

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 218.230 du 28 février 2012

A. 185.229/XV-1707

En cause : **ATASOY Miraç**,
 ayant élu domicile chez
 Me J. LAURENT, avocat,
 rue Defacqz 78-80
 1060 Bruxelles,

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'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 21 septembre 2007 par Miraç Atasoy qui demande l'annulation de «l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 2006 [lire : 2007] refusant le permis sollicité visant à régulariser la couverture d'une partie de la cour arrière, la construction d'une annexe au premier étage, le changement d'affectation du rez arrière (de bureaux en logements) et la modification de la façade avant, chaussée de Forest, 76 à Saint-Gilles»;

Vu l'arrêt n° 179.638 du 14 février 2008 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservant les dépens;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite par le requérant le 21 février 2008;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

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

Vu l'ordonnance du 27 janvier 2012, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 14 février 2012 à 9 heures 30;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. LAURENT, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me G. VANHAMME, *loco* Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis contraire, 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 de la requête se présentent comme suit :

Le bien situé chaussée de Forest, n° 76, à Saint-Gilles a fait l'objet d'un permis d'urbanisme n° 1990-268 octroyé par le collège des bourgmestre et échevins de Saint-Gilles le 19 mars 1991, autorisant l'aménagement de quatre logements dans les bâtiments avant et arrière.

Sans avoir demandé de permis d'urbanisme préalable, l'actuel requérant a réalisé de nouveaux travaux de transformation de l'immeuble en couvrant partiellement la cour arrière, en changeant l'affectation du rez arrière, en augmentant le nombre de logements à cinq et en construisant une annexe au premier étage.

A la suite d'un procès-verbal de constat d'infraction dressé le 15 mars 2002, le requérant introduit le 21 novembre 2002 une demande de permis d'urbanisme dite «de régularisation» en vue de l'extension d'un logement au rez-de-chaussée sur cour existante et extension du premier étage par verrière.

L'accusé de réception du dossier complet de cette demande de permis d'urbanisme date du 11 mars 2003.

Une enquête publique a lieu du 21 mars au 4 avril.

Réunie en séance du 22 avril, la commission de concertation de Saint-Gilles donne un avis défavorable sur le projet tel que présenté. La commission de

concertation souligne particulièrement le fait que l'extension du séjour au premier étage du duplex 1^{er} et 2^e arrière engendre une importante rehausse mitoyenne, fortement nuisible aux vues et à l'ensoleillement de la propriété voisine droite; qu'elle estime aussi que la terrasse au 1^{er} et le balcon au 2^e créés pour ce logement ne respectent pas le Code civil en matière de vues droites et obliques.

Par une décision du 19 janvier 2005, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis d'urbanisme sollicité par le requérant. Outre les éléments visés dans l'avis de la commission de concertation, il souligne que les transformations apportées à la façade à rue de l'immeuble sont peu respectueuses de la façade, n'améliorent pas ses caractéristiques architecturales et que les dérogations que la réalisation du projet entraîne au titre 1^{er} du règlement régional d'urbanisme (articles 4 et 6) n'étaient pas accordées.

Le requérant introduit, le 23 février 2005, un recours auprès du collège d'urbanisme, lequel refuse le permis par une décision du 27 octobre 2006. Le collège souligne le fait que les annexes construites en extension du bâtiment arrière portent la profondeur de construction à près de 30 mètres au détriment du seul espace non bâti de cette importance (d'environ 10 ares) subsistant dans cet îlot densément bâti. Il relève également que le projet viole l'article 3.5, 1^o, des prescriptions du plan régional d'affectation du sol (PRAS) qui prévoit que «les caractéristiques urbanistiques des constructions (...) s'accordent avec celles du cadre urbain environnant». À cet égard, et outre les éléments déjà visés par la commission de concertation et le collège des bourgmestre et échevins, le collège d'urbanisme souligne encore le fait que la construction dont la régularisation est sollicitée, rompt avec la typologie architecturale de l'habitat voisin, tant par la volumétrie, sans cohérence et sans égard au bâti existant, que par le débord important de la toiture à double versant de l'arrière bâtiment. Le collège d'urbanisme relève que les transformations apportées à la façade à rue dénaturent celle-ci au point de lui faire perdre ses qualités architecturales d'origine.

Le requérant introduit par requête datée du 14 novembre 2006, entrée au cabinet de la partie adverse le 28 novembre 2006, un recours auprès du Gouvernement à l'encontre de cette décision du collège d'urbanisme. Il formule la demande d'être entendu.

Par un courrier daté du 11 décembre 2006, la secrétaire d'État convoque le requérant à l'audition du 9 janvier 2007.

Le 29 juin 2007, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale refuse le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est notifié au requérant et à son conseil par des courriers recommandés du 20 juillet. Cette décision 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 qui abroge au 5 juin 2004 les dispositions à valeur légale en matière d'aménagement du territoire;

Vu l'arrêté du 3 mai 2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le Plan région[al] d'affectation du sol;

Vu le dossier administratif et notamment;

La demande de permis d'urbanisme introduite le 14 janvier 2003 par Monsieur Miraç ATASOY tendant à régulariser la couverture d'une partie de la cour arrière, la construction d'une annexe au 1^{er} étage, le changement d'affectation du rez arrière (de bureau en logement) et la modification de la façade avant, chaussée de Forest 76;

L'avis du Service d'incendie et d'Aide Médicale Urgente du 31 décembre 2002;

Les mesures particulières de publicité et le procès-verbal de clôture d'enquête publique, tenue du 21 mars au 4 avril 2003, attestant qu'aucune réclamation n'a été introduite;

L'avis de la commission de concertation du 22 avril 2003 rédigé comme suit:

[...]

La décision de refus prise le 19 janvier 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Saint-Gilles, notifiée le 27 janvier 2005 au demandeur et au fonctionnaire délégué, pour les motifs suivants:

[...]

Le recours introduit le 24 février 2005 par Monsieur Miraç ATASOY auprès du Collège d'urbanisme;

La décision du Collège d'urbanisme rendue le 27 octobre 2006:

[...]

LE RECOURS AU GOUVERNEMENT INTRODUIT PAR M. MIRAC ATASOY LE 28 NOVEMBRE 2006 CONTRE LA DECISION DU COLLEGE D'URBANISME

Les arguments du requérant résumés comme suit:

En ce qui concerne l'extension arrière:

Quant au bâti existant:

La construction du requérant est particulièrement soignée par rapport à celles qui l'environnent et il n'y aurait pas d'emprise supplémentaire étant donné que la rénovation a consisté à couvrir au rez l'ancienne cour fermée.

La construction érigée par le requérant serait bien intégrée.

Quant à la prétendue perte d'ensoleillement:

Le voisin immédiat (n° 84) a indiqué qu'il n'était pas gêné par les travaux.

Quant aux jours et vues:

Les dispositions du Code Civil ne peuvent être utilisées par l'autorité délivrante.

Quant à la façade avant:

L'enduit qui se trouvait sur la façade avant était fort dégradé et les briques apparentes se marient parfaitement avec les briques de parement du bâtiment voisin.

L'intervention du requérant a permis de rendre la structure de la façade plus lisible et surtout plus esthétique;

Considérant que le bien se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol;

Considérant que la demande vise à régulariser:

- La transformation intérieure de l'arrière bâtiment et la construction d'une annexe en extension de celui-ci, avec un étage partiel, de 6,50 m de largeur et 8,23 m de profondeur, la rehausse du mur mitoyen et l'aménagement d'une vaste terrasse accessible au niveau du 1^{er} étage, avec création d'un logement supplémentaire;
- Le prolongement de la toiture à double versant de l'arrière bâtiment de 1,20 m en débord sur sa façade-pignon et l'aménagement d'un balcon sur toute la largeur de celle-ci, au niveau du second étage;
- La modification de la façade à rue, à savoir sa rehausse en ce compris celle de la corniche, le décapage complet de l'enduit laissant la maçonnerie apparente et la modification des dimensions des baies;

Que, en ce qui concerne le bâtiment arrière, il y a lieu de relever l'importance des modifications de gabarit;

Qu'en effet, celles-ci consistent en une rehausse du bâtiment arrière de + 0,8 m, en une extension de 8,2 m de profondeur des deux premiers niveaux et de 1,2 m de profondeur du niveau des combles et enfin en la création d'ouvertures dans la façade pignon;

Considérant que ces transformations dépassent les plus hautes et profondes des constructions des parcelles mitoyennes, ce qui ne correspond pas à la notion de bon aménagement des lieux que se fait l'autorité de recours;

Considérant que la situation initiale présente des bâtiments à rue et arrière d'une profondeur de " 21 m; qu'une extension de la zone à bâtir de plus de 8m en intérieur d'îlot paraît dès lors excessive !

Qu'en cela, la demande contrevient à l'article 0.6 du PRAS puisque que cette prescription tend à dire que les travaux doivent avoir pour effet d'améliorer la situation existante par des plantations, des toitures vertes, des aménagements minéraux de qualité tout en maintenant ou créant des espaces de pleine terre assurant à la fois la perméabilité du sol et la présence d'arbres et d'arbustes valorisant le paysage;

Que, d'autre part, cette annexe litigieuse engendre des vues directes - du fait de la terrasse et du balcon en projet - et une perte d'ensoleillement au cœur de la zone de cours et jardins;

Qu'elle rompt également avec la typologie architecturale typique bruxelloise de l'habitat voisin par l'expression de sa façade arrière malheureuse qui évoque le type d'un chalet;

Qu'en ce qui concerne le bâtiment avant, il s'impose de constater que les transformations suivantes apportées à la façade à rue sont inopportunes :

- le dé[c]rochement de la façade faisant disparaître l'enduit peint et ses éléments décoratifs;
- le remplacement de la corniche prétendument scandée de consoles suite à la rehausse de la façade;
- la transformation du niveau d'entablement de la corniche par la création de baies de fenêtres;
- l'élargissement surdimensionné du porche d'entrée avec une composition tapageusement colorée de son "volet";

Considérant que ces interventions font perdre à la façade à rue ses qualités architecturales d'origine et altère la qualité du paysage urbain;

Qu'en cela aussi, la demande contrevient à la prescription 3.5 du PRAS qui précise que les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; qu'en l'occurrence, l'aspect architectural et urbanistique du projet ne s'intègre pas avec le cadre urbain environnant;

Que, tant en ce qui concerne l'avant du bâtiment que l'arrière, l'autorité estime que la demande contrevient aux objectifs fixés aux articles 2 et 3 du Cobat à savoir, en substance, la conciliation du progrès social et économique et la qualité de la vie garantie aux habitants de la région;

Considérant que de l'examen ci-dessus, il ressort que la demande de régularisation est refusée;

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

Arrête :

Article 1^{er}. Le recours introduit auprès du Gouvernement le 28 novembre 2006, par Monsieur MIRAC ATASOY contre la décision du Collège d'urbanisme du 27 octobre 2006 est rejeté et le permis de régularisation pour le bien sis à 1060 Saint-Gilles, chaussée de Forest, 76 est refusé.»;

Considérant que le premier moyen est pris de la violation du Code bruxellois de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (CoBAT), notamment de ses articles 170 et 171, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1993 relatif à l'audition des parties lors des recours exercés contre les décisions en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificats d'urbanisme, notamment de son article 2, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, notamment de ses articles 2 et 3, ainsi des «principes généraux de bonne administration et d'audition»; que le requérant reproche à la partie adverse de ne pas l'avoir auditionné et de ne pas avoir tenu compte de l'audition qui s'est tenue; qu'il fait valoir qu'il n'a pas été entendu par la personne compétente dès lors qu'aucun membre du Gouvernement n'était présent à l'audition, contrairement au prescrit de l'article 171 du CoBAT, et que, dès lors que l'audition est demandée, comme c'est le cas en l'espèce, elle constitue une formalité substantielle, toute irrégularité dans son déroulement entraînant l'irrégularité de la décision adoptée à sa suite; qu'il reproche à l'acte attaqué de ne faire mention ni de l'identité des personnes ayant procédé à l'audition ni d'aucune décision du Gouvernement de déléguer sa compétence d'audition et estime par conséquent qu'une éventuelle délégation ne lui est pas opposable; qu'il constate également qu'il n'est nullement fait mention de la tenue d'une audition dans le corps du texte de l'acte attaqué et considère que ce dernier n'est pas motivé à suffisance dès lors qu'il ne permet pas au Conseil d'État de vérifier s'il a été tenu compte de l'audition et si le requérant a bien été entendu par la personne compétente;

Considérant que la partie adverse soutient que le moyen est contradictoire dès lors qu'il soutient à la fois qu'elle ne l'aurait pas auditionné et, par ailleurs, qu'elle n'aurait pas tenu compte de l'audition qui se serait tenue; qu'elle souligne que les parties ont été entendues par Monique Schmitz, désignée par l'arrêté

du Gouvernement du 22 décembre 2004 pour entendre les requérants dans le cadre des recours au Gouvernement conformément à l'article 171 du CoBAT;

Considérant que le requérant réplique que lors de l'audition, il n'a pas eu la possibilité de vérifier la compétence des personnes qui l'entendaient; qu'il relève qu'il résulte du dossier administratif qu'aucun procès-verbal d'audition n'a été tenu par la personne déléguée par le Gouvernement et qu'*a fortiori*, aucun procès-verbal ou rapport n'a pu être communiqué à l'auteur de l'acte attaqué; qu'il s'interroge sur l'utilité de l'audition si les membres du Gouvernement n'ont pu prendre connaissance de son contenu; qu'il estime que la lecture de l'acte attaqué permet de confirmer qu'il n'a pas été tenu compte de l'audition dès lors qu'il n'est en aucune manière fait référence à celle-ci; qu'il en conclut que l'acte attaqué méconnaît non seulement le «principe d'audition», mais également le «principe de motivation»;

Considérant que l'article 171 du CoBAT, dans sa version applicable au présent litige, dispose comme suit:

« Le Gouvernement ou la personne qu'il délègue, entend à leur demande, le requérant ou son conseil, le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué, ainsi que le fonctionnaire délégué. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître.»;

que l'article 2 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1993 relatif à l'audition des parties lors des recours exercés contre les décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificats d'urbanisme porte:

« Si elle souhaite être entendue par le Collège d'urbanisme ou par l'Exécutif, la partie qui exerce un recours le mentionne expressément dans son recours. Elle ne peut plus former ultérieurement une telle demande.

Lorsque cette mention fait défaut, les parties autres que l'auteur du recours peuvent, dans les quinze jours de la notification qui leur a été faite du recours, demander, par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception, à être entendues.»;

Considérant que le dossier administratif comporte une pièce, intitulée «Recours au Gouvernement», mentionnant le nom et la qualité des six personnes présentes lors de l'audition du 9 janvier 2007, suivis de leur signature; que cette pièce atteste de la présence du requérant et de son conseil, ainsi que de Monique Schmitz, juriste au ministère de la Région de Bruxelles-Capitale; que cette dernière est reprise dans la liste des personnes déléguées par le Gouvernement pour entendre les requérants figurant à l'article 1^{er} de l'arrêté du Gouvernement du 22 décembre 2004 précité, qui a été publié au *Moniteur belge* le 14 janvier 2005; qu'il s'ensuit qu'elle était compétente pour procéder à l'audition du requérant;

Considérant que ni l'article 171 du CoBAT ni l'arrêté du 4 mars 1993 ni le principe *audi alteram partem* n'imposent d'établir un procès-verbal de l'audition; que, toutefois, lorsque l'audition n'a pas lieu devant l'autorité investie du pouvoir de décision, il convient que cette dernière soit avisée des propos tenus lors de l'audition, à défaut de quoi celle-ci serait dépourvue de tout effet utile; qu'en l'espèce, le dossier administratif ne contient aucun compte rendu de l'audition du 9 janvier 2007; qu'il s'en déduit que le requérant n'a pas été utilement entendu; que si le requérant n'indique pas les arguments qu'il aurait fait valoir au cours de l'audition et qui ne seraient pas exposés dans son recours, cette circonstance ne suffit pas à démentir son intérêt au moyen; qu'en effet, l'audition n'a pas pour seul objectif de permettre à l'intéressé de formuler des arguments ne figurant pas dans le recours, lequel ne doit d'ailleurs pas être motivé, mais qu'elle lui permet, plus largement, de faire valoir tout élément lui paraissant de nature à emporter la conviction de l'autorité, fût-ce en explicitant les arguments exposés dans le recours; qu'en statuant dans l'ignorance des propos tenus lors de l'audition, le Gouvernement a méconnu l'article 171 du CoBAT et que cette irrégularité a nécessairement fait grief au requérant; que le moyen est fondé;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 2007 rejetant le recours introduit par Miraç Atasoy contre la décision du collège d'urbanisme du 27 octobre 2006 et refusant le permis sollicité pour un bien sis à Saint-Gilles, chaussée de Forest 76.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le
vingt-huit février deux mille douze par :

M.	M. LEROY,	président de chambre,
Mme	C. DEBROUX,	conseiller d'État,
M.	I. KOVALOVSKY,	conseiller d'État,
M.	Fr. QUINTIN,	greffier assumé.

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

Fr. QUINTIN

M. LEROY