPAS n/ 63 "Prince de Ligne". De par sa spécificité architecturale, le projet ne se trouve pas contraire aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et ne se trouve pas contraire au principe du bon aménagement des lieux en vertu des articles 2 et 3 du Cobat;

Considérant que la requérante a demandé à être entendue; que l'audition prévue à l'article 171 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire a eu lieu le 9 mai 2006;

Sur la proposition du Ministre-Président qui a les Pouvoirs locaux, l'Aménagement du territoire, les Monuments et Sites, la Rénovation urbaine, le Logement, la Propreté publique et la Coopération au développement dans ses attributions,

Arrête:

Article 1^{er}. Le recours au Gouvernement exercé par Madame Eugénie Van Den Houten - Machiel contre la décision du Collège d'urbanisme du 22 mars 2006 refusant le permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction d'une extension en toiture et de deux terrasses couvertes avenue de Belœil, n/ 8 à Uccle, est accueilli et le permis d'urbanisme est délivré.

[...]»;

Considérant que la partie adverse conteste la recevabilité du recours; qu'après avoir rappelé le prescrit de l'article 270 de la nouvelle loi communale, duquel il résulte qu'un recours au Conseil d'Etat ne peut être intenté que par le collège des bourgmestre et échevins après autorisation du conseil communal, elle expose qu'il résulte de l'extrait conforme de la délibération du collège des bourgmestre et échevins du 17 octobre 2006, déposé en annexe à la requête, que ce dernier s'est limité à prendre acte de l'existence de la décision attaquée et de charger la juriste du service de l'urbanisme de représenter les intérêts de la commune et notamment d'introduire auprès du Conseil d'Etat une requête en annulation du permis concerné; qu'elle estime que

charger un membre de l'administration de représenter la commune, et notamment d'introduire un recours, ne peut être confondu avec une décision d'ester en justice;

Considérant qu'en annexe à sa requête, la commune d'Uccle dépose la délibération du collège des bourgmestre et échevins du 17 octobre 2006 qui, après avoir indiqué «qu'il serait opportun d'introduire devant le Conseil d'Etat une requête en annulation du permis octroyé sur recours par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale», décide de charger «la juriste du service de l'Urbanisme de représenter les intérêts de la Commune en la présente cause et notamment d'introduire une requête en annulation du permis n/ 36.490 auprès du Conseil d'Etat» et d'autoriser le receveur communal «à liquider les frais relatifs à l'introduction de l'instance»; qu'il résulte des termes mêmes de la délibération du collège du 17 octobre 2006 que celui-ci ne s'est pas limité à désigner le membre du personnel chargé de représenter la commune, mais qu'il a également pris la décision d'introduire le recours en annulation; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que la requérante prend un moyen unique «de la violation du principe général de bonne administration, de la violation du principe général de “bon aménagement des lieux” et des articles 2 et 3 du CoBAT, de la violation des articles 1^{er}, 2 et 3 de la loi du 23 [lire: 29] juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du défaut de motifs adéquats et de l'erreur manifeste d'appréciation»; qu'en une première branche, elle fait valoir que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse a estimé que les travaux autorisés respectent le bon aménagement des lieux; qu'elle souligne que, s'agissant d'un permis de régularisation, la motivation doit être d'autant plus précise et complète qu'elle doit montrer que l'appréciation du bon aménagement des lieux n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli; qu'elle estime qu'en énonçant que «les terrasses au rez-de-chaussée et au premier étage peuvent être acceptées», l'acte attaqué utilise une formule stéréotypée et n'indique pas les raisons pour lesquelles ces terrasses seraient compatibles avec le bon aménagement des lieux; qu'elle expose que l'affirmation selon laquelle «le projet engendre une architecture hybride et non composée tant sur le plan des volumes que sur le plan des façades» ne permet pas de comprendre pourquoi il a pu être considéré comme acceptable, ce qui l'amène à conclure que l'appréciation du Gouvernement a été infléchie par le poids des faits accomplis; qu'elle estime également stéréotypée, inadéquate et insuffisante, l'affirmation selon laquelle «de par sa spécificité architecturale, le projet ne se trouve pas contraire aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et ne se trouve pas contraire au principe du bon aménagement des lieux en vertu des articles 2 et 3 du Cobat», qui ne justifie pas en quoi le bon

aménagement serait respecté; qu'elle souligne que le permis litigieux fait état, à de nombreuses reprises, du fait que la construction litigieuse est imposante, dès lors qu'elle dépasse la profondeur des constructions voisines et que sa hauteur dépasse celle des toitures voisines, et du fait que certains matériaux utilisés, à savoir les éléments en polycarbonate, sont, selon les termes mêmes du permis, «considérés comme dérogatoires par rapport au P.P.A.S.»; que, par ailleurs, elle relève que l'acte attaqué fait référence au dossier de base du plan particulier d'affectation du sol n/ 63 «Prince de Ligne» alors que ce texte n'était pas encore d'application en novembre 2003, à savoir au moment où l'infraction urbanistique dont a découlé l'octroi du permis de régularisation attaqué a été commise, en sorte que la mention selon laquelle le projet est conforme au P.P.A.S. n/ 63 ne permet pas de justifier la conformité du projet au bon aménagement des lieux; qu'au surplus, elle fait valoir qu'alors que la motivation de l'acte attaqué mentionne que le projet est conforme au P.P.A.S. précité, elle indique par ailleurs que les éléments en polycarbonate sont dérogatoires à ce dernier, alors que les dérogations aux plans et règlements doivent faire l'objet d'une motivation particulière, qui n'apparaît pas en l'espèce puisque l'autorité n'indique pas en quoi ces dérogations seraient compatibles avec le bon aménagement des lieux;

Considérant que, sur la première branche du moyen, après avoir rappelé la portée de l'obligation de motivation formelle, la partie adverse souligne qu'il doit ressortir de la motivation du permis que l'autorité a porté une appréciation éclairée, objective et complète en tenant compte de l'ensemble des éléments pertinents du dossier et que, s'agissant d'une régularisation, elle a exclusivement pris en compte le bon aménagement urbain sans avoir égard aux travaux déjà réalisés et que si la motivation doit se retrouver dans l'acte, cela n'empêche pas d'avoir égard aux éléments contenus dans le dossier administratif; qu'en l'espèce, elle soutient qu'elle a exclusivement tenu compte du bon aménagement des lieux, dès lors qu'elle a mis les différents éléments de l'immeuble litigieux en perspective avec la situation du quartier, comme cela ressort tant du permis attaqué que des pièces qui étaient en sa possession pour apprécier le recours porté devant elle, que cette appréciation du bon aménagement des lieux se retrouve tant lorsqu'elle affirme «qu'en ce qui concerne le volume de la toiture modifiée, bien qu'il dépasse d'un côté le profil des deux toitures voisines, il reste inférieur à leur faîtage», que lorsqu'elle indique que le projet ne porte pas atteinte aux propriétés voisines, en sorte qu'il ne peut lui être reproché une motivation trop générale ou stéréotypée ou de s'être laissée influencer par le fait accompli; qu'elle fait valoir que le caractère imposant de la construction ne signifie pas que celle-ci ne peut pas s'intégrer au cadre bâti, que le caractère hybride de l'architecture ne porte pas en soi

atteinte au bon aménagement des lieux, que lorsque l'autorité dispose d'un pouvoir discrétionnaire d'appréciation, tous les arguments avancés ne doivent pas être rencontrés dans la motivation de l'acte et qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de privilégier un motif lorsque l'acte attaqué repose sur un ensemble de motifs et qu'aucun d'entre eux n'est déterminant; qu'elle souligne qu'en l'espèce, c'est la situation générale qui l'a amenée à octroyer le permis, de sorte que le caractère hybride de la construction, s'il apparaît de prime abord défavorable, est de moindre importance par rapport aux autres éléments justifiant la décision; qu'elle soutient par ailleurs que ce sont les dispositions en vigueur au moment où l'autorité est amenée à se prononcer qui doivent être respectées, et non celles applicables lorsque l'infraction à régulariser a été commise; qu'elle estime qu'il faut tenir compte du P.P.A.S. n/ 63 «Prince de Ligne», postérieur à la réalisation des constructions, même si celui-ci contient des prescriptions qui s'opposeraient à une construction illégale; qu'elle conteste l'intérêt de la requérante à critiquer le motif en cause, dès lors que s'il fallait tenir compte de la situation de droit existante au moment de la commission de l'infraction, aucune motivation ne devrait être exigée en rapport avec la nouvelle réglementation alors même qu'elle serait plus restrictive, et que dans ce cas, la motivation de l'acte par rapport au P.P.A.S. n/ 63, serait sans objet et devrait être considérée comme inexistante, sans que cela ait la moindre conséquence quant à la solution finale en l'espèce;

que dans son dernier mémoire, la partie adverse fait valoir qu'il ressort à suffisance de l'acte attaqué ainsi que du dossier administratif qu'elle a examiné la compatibilité des aménagements réalisés avec le cadre urbain environnant, qu'au moment où elle a pris sa décision, elle avait une connaissance exacte et précise de tous ces aménagements ainsi que de leurs incidences sur le voisinage; qu'elle souligne que l'acte attaqué décrit minutieusement les travaux d'agrandissement en ce qui concerne leur volume, les matériaux utilisés ainsi que quant aux distances séparant le bien litigieux de l'immeuble situé avenue de Belœil n/ 6; qu'elle expose que pour apprécier l'esthétique du projet, elle a eu égard aux photographies se trouvant dans le dossier et illustrant la situation avant et après les travaux; qu'elle fait valoir que le fait de qualifier une architecture d'«hybride et non composée» n'implique pas nécessairement qu'il faille une motivation particulière pour montrer son intégration au bon aménagement des lieux et que si le collège des bourgmestre et échevins y avait perçu un élément défavorable au projet, elle n'a, quant à elle, pas estimé que cette caractéristique était de nature à mettre à mal l'aménagement local; qu'elle expose qu'il ressort également de la motivation de l'acte attaqué qu'elle a pris en considération un ensemble de critères lui permettant de considérer que les réalisations en cause étaient compatibles avec le bon aménagement des lieux et qu'en particulier, elle a eu égard au volume de la toiture qui, restant inférieur au faîtage des toitures voisines, a été jugé admissible; qu'elle souligne que la

question de l'éventuelle perte d'ensoleillement subie par l'immeuble situé avenue de Belœil n/ 6 n'avait été soulevée pour la première fois que lors de l'instruction du recours porté devant elle, qu'elle a relevé que les écrans latéraux avaient été réalisés en bois et en polycarbonate, ce qui démontre qu'elle a eu égard au fait que les parois ont été réalisées au moyen de matériaux laissant filtrer la lumière, et qu'elle a pu examiner l'impact du projet sur les immeubles voisins au moyen des photographies jointes au dossier et desquelles il résulte clairement que les aménagements laissent passer une grande partie de la lumière naturelle; qu'elle expose que lorsqu'elle est saisie, sur recours, d'une demande de permis d'urbanisme, les décisions prises antérieurement disparaissent de l'ordonnancement juridique, le Gouvernement régional disposant d'un pouvoir discrétionnaire d'appréciation sur l'ensemble du projet, que les éléments défavorables mis en avant par la partie requérante sont tirés de la décision prise en première instance, qu'ils relèvent de l'appréciation portée par la commune et qu'ils ne lient donc pas le Gouvernement, qui a pu porter sur le projet une appréciation différente;

Considérant que la motivation exigée par la loi du 29 juillet 1991 consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; qu'ainsi, le permis d'urbanisme doit énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux; que la motivation doit être adéquate, pertinente et d'autant plus précise et complète lorsqu'il s'agit d'un permis de régularisation, une motivation particulière étant en effet nécessaire afin de permettre, tant aux intéressés qu'au Conseil d'Etat, de vérifier que l'appréciation du bon aménagement des lieux n'est pas infléchie par le poids du fait accompli; qu'une motivation qui s'apparente à une clause de style n'est ni suffisante ni adéquate;

Considérant que l'acte attaqué décrit d'abord longuement les travaux pour lesquels le permis est demandé, fait état de la teneur de la réclamation introduite lors de l'enquête publique et précise que dans un courrier du 19 février 2004, le propriétaire du bien sis au n/ 10 de l'avenue de Belœil fait savoir qu'il n'émet aucune objection à l'égard des travaux tels qu'ils ont été réalisés; que de telles considérations descriptives ne sont pas de nature à révéler les motifs sur lesquels se fonde la partie adverse pour estimer que ces travaux ne sont pas contraires au bon aménagement des lieux;

Considérant que le permis énonce ensuite que «le projet engendre une architecture hybride et non composée tant sur le plan des volumes que sur le plan des façades»; que ce faisant, il ne fait que reprendre un des motifs sur lesquels le

fonctionnaire délégué s'était appuyé pour justifier son avis défavorable, dans lequel il juge une telle architecture «inacceptable dans le paysage des lieux»; que s'il est exact que l'autorité statuant sur recours n'est pas tenue par l'appréciation du fonctionnaire délégué, le motif qui avait été retenu, parmi d'autres, pour estimer que les travaux entrepris irrégulièrement ne pouvaient être admis, ne peut, sans autre explication, être sollicité pour justifier l'octroi du permis;

Considérant que si une motivation existe quant à la modification de la toiture, il n'en est rien, en revanche, s'agissant des terrasses, à propos desquelles l'acte attaqué se limite à énoncer qu'elles «peuvent être autorisées»; que c'est de manière péremptoire que le permis affirme que «le projet ne porte aucunement atteinte aux propriétés voisines en ce compris l'ensoleillement»; qu'il ne ressort ni du dossier administratif ni de la motivation de l'acte attaqué que la partie adverse aurait porté une appréciation concrète au sujet de l'absence d'impact des constructions sur les propriétés voisines, spécialement celle située au n° 6 de l'avenue de Belœil; que c'est en vain que la partie adverse soutient dans son dernier mémoire qu'elle a eu égard aux matériaux utilisés pour les «écrans latéraux», lesquels laissent passer une grande partie de la lumière, pour en conclure que le projet pouvait être admis; qu'en effet, un tel raisonnement ne découle nullement de la motivation de l'acte attaqué;

Considérant que, s'agissant d'un permis de régularisation, il appartenait à la partie adverse d'exposer, au-delà d'une considération générale au sujet de l'absence d'impact et de perte d'ensoleillement pour les propriétés voisines, les raisons pour lesquelles elle considérait, *in concreto* et par rapport à la propriété précitée, que la construction réalisée ne portait pas atteinte au bon aménagement des lieux; qu'est insuffisant à cet égard le constat de la conformité des travaux concernés aux prescriptions existantes, qu'il s'agisse du PRAS ou du P.P.A.S. n° 63; que l'affirmation selon laquelle le projet «ne se trouve pas contraire aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et ne se trouve pas contraire au principe du bon aménagement des lieux en vertu des articles 2 et 3 du Cobat» s'avère stéréotypée;

Considérant que, dès lors que la motivation de l'acte attaqué est en tout état de cause inadéquate et insuffisante, il est sans intérêt de se prononcer sur la critique formulée à propos de la référence que fait l'acte attaqué au P.P.A.S. n° 63;

Considérant que le moyen est fondé en sa première branche; qu'il n'y a pas lieu d'examiner la seconde branche,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 20 juillet 2006, tendant à régulariser la construction d'une extension en toiture et de deux terrasses couvertes sur un bien sis avenue de Belœil 8, à 1180 Bruxelles.

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 XV^e chambre, le neuf juin deux mille dix par :

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

Le Greffier assumé,

Le Président,

R. GHODS

M. LEROY