

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 220.880 du 4 octobre 2012

A. 204.844/XV-1938

En cause : **DETHIER** Olivier,
ayant élu domicile chez
Me J. VAN YPERSELE, avocat,
rue du Prince Royal 85
1050 Bruxelles,

contre :

**le collège des bourgmestre et échevins
de la commune d'Anderlecht**,
ayant élu domicile chez
Me V. DE WOLF, avocat,
avenue de la Toison d'Or 68/9
1060 Bruxelles,

Partie requérante en intervention :

la société anonyme DOSAN,
ayant élu domicile chez
Me Ph. LEVERT, avocat,
avenue Louise 149/22
1050 Bruxelles.

LE PRÉSIDENT DE LA XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 14 mai 2012 par Olivier DETHIER, qui demande l'annulation de «la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Anderlecht octroyant à la s.a. Dosan un permis d'urbanisme relatif à un bien sis rue du Pommier 34 à 1070 Anderlecht ayant pour objet la démolition de boxes de garages existants et la construction d'un immeuble d'appartements avec garages en sous-sol»;

Vu la requête introduite le 4 juin 2012 par laquelle la société anonyme DOSAN demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu le rapport de Mme G. MARTOU, premier auditeur au Conseil d'État, rédigé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État;

Vu la notification aux parties du rapport et de l'ordonnance du 7 septembre 2012, les convoquant à comparaître le 2 octobre 2012 à 9 heures 30;

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

Entendu, en leurs observations, Me L. OLIVIER, *loco* Me J. VAN YPERSELE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, D. GUTIERREZ, *loco* Me V. DE WOLF, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour la partie 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;

Faits

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

Le 2 novembre 2011, la partie adverse accuse réception d'un dossier de demande de permis d'urbanisme introduit par Eric Dosogne, représentant la s.a. Dosan, introduit le 28 octobre 2011. Cette demande de permis tend à démolir les boxes de garages existant au 34, rue du Pommier afin d'y construire un immeuble à appartements avec garages en sous-sol. La demande est soumise à enquête publique en application de l'article 1.5.2° du PRAS, rédigé comme suit:

« 1.5. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 1.1 à 1.4: ... 2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité».

Cette enquête a lieu du 7 au 21 novembre; elle suscite de nombreuses réclamations.

Le 24 novembre, la commission de concertation entend le requérant et reporte son avis dans l'attente de précisions sur l'aménagement de la zone de l'accès «pompiers», le traitement de la mitoyenneté avec le n° 30, l'impact volumétrique de la construction vue en perspective de la parcelle n° 30 et les matériaux de façades. Le 15 décembre, la commission de concertation émet un avis rédigé comme suit:

« – considérant que le bien se trouve en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS;

- considérant que la demande vise à démolir les boxes de garages existants et à construire un immeuble d'appartements avec garages en sous-sol;
 - considérant que la demande a été soumise aux MPP du 07/11 au 21/11/2011 et qu'une pétition/opposition (89 signatures), 20 courriers avec opposition/remarques et 2 courriers avec remarques sont parvenus à l'administration;
 - considérant que les oppositions portent notamment sur les gabarits projetés, la mobilité, la perte d'ensoleillement et la localisation du projet en zone agricole, ...;
 - considérant que le projet prévoit 15 appartements (1 appartement 1 chambre, 9 X 2 chambres et 5 X 3 chambres);
 - considérant la configuration particulière des lieux et la taille de la parcelle (96 m de long et +/-45 m de large);
 - considérant que le projet s'implante perpendiculairement au front de bâtisse; que celui-ci prévoit un traitement par des toitures différenciées (toiture à versants et toitures plates); que le gabarit projeté à front de rue est diminué de manière à s'aligner sur le gabarit des constructions en regard du projet;
 - considérant que le fond de la parcelle sera aménagé en verger avec des arbres demi-tiges;
 - considérant que le demandeur a présenté des vues du projet en 3D permettant de vérifier l'impact sur le cadre bâti environnant;
 - considérant que le projet permet de faire une transition entre l'espace agricole et l'espace urbain par un travail volumétrique de différentes hauteurs;
 - considérant que l'emprise du projet est de 0,177 et que celle-ci ne porte pas atteinte aux parcelles voisines vu le recul par rapport à celles-ci;
 - considérant que le demandeur a modifié le plan d'aménagement de la zone latérale située à gauche du projet (accès pompier) par un traitement plus paysager;
 - considérant que le demandeur propose de s'accorder avec le voisin de gauche en ce qui concerne la rehausse mitoyenne; qu'il y aura lieu de fournir des précisions à ce sujet;
- AVIS FAVORABLE** à condition de répondre aux remarques émises ci-dessus.»

Le 10 janvier 2012, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable. Le 20 janvier, la commune transmet le dossier à l'administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. Par courrier recommandé du 12 mars, le fonctionnaire délégué notifie au collège des bourgmestre et échevins son avis favorable. Le 27 mars, le collège des bourgmestre et échevins accorde le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé 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 07/11/2011 au 21/11/2011, qu'une pétition/opposition (89 signatures), 20 courriers avec opposition/remarques, 2 courriers avec remarques et 2 demandes à être entendu ont été introduits; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis favorable émis par le Collège des Bourgmestre et Échevins en date du 10/01/2012;

Vu l'avis de la commission de concertation du 24/11/2011 et du 15/12/2011;

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 d'habitation à prédominance résidentielle et en zone agricole du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande vise à démolir les boxes de garages existants et à construire un immeuble d'appartements avec garages en sous-sol;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/11/2011 au 21/11/2011 et qu'une pétition (89 signatures) et 22 courriers avec remarques sont parvenus à l'administration;

Considérant que les réclamations portent notamment sur les gabarits projetés, la mobilité, la perte d'ensoleillement et la localisation du projet en zone agricole ainsi que sur l'affichage lors de l'enquête publique, ...;

Considérant l'avis de la commission de concertation du 24/11/2011 libellé comme suit:

"AVIS REPORTÉ dans l'attente de précision sur:

– l'aménagement de la zone de l'accès 'Pompiers';

– le traitement de la mitoyenneté avec le n° 30;

– l'impact volumétrique de la construction vu en perspective de la parcelle n° 30;

– les matériaux de façades (notamment le bardage 'ardoise' (n° 2 des plans)";

Considérant que le certificat d'affichage mentionne que 3 affiches ont été apposées par le service Espaces Verts conformément à la réglementation;

Considérant que le demandeur a présenté des vues du projet en 3D permettant de vérifier l'impact sur le cadre bâti environnant;

Considérant que le demandeur a précisé en séance de commission de concertation que la teinte de la brique s'apparenterait à une brique de couleur rouge de type rustique;

Considérant que le demandeur a modifié le plan d'aménagement de la zone latérale située à gauche du projet (accès pompier) par un traitement plus paysager;

Considérant que le demandeur propose de s'accorder avec le voisin de gauche en ce qui concerne la rehausse mitoyenne; qu'il y aura lieu de fournir des précisions à ce sujet;

Considérant l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 15/12/2011;

Considérant que le projet prévoit 15 appartements (1 appartement 1 chambre, 9 X 2 chambres et 5 X 3 chambres) et 15 emplacements de parking en sous-sol;

Considérant la configuration particulière des lieux et la taille de la parcelle (96 m de long et +/- 45 m de large);

Considérant que le bâtiment projeté se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du PRAS et s'implante perpendiculairement au front de bâtisse;

Considérant que le projet prévoit un traitement par des toitures différenciées (toiture à versants et toitures plates); que le gabarit projeté

à front de rue est diminué de manière à s'aligner sur le gabarit des constructions en regard du projet;

Considérant que le projet respecte l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne le nombre de parking par unité de logement;

Considérant que le projet comporte des jardins privatifs et un jardin commun bordant l'immeuble à appartements; que le fond de la parcelle sera aménagé en verger avec des arbres demi-tiges;

Considérant que l'emprise du projet est de 0,177 et que celle-ci ne porte pas atteinte aux parcelles voisines vu le recul par rapport à celles-ci;

Considérant que le demandeur a introduit des plans modifiés datés du 28/11/2011 en vue de répondre aux remarques formulées par la commission de concertation; que le projet modifié prévoit notamment un mur palissé avec plantations le long du mur mitoyen avec le voisin n° 30 ainsi qu'un réaménagement de la zone d'accès SIAMU;

Considérant que le projet permet de faire une transition entre l'espace agricole et l'espace urbain par un travail volumétrique de différentes hauteurs;

AVIS FAVORABLE

Références du dossier: 01/AFD/407789.

ARRÊTE:

Art. 1^{er}. Le permis est délivré à **Monsieur DOSOGNE Eric (DOSAN SA) avenue Docteur Lemoine, 9 bte 45 1070 Bruxelles** pour les motifs suivants (2):

avis favorable:

considérant l'avis de la commission de concertation, à savoir (texte cité ci-dessus)

Art. 2. Le titulaire du permis devra:

(1) 1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;

2° respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins:

– **tout raccordement à l'égout public doit être réalisé selon les conditions générales des services d'assainissement de l'intercommunale Bruxelloise d'Assainissement (...);**

– **se conformer à l'avis du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale;**

3° (3)

4° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté. (...)».

Ce permis a été notifié au requérant le 19 avril.

Procédure

Considérant que la s.a. Dosan demande à intervenir; qu'elle est la bénéficiaire du permis attaqué et a intérêt à en défendre la légalité; qu'il y a lieu d'accueillir cette demande;

Considérant que l'intervenante demande que deux pièces déposées par le requérant le 18 mai 2012, soit postérieurement au dépôt de la requête, soient écartées des débats;

Considérant que les pièces en question ont été déposées alors que le délai de recours n'avait pas expiré; qu'elles ont été versées au dossier le jour même où l'intervenante a été informée de ce qu'elle pouvait consulter le dossier au greffe; que le dépôt de ces pièces postérieurement à la requête n'a pas nuit aux droits de la défense de l'intervenante, ni à ceux de la partie adverse; qu'il n'y a pas lieu d'écarter ces pièces des débats;

Fond

Considérant que le requérant prend un premier moyen de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation de l'article 8 du chapitre 1^{er}, titre I^{er}, du Règlement régional d'urbanisme (RRU), de la violation de l'article 153, § 2, du COBAT et de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'il soutient que l'acte attaqué autorise une hauteur des constructions qui dépasse ce qu'autorise l'article 8 du chapitre 1^{er} du RRU, qui ne permet pas que la hauteur des constructions dépasse la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré; qu'en l'occurrence, il indique que la construction autorisée par l'acte attaqué a une hauteur de 14,11 mètres, soit près de quatre mètres de plus que la hauteur moyenne des constructions avoisinantes; qu'il estime qu'une dérogation aurait dû être sollicitée et faire l'objet d'une motivation circonstanciée; qu'il expose également que cette dérogation de hauteur procède d'une erreur manifeste d'appréciation dès lors que le bâtiment projeté sera construit sur une profondeur de 43 mètres, à 4 mètres seulement de la limite mitoyenne, avec pour effet d'enclaver complètement sa propre habitation et de générer un effet d'écrasement;

Considérant que la partie adverse répond qu'elle a eu égard à l'article 8 du RRU et qu'elle a sollicité que le demandeur du permis et son architecte prennent en considération dans l'«édiction» (?) des plans la hauteur moyenne des constructions avoisinantes, de sorte que la hauteur de 14,11 mètres de la construction à venir ne viole pas cet article; qu'elle indique que cette disposition ne définit pas la notion de hauteur moyenne, ni ne détermine sur la base de combien de constructions avoisinantes une telle moyenne peut être calculée; qu'elle relève que la moyenne calculée par le requérant l'a été sur la base de huit immeubles sis rue du Pommier, et qu'elle estime qu'elle ne peut être considérée comme objective dès lors que la rue compte de nombreux autres biens immobiliers attenants à l'ensemble de terrains sur lesquels il est prévu d'implanter la construction litigieuse, et qu'il existe, dans cet ensemble, des constructions d'une hauteur supérieure à celles qui sont mentionnées

par le requérant; qu'elle souligne que le bâtiment en projet s'implante perpendiculairement au front de bâtisse, qu'il prévoit un traitement par des toitures différenciées et que le gabarit projeté à front de rue est diminué de manière à s'aligner sur le gabarit des constructions en regard du projet; qu'elle expose à titre subsidiaire en quoi un dépassement de quatre mètres ne peut pas en l'espèce être considéré comme portant atteinte à l'harmonie et à la cohérence de l'ensemble urbain, d'autant que le permis attaqué propose un traitement des toitures variées qui participe à cette cohérence urbanistique;

Considérant que l'intervenante indique que le chapitre 1^{er} du RRU comporte des règles distinctes en matière de hauteur selon que la construction envisagée s'implante en mitoyenneté ou de manière isolée et qu'en ce qui concerne les constructions isolées, il s'agit d'appliquer l'article 8 du chapitre 1^{er} du Titre I^{er}, qui ne comporte aucune règle spécifique en ce qui concerne les toitures; qu'elle considère dès lors qu'à défaut de précision et dans le respect du principe d'égalité, il faut considérer que la hauteur des constructions au sens de l'article 8 précité s'entend de la hauteur calculée comme le prescrit l'article 5 du même chapitre qui vise, pour les constructions en mitoyenneté, la hauteur de la façade avant; qu'elle en déduit qu'il n'y a pas lieu d'avoir égard à une hauteur au faîte et que la construction autorisée par l'acte attaqué ne déroge pas au RRU; qu'elle relève encore que le requérant ne soutient pas que la hauteur sous corniche du bâtiment projeté serait supérieure à la moyenne des constructions de référence;

Considérant que l'article 8 du chapitre 1^{er} du titre I^{er} du R.R.U. est rédigé comme suit:

« § 1. La hauteur des constructions ne dépasse pas la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries.

§ 2. Le profil de la toiture peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes.

La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.

§ 3. La hauteur des constructions visée au § 1^{er} comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs; ceux-ci sont intégrés dans le volume de la toiture. Seules les souches de cheminée ou de ventilation et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture.

Pour les antennes de téléphonie mobile, le dépassement est limité à 4 mètres, augmenté s'il échet de la hauteur du mur acrotère.

Ces éléments sont placés de la manière la moins préjudiciable possible à l'esthétique de la construction.»;

Considérant que cet article ne contient aucune indication relative à ce qu'il convient d'entendre par la hauteur d'un bâtiment; qu'il convient de se référer au

sens usuel des termes, selon lequel la hauteur d'un bâtiment est celle de son point le plus élevé et est mesurée en mètres par référence au niveau du terrain; qu'il ne contient non plus aucune définition de ce qu'il convient d'entendre par «les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries»; que la relative imprécision de cette dernière notion est partiellement levée par le schéma qui figure dans le RRU en regard de la disposition en cause, et qui montre que les terrains qui jouxtent le terrain considéré, ceux qui n'y touchent que par un angle, et ceux qui en sont situés à proximité immédiate de l'autre côté de la voirie en font partie, de même qu'un terrain situé juste au delà d'un de ceux-ci;

Considérant que le requérant présente comme «la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré» la moyenne de huit immeubles qu'il identifie avec précision; que si la partie adverse observe que «la rue compte de nombreux autres biens immobiliers appartenant à l'ensemble des terrains auquel appartient la future construction» et qu'«il existe dans cet ensemble, des constructions de hauteur supérieure à celles mentionnées par la partie requérante», elle s'abstient d'indiquer quels seraient les immeubles plus élevés qui devraient entrer en ligne de compte; qu'il apparaît du plan d'implantation que certains immeubles, comme le 33 de la rue du Pommier et le 356 de la chaussée d'Itterbeek auraient également dû être pris en compte pour le calcul de la moyenne pertinente, mais il s'agit, d'après le plan et les photos versées au dossier, d'immeubles de gabarit similaire au 35 de la rue du Pommier, dont la prise en compte aurait plutôt tiré la moyenne légèrement vers le bas; que les seuls immeubles plus élevés qui apparaissent sur les photos sont situés nettement plus loin, en dehors de ce qui peut être raisonnablement regardé comme «les terrains qui entourent le terrain considéré»;

Considérant qu'il suit de cette présentation des immeubles avoisinants faite par le requérant et non démentie par la partie adverse, que l'immeuble projeté, avec sa hauteur au faîte de 14,21 m dépasse de 3,97 m la moyenne des «terrains qui entourent le terrain considéré»; que la violation de l'article 8, § 1^{er}, du titre I^{er} du RRU est établie; que le moyen est fondé;

Considérant que la question soulevée par le moyen n'est pas d'une complexité telle qu'elle ne pourrait être tranchée au terme de débats succincts,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la s.a. DOSAN dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

Est annulée «la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Anderlecht octroyant à la s.a. Dosan un permis d'urbanisme relatif à un bien sis rue du Pommier 34 à 1070 Anderlecht ayant pour objet la démolition de boxes de garages existants et la construction d'un immeuble d'appartements avec garages en sous-sol».

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 3.

Les dépens, liquidés à 300 euros, sont mis à charge de la partie adverse à concurrence de 175 euros et à charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

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

M. M. LEROY,	président de chambre,
Mme N. ROBA,	greffier.

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

N. ROBA

M. LEROY