

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 216.826 du 12 décembre 2011

A. 192.596/XV-1029

En cause : **la s.n.c. Vanderveken & Co,**
ayant élu domicile chez
Me J. van YPERSELE, avocat,
rue du Prince Royal 85
1050 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
ayant élu domicile chez
Me Ph. COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles,

partie intervenante:

la commune de Woluwe-Saint-Lambert,
ayant élu domicile chez
Me Ph. COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 15 mai 2009 par la s.n.c. Vanderveken & Co, qui demande l'annulation de la décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 février 2009, reçue le 24 mars 2009, lui refusant un permis d'urbanisme tendant à transformer une maison de rapport existante à l'angle de la rue Dries et à construire un immeuble d'appartements rue Crocq n° 2 à Woluwe-Saint-Lambert;

Vu l'ordonnance du 16 juillet 2009 qui accueille la demande d'intervention de la commune de Woluwe-Saint-Lambert introduite le 6 juillet 2009;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse, en réplique et en intervention régulièrement échangés;

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

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

Vu l'ordonnance du 16 novembre 2011, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 6 décembre 2011;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. van YPERSELE, avocat, comparaisant pour la partie requérante et Me Chr. LEPINOIS, *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaisant pour les parties adverse et intervenante;

Entendu, en son avis conforme, Mme G. MARTOU, premier auditeur;

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

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

Après qu'une première demande de permis d'urbanisme introduite auprès de la commune de Woluwe-Saint-Lambert le 29 décembre 2006 a été retirée par la requérante après un avis défavorable du fonctionnaire délégué, une seconde demande de permis est introduite le 7 septembre 2007 pour la transformation d'une maison située rue Crocq n° 2, à l'angle de la rue Dries, et la construction d'un immeuble sur les parcelles adjacentes rue Crocq. Cette demande fait l'objet d'un accusé de réception de dossier complet du 7 novembre 2007. Elle est soumise à enquête publique du 5 au 19 novembre. L'enquête suscite une pétition de 159 signatures et 27 réclamations. La Commission de concertation donne un avis défavorable le 4 décembre, et le fonctionnaire délégué, le 20 mars 2008, un avis favorable «à condition de diminuer l'impact du bâtiment au rez-de-chaussée au niveau des murs de trois mètres de haut qui entourent la rampe de parking». En même temps, il accorde une dérogation au titre I article 6 (toiture d'une construction mitoyenne) du règlement régional d'urbanisme, et indique que les plans modifiés doivent être soumis à l'approbation du collège des bourgmestre et échevins avant délivrance du

permis. Ces plans modificatifs sont déposés auprès du service communal de l'urbanisme le 18 avril.

Le 29 juin, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis. Le 10 juillet, la requérante introduit un recours auprès du Collège d'urbanisme. Ce collège n'ayant pas statué dans le délai imparti, la requérante introduit un recours auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale le 1^{er} octobre.

Selon la partie requérante, lors de l'audition qui a eu lieu le 18 novembre devant le Gouvernement, l'échevin de la commune de Woluwe-Saint-Lambert a fait une analyse minutieuse des plans pour relever des dérogations qui n'avaient pas été relevées jusqu'à présent. À l'issue de l'audition, les représentants de la ministre auraient souhaité le dépôt de plans modificatifs en vue d'adapter légèrement le projet pour supprimer deux dérogations qui avaient échappé à la vigilance de l'architecte.

Le 12 décembre, le conseil de la requérante adresse un courrier à l'administration, rédigé comme suit:

« Comme suite à l'audition du 18 novembre et le courrier du demandeur du 24 novembre, je vous communique en annexe les plans modificatifs du projet visant à supprimer les deux dérogations soulevées en réunion par la commune.

Ces deux points mineurs avaient échappé à l'attention de tous malgré le parcours déjà long du projet. Ils concernent l'immeuble existant à l'angle des rues Crocq et Dries.

1 - Au 1^{er} étage, la chambre principale est agrandie des 33 cm² qui lui manquaient par le déport de la cloison de chambre de 10 cm.

2 - Pour le duplex des 2^e et 3^e étages, nous rappelons que les surfaces sont largement supérieures aux normes. Afin de clore toute polémique, la chambre principale en comble est prévue fermée. Cette chambre principale en comble répond donc tant à l'exigence de superficie (RRU - Art 3, § 1^{er}, 4^o) que de hauteur (RRU - Art 4, § 1^{er}), la seconde chambre (2^e étage) étant de 13,50 m².

Pour votre gouverne, les surfaces nettes de chaque chambre, de l'ensemble du projet, figurent sur les plans.

3 - Le volume mitoyen arrière au 1^{er} étage de la rue Dries est reculé de 37 cm pour bien s'aligner dans le gabarit des 3 m au-delà du voisin de droite. ».

Le 12 février 2009, le Gouvernement refuse le permis pour les motifs suivants:

« L'objet de la demande vise la transformation d'immeubles existants par:

- la rehausse des façades de l'immeuble d'angle existant de près de 1 m,
- l'ajout dans le versant nord-ouest d'une toiture en bâtière avec pignon aveugle,
- l'extension latérale avec une toiture terrasse à hauteur de la corniche.

L'immeuble d'angle transformé comprend des locaux en sous-sol, des bureaux au rez-de-chaussée accessibles depuis la rue Crocq 12 et deux appartements aux étages accessibles depuis une entrée commune rue Dries.

La démolition de deux bâtisses (un hangar et un garage) qui occupent moins de 30 % du terrain en L délimité le long de la rue Crocq par la parcelle d'angle concernée par le projet et la parcelle voisine n° 12. La construction d'un immeuble comprenant un parking de 9 emplacements au sous-sol et un garage individuel au rez-de-chaussée, des caves au sous-sol et des locaux communs (poubelles/vélos) au rez-de-chaussée et 8 logements dont un est accessible individuellement.

Les 10 appartements projetés se répartissent en 5 logements de 3 chambres dont 2 duplex et 5 logements de 2 chambres dont 1 duplex.

Considérant que le projet consiste en la transformation de l'immeuble situé à l'angle des rues Crocq et Dries ainsi qu'en la fermeture d'un front bâti compris entre l'immeuble d'angle précité et l'immeuble exceptionnellement élevé de la rue Crocq situé au n° 12;

Que l'essentiel des autres immeubles de la rue Crocq et de la rue Dries sont des immeubles R+1+TV ou de R+2+TV;

Que le projet propose d'une part un gabarit d'immeubles R+3 sur 20 m de front bâti avec toiture à versant, puis toiture terrasse avec étage en recul et un gabarit de R+2 sur 6 m de front bâti avec toiture plate en extension de l'immeuble d'angle de R+2+TV que le projet rénove et rehausse;

Que ce parti architectural présente un gabarit trop important qui ne correspond pas aux caractéristiques des constructions des rues environnantes;

Considérant que le difficile raccord du garde-corps qui court en extension de l'immeuble d'angle avec la nouvelle rehausse de sa toiture exacerbe le manque de justesse du gabarit de l'articulation proposée entre l'immeuble d'angle rénové et cet immeuble projeté.

Considérant que le nouveau gabarit du front bâti porte préjudice en intérieur d'îlot aux bâtiments proches de l'angle des rues Crocq et Dries tant existants que projetés;

Que les élévations de R+2 à R+3 quasi aveugles, faute de recul suffisant par rapport aux limites de propriété des parcelles de la rue Dries 142 et 144 – au nord-est sur près de 11 m de longueur et au sud-est sur près de 4 m – ne contribuent pas à la création d'un cadre d'habitation agréable et au respect d'un aménagement harmonieux tel que le prescrit l'article 3 du COBAT;

Considérant que le projet a une emprise au sol trop importante dans la partie du terrain proche de l'immeuble d'angle – dont la profondeur est moins importante – ce qui ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS;

Considérant que le projet déroge également au chapitre II article 4 titre I du RRU: profondeur.

- la profondeur de la nouvelle annexe de l'immeuble d'angle est de 3,37 m au lieu de maximum 3 m;

- l'extension de l'immeuble d'angle au-delà de l'annexe précitée jusqu'à l'axe 7 est en retrait de 1,90 m au lieu de 3 m par rapport à la limite mitoyenne;

Qu'il déroge également à l'article 6: toiture

- le profil arrière de la toiture rehaussée de l'immeuble d'angle dépasse de plus de 3 m le profil bas de l'immeuble voisin rue Dries;

- le profil arrière de l'immeuble projeté dépasse le profil haut de l'immeuble mitoyen rue Crocq 12 alors que celui-ci est exceptionnellement haut dans la rue.

Que les dérogations de dépassement de gabarits précitées ne pourraient être autorisées, le projet s'inscrivant à proximité de l'angle d'un îlot d'une part et d'autre part dans un quartier qui se caractérise par des gabarits majoritairement plus bas alors que le RRU vise à assurer justement le respect du caractère architectural du quartier de la ville tout en privilégiant le respect du bâti existant en vue de la préservation d'une certaine harmonie et la création d'ensembles urbains cohérents,

Considérant en ce qui concerne les normes d'habitabilité des logements du RRU, que le projet déroge au titre II, ch. II, art. 3, normes minimales de superficie, en proposant des superficies de chambre principale dans trois logements de l'immeuble neuf avec moins de 1 m² environ par rapport à la superficie minimale de plancher nette de 14 m².

Que le projet déroge également au ch. III, art. 10, titre II du RRU: éclairement naturel, dans la mesure où les pièces de jour des duplex ont des surfaces nettes d'éclairement naturel inférieures à 1/5^e de la superficie de plancher de ces locaux;

Que pour un immeuble neuf le projet présente globalement de nombreuses dérogations au RRU,

Considérant que l'articulation de l'immeuble d'angle et d'un immeuble projeté dans un gabarit plus important ne tient pas compte de la faible profondeur de cette partie du terrain et de l'intérêt de préserver le caractère de repère urbain de l'immeuble d'angle;

Que le projet est contraire au bon aménagement des lieux en ce qui concerne le raccord aux immeubles voisins, les variations des profondeurs des terrains, la couverture de la parcelle d'angle et la densité globale du projet;

Que même si certaines modifications pourraient être apportées au projet, celles-ci dépasseraient largement le cadre prévu à l'article 191 du COBAT».

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et du principe de bonne administration;

qu'en une première branche, elle relève que l'acte attaqué refuse le projet au motif qu'il emporterait plusieurs dérogations mineures au RRU, sans que la partie adverse ait tenu compte des plans modificatifs qu'elle a déposés en vue de supprimer lesdites dérogations, alors que l'auteur de l'acte se devait d'examiner les plans modificatifs et ne pouvait justifier le refus de permis en excipant de dérogations que les plans modificatifs avaient pour objet de supprimer;

qu'en une deuxième branche, elle estime que l'acte attaqué refuse le permis en invoquant l'existence de dérogations «parfaitement imaginaires» en ce qui concerne la hauteur de toiture et les surfaces minimales d'éclairement;

Considérant, sur la première branche, que la motivation de l'acte attaqué est fondée en premier lieu sur le gabarit de l'immeuble projeté, jugé trop important, et sur ses conséquences que sont le raccord de sa toiture avec les immeubles voisins, son impact sur ces immeubles, et l'emprise au sol trop importante; qu'elle indique expressément que «les dérogations de dépassement de gabarits précitées ne pourraient être autorisées»; qu'en regard de ces critiques, les deux premières modifications apportées par les plans déposés en décembre 2008, qui ne portent que sur l'aménagement intérieur et sont de faible importance, ne sont pas de nature à modifier l'appréciation portée par la partie adverse;

Considérant que la troisième modification apportée par ces plans consiste à réduire de 37 cm la profondeur par rapport à la rue Dries de l'extension de l'immeuble de coin; que la réduction de l'emprise au sol représente 0,66 m²; que l'erreur dont l'acte attaqué est entaché sur ce point n'est pas de nature à affecter la constatation que l'emprise au sol est trop importante, et elle est sans rapport avec le gabarit en élévation; que la mention erronée que «la profondeur de la nouvelle annexe de l'immeuble d'angle est de 3,37 m au lieu de maximum 3 m» et la constatation – également erronée – qui en découle «que le projet déroge également au chapitre II article 4 titre I du RRU: profondeur», n'apparaissent pas comme suffisamment importantes pour avoir pu vicier l'appréciation portée par la partie adverse; qu'en cette branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, sur la seconde branche, que la motivation de l'acte attaqué contient l'affirmation que «le profil arrière de la toiture rehaussée de l'immeuble d'angle dépasse de plus de 3 m le profil bas de l'immeuble voisin rue Dries»; qu'il résulte des plans que le bas de la toiture arrière de l'immeuble en cause dépasse le profil bas de l'immeuble voisin rue Dries de 3,05 m à hauteur de sa corniche; que la constatation n'est pas inexacte, encore que le dépassement soit minime;

Considérant que la constatation que «le profil arrière de l'immeuble projeté dépasse le profil haut de l'immeuble mitoyen rue Crocq 12 alors que celui-ci est exceptionnellement haut dans la rue» n'est pas contestée;

Considérant qu'en ce qui concerne l'affirmation selon laquelle «les pièces de jour des duplex ont des surfaces nettes d'éclairement naturel inférieures à 1/5^e de la superficie de plancher de ces locaux», le plan reproduit dans la requête et le mémoire en réplique mentionne, pour un des duplex une surface de plancher de 61,09 m² et une surface vitrée de 12,37 m², et pour l'autre une surface de plancher de 62,44 m² et une surface vitrée de 12,61 m², ce qui correspond à des rapports respectivement de 1/4,94 et 1/4,95, soit supérieurs à 1/5; que si ce motif est erroné, il apparaît aussi comme une considération accessoire de l'acte attaqué, de sorte que, même établie, son inexactitude ne peut en entraîner l'annulation; qu'en cette branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un second moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la contradiction dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation de l'article 5 du Titre I du règlement régional d'urbanisme adopté par arrêté du 21 novembre 2006;

qu'en une première branche, elle relève que l'acte attaqué refuse le permis au motif que le «parti architectural présente un gabarit trop important qui ne correspond pas aux caractéristiques des constructions des rues environnantes» et que pour justifier cette conclusion, l'acte attaqué oppose le projet (R+3/R+2/R+2+T) aux autres immeubles de la rue Crocq (R+1+TV/R+2+TV); qu'elle indique que l'immeuble voisin rue Crocq n° 12 présente un R+3+TV et que l'immeuble suivant rue Crocq n° 14 présente un R+2+EM+TV également comparable au projet; qu'elle estime qu'en vertu de l'article 5 visé au moyen, la hauteur de façade doit être établie en ayant égard à l'immeuble voisin n° 12 rue Crocq, et non en ayant égard à certains autres immeubles de cette rue;

qu'en une deuxième branche, elle constate que l'acte attaqué indique que l'immeuble sis au n° 12 de la rue Crocq est «exceptionnellement» élevé, pour le discréditer comme point de référence dans le calcul de la hauteur de bâtisse; qu'elle souligne que l'immeuble sis au n° 12 de la rue Crocq est d'un gabarit tout à fait comparable à son voisin du n° 14 de la même rue, que sa hauteur de corniche est certes plus élevée que celle du n° 14 compte tenu du toit en mansarde de ce dernier, mais reste dans les limites édictées par le RRU dans la perspective d'un front bâti continu et que le n° 14 de la rue Crocq dépasse certes en hauteur le n° 16 de la même rue mais dans les limites du RRU; qu'elle en conclut que le n° 12, bien que plus élevé, ne constitue donc pas un cas d'anormalité au sens de l'article 5 du Titre I du RRU et ne peut dès lors être raisonnablement qualifié d'exceptionnellement élevé pour être disqualifié comme immeuble de référence pour la fixation de la hauteur de façade du projet;

qu'en une troisième branche, elle relève qu'alors que l'acte attaqué considère que «les élévations de R+2 à R+3 quasi aveugles, faute de recul suffisant par rapport aux limites de propriété des parcelles de la rue Dries 142 et 144 – au nord-est sur près de 11 m de longueur et au sud-est sur près de 4 m – ne contribuent pas à la création d'un cadre d'habitation agréable et au respect d'un aménagement harmonieux tel que le prescrit l'article 3 du COBAT», les élévations à proximité de l'angle servent aux circulations et pièces d'eaux et sont percées de fenêtres discrètes de façon à ne pas incommoder le voisinage (éviter les nuisances liées à des vues plongeantes), comme le demandaient les riverains et que prévoir un recul supplémentaire d'1,10 m (pour le porter à 3 m au lieu 1,90 m) dans le but de permettre de plus importantes ouvertures aurait précisément pour effet de créer des vues plongeantes et incommodes pour le voisinage compte tenu de la situation de la parcelle d'angle et porterait ainsi atteinte à «un cadre d'habitation agréable» et «un aménagement harmonieux»;

Considérant, sur les deux premières branches, qu'en tant qu'il considère que le parti architectural de l'immeuble projeté «présente un gabarit trop important qui ne correspond pas aux caractéristiques des constructions des rues environnantes»,

il procède d'une appréciation en opportunité qui ne pourrait être sanctionnée par le Conseil d'État qu'en cas d'erreur manifeste; qu'il ressort du dossier que les immeubles situés aux n^{os} 12 et 14 de la rue Crocq sont nettement plus élevés que les autres immeubles de la même rue; que l'acte attaqué n'est entaché d'aucune erreur manifeste d'appréciation en tant qu'il qualifie l'immeuble sis au n^o 12 d'exceptionnellement élevé;

Considérant que le règlement régional d'urbanisme, en son Titre I^{er}, article 5, § 1^{er}, dispose notamment comme suit:

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

- 1^o être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse;
- 2^o 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 ou anormalement élevée 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 des autres constructions de la rue ou à défaut de l'îlot.»;

Considérant que les «constructions de référence» mentionnées dans cet alinéa sont les deux constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, les 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; qu'en raison du caractère exceptionnellement élevé – ou «anormalement» élevé selon la terminologie du R.R.U. – de l'immeuble sis au n^o 12, la partie adverse pouvait ne pas le retenir comme référence pour apprécier l'admissibilité de l'immeuble projeté; qu'en ces branches, le moyen n'est pas fondé;

Considérant qu'en sa troisième branche, le moyen conteste l'appréciation que la partie adverse a portée sur l'impact de la construction projetée sur les propriétés voisines; que cette appréciation, portée en opportunité, est motivée par des constatations exactes en fait et qui n'apparaissent pas manifestement déraisonnables; qu'en cette branche, le moyen n'est pas fondé,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le douze décembre deux mille onze par :

M. M. LEROY,	président de chambre,
M. Ph. QUERTAINMONT,	conseiller d'Etat,
M. I. KOVALOVSKY,	conseiller d'Etat,
Mme N. ROBA,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

N. ROBA

M. LEROY