CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 223.536 du 21 mai 2013

192.184/XV-1003

En cause : **LEKEUCHE** Patrick,
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. COENRAERTS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. ORBAN Jacques,
ayant élu domicile chez
Me St. NOPÈRE, avocat,
avenue Paul Hymans 71
1200 Bruxelles,

2. la commune de Woluwe-Saint-Pierre,
ayant élu domicile chez
Me J. van YPERSELE, avocat,
rue du Prince Royal 85
1050 Bruxelles.

192.190/XV-1004

En cause : **la commune de Woluwe-Saint-Pierre,**
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 :

ORBAN Jacques,
ayant élu domicile chez
Me S. NOPÈRE, avocat,
avenue Paul Hymans 71
1200 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 10 avril 2009 par Patrick Lekeuche, en ce qu'elle tend à l'annulation de «la décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2009 octroyant un permis d'urbanisme à Monsieur Jacques ORBAN tendant à démolir un entrepôt et construire un immeuble à appartements avec six emplacements de parking situé à l'angle de la rue Vandenhoven 48 et de la rue des Bannières à Woluwe-Saint-Pierre» (affaire 192.184/XV-1003);

Vu l'arrêt n° 195.440 du 28 juillet 2009 accueillant, dans la procédure en référé, les requêtes en intervention introduites par Jacques Orban et par la commune de Woluwe-Saint-Pierre, rouvrant les débats sur la requête en annulation et la demande de suspension et réservant les dépens;

Vu l'arrêt n° 195.986 du 11 septembre 2009 rejetant la demande de suspension et réservant les dépens;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite par le requérant le 7 octobre 2009;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu la requête introduite le 10 avril 2009 par la commune de Woluwe-Saint-Pierre qui demande l'annulation de la décision précitée du 29 janvier (affaire 192.190/XV-1004);

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport, commun aux deux affaires, de M. M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'État;

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

Vu l'ordonnance du 4 mars 2013, notifiée aux parties, fixant les affaires à l'audience du 26 mars 2013 à 9 heures 30;

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

Entendu, en leurs observations, Me M.-L. JORDENS, *loco* Me J. van YPERSELE, avocat, comparaissant pour M. Patrick Lekeuche et pour la commune de Woluwe-Saint-Pierre, Me L. THOMMES, *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Mes St. NOPÈRE et St. TOUSSAINT, avocats, comparaissant pour M. Jacques Orban;

Entendu, en son avis conforme, M. M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'État;

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 des recours se présentent comme suit:

Le 6 février 2008, Jacques Orban introduit une demande de permis d'urbanisme pour un bien sis à l'angle des rues des Bannières et Vandenhoven à Woluwe-Saint-Pierre, cadastré section A n° 25 y 4 et 25 l 5. Le projet vise à démolir un entrepôt de matériaux et à construire un immeuble à appartements comprenant six emplacements de parcage couverts, un espace de bureaux d'environ 45 m² au rez-de-chaussée et six logements.

Un premier projet avait fait l'objet d'un avis défavorable du fonctionnaire délégué le 9 août 2006 ainsi que d'un refus de permis par le collège des bourgmestre et échevins le 21 août 2006 et par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 29 juin 2007. L'immeuble envisagé comportait huit appartements avec neuf emplacements de parcage et, au rez-de-chaussée, un espace de bureaux d'environ 80 m².

Le refus de permis par le Gouvernement était motivé de la manière suivante:

« Considérant que [le bien] se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que comme le relève à juste titre le requérant, l'autorité de première instance a commis une erreur matérielle concernant l'objet de la demande;

Qu'en effet, celle-ci vise à démolir un entrepôt de matériaux en vue de construire un immeuble de logement de 3 étages comprenant 8 appartements et non 9, +/- 90 m² de bureaux au rez-de-chaussée et non +/- 80 m² et 9 emplacements de parking;

Considérant que le nouvel immeuble envisagé à l'avantage, outre de créer des logements de qualité, de venir refermer le front bâti de l'angle formé par les rues Vandenhoven et des Bannières;

Considérant que sans remettre en cause la totalité du programme envisagé, l'implantation de l'immeuble projeté sur la totalité de la parcelle considérée porte toutefois une atteinte à l'intérieur de l'îlot non acceptable en l'espèce;

Qu'en effet, d'une part, les dépassements des profils envisagés ne respectent en rien ceux des constructions mitoyennes, portent ombrage de manière excessive à la maison situé n°2A rue des Bannières et rompent un certain équilibre dans la continuité des maisons environnantes, majoritairement de type unifamilial;

Que d'autre part, l'étendue du rez-de-chaussée sur l'entièreté de la parcelle en vue d'y abriter des véhicules automobiles contrevient à la prescription générale 0.6 du PRAS relative à la protection et la préservation des intérieurs d'îlots en ce que, notamment, elle ne préserve pas de surface de pleine terre;

Qu'à cet égard, il s'indique de relever que la circulaire n°18 du 12 décembre 2002 relative à la limitation des emplacements de parcage à laquelle fait référence le requérant a été annulée par le Conseil d'État par un arrêt du 13 novembre 2006 (n° 164.853);

Considérant que s'agissant de la façade à rue, l'importante hauteur et raideur des pans de toiture de l'immeuble projeté à pour effet de donner à ce dernier une impression d'écrasement par rapport au reste de la façade ainsi que par rapport aux maisons d'habitations voisines et ne favorise dès lors pas son intégration au sein de celles-ci;

Qu'il s'indiquerait en conséquence, en vue de respecter au mieux la prescriptions H 21 du PRAS relative à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement dans laquelle le projet se situe, de revoir la conception de la hauteur du brisis de la toiture ou de celle de la pente de toiture;

Considérant enfin que l'absence totale de lisibilité et de mise en valeur de l'entrée principale des logements et des bureaux est par ailleurs à regretter, d'autant que les entrées garage se voient multipliées au nombre de trois;

Considérant qu'il ressort de ce qui précède que le permis d'urbanisme ne peut être accordé tel que présenté.»;

La notice explicative jointe à la nouvelle demande décrit comme suit les modifications apportées par rapport au premier projet:

« - Le gabarit, le volume et la profondeur de l'immeuble ont été réduits de manière conséquente pour atténuer l'impact par rapport aux immeubles mitoyens et voisins, les caractéristiques de l'immeuble (implantation, hauteur de la façade avant, toiture, éléments en saillie en façade à rue) ont été déterminées dans le strict respect des prescriptions

du R.R.U. du 21.11.2006 en tenant compte des caractéristiques des constructions mitoyennes, le gabarit projeté respecte strictement le profil de l'immeuble mitoyen de la rue Vandenhoven et ne dépasse pas à l'arrière de plus de 3 m en profondeur l'immeuble rue des Bannières, et respecte un retrait latéral supérieur à 3 m.
- Le nombre d'appartements a diminué de 2 unités de manière à réduire la densité du projet (de 8 à 6 logements), la superficie du terrain par logement a donc augmenté et les surfaces de plancher ont diminué de façon considérable, les 6 appartements sont répartis comme suit : 1 appartement 1 chambre, 4 appartements 2 chambres, 1 appartement 3 chambres. Ces logements répondent aux normes de confort moderne exigées pour ce type et seront raccordés aux réseaux de distribution et au réseau d'égout.
- L'architecture générale de l'immeuble a été revue pour favoriser son intégration harmonieuse dans le cadre urbain environnant (réduction de l'impact de la toiture par rapport au reste de la façade à rue et aux maisons voisines, lisibilité et mise en valeur de la porte d'entrée principale de l'immeuble, élément en saillie à l'angle de l'immeuble, choix des matériaux en fonction des constructions voisines, combles aménagés en grenier).
- Un jardin en pleine terre (pelouse, arbres fruitiers, arbustes) est aménagé à l'arrière de l'immeuble dans le respect de la prescription 0.6 du PRAS, le taux d'emprise au sol est réduit par rapport au projet précédent et la surface imperméable est donc plus importante : une citerne d'eau de pluie enterrée, d'une capacité de 10.000 litres est prévue à l'arrière de l'immeuble afin d'éviter une surcharge du réseau d'égout, ce conformément au R.R.U..
- 6 emplacements de parcage sont prévus dans le respect des règles fixées au R.R.U. à savoir 1 emplacement par logement créé en dehors de la voirie publique, sur le terrain concerné par le projet, le nombre d'emplacements est suffisant pour répondre aux besoins des futurs occupants et devrait éviter un report de stationnement dans les rues avoisinantes. Ces emplacements sont situés au rez-de-chaussée compte tenu de la nature du sol et de l'impossibilité technique d'aménager une rampe d'accès praticable menant au sous-sol, la déclivité serait beaucoup trop importante. Le parking n'est plus envisagé en intérieur d'îlot comme précédemment.»;

L'enquête publique se tient du 14 mars au 1er avril 2008. Elle donne lieu à plusieurs réclamations dont une émane du premier requérant.

À l'issue de sa réunion du 10 avril, la commission de concertation émet, à l'unanimité, un avis défavorable motivé ainsi qu'il suit:

« Considérant:
- qu'il s'agit de démolir un entrepôt de matériaux et construire un immeuble de 6 logements avec 6 emplacements de parking couverts et un espace de bureaux d'une surface de +/- 45m² au rez-de-chaussée;
- que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement au Plan régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du 03/05/2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- que le projet présenté consiste en une modification des caractéristiques urbanistiques de l'îlot;
- que toutefois l'affectation de logement à cet endroit est acceptable;
- que les 3/4 de la surface de la parcelle sont bâtis;

- que l'immeuble, malgré le fait qu'il n'occupe pas la totalité de la parcelle, porte atteinte à l'intérieur de l'îlot parce qu'il dépasse de manière démesurée la profondeur des maisons unifamiliales située rues des Bannières et rue Jean Deraeck;
- que la profondeur du bâtiment au droit de la mitoyenneté avec le bâtiment n° 2a rue des Bannières est inacceptable;
- que l'immeuble est situé à l'angle de 2 rues et doit respecter l'alignement arrière des immeubles tant côté rue des Bannières que rue Vandenhoven;
- que le quartier est majoritairement affecté à du logement de type unifamilial;
- que la façade proposée ne s'intègre pas au bâti existant du quartier qui comporte en majorité une modulation de façade variant entre 5 et 6 m;
- que l'aménagement du rez-de-chaussée comporte une chambre située entre un hall d'entrée et des garages et que ce type de plan n'est pas de nature à améliorer le confort de ce logement;
- que la typologie de la façade du rez-de-chaussée comportant une porte de garage démesurée ne s'intègre par au quartier;

Vu le refus de permis d'urbanisme délivré par le Collège des bourgmestre et échevins le 21.08.2006 ainsi que le refus de permis d'urbanisme délivré par le Gouvernement le 29.06.2007;

Considérant que le refus communal signalait qu'il y aurait lieu de prévoir le même type de bâti pour ce terrain que la majorité des parcelles de l'îlot, à savoir des maisons unifamiliales;

Vu les réclamations;

Considérant :

- que le projet tel que présenté n'a pas pris compte des remarques émises lors du précédent projet;

- que la demande compromet le bon aménagement des lieux et diminue l'habitabilité des logements existants à cet endroit;

- que l'affectation de bureau au rez-de-chaussée augmente de manière démesurée la densité de circulation à cet endroit».

Le 6 juin 2008, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable motivé de la manière suivante :

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande vise à démolir un entrepôt de matériaux et construire un immeuble de 6 logements avec 6 emplacements de parking couverts et un espace de bureaux d'une surface de +/- 45 m² au rez-de-chaussée;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/03/2008 au 01/04/2008 et qui a donné lieu à 6 lettres d'oppositions et/ou d'observations concernant notamment:

- l'affectation en immeuble à appartements, la densité du programme par rapport à des maisons unifamiliales,
- la profondeur du projet côté 2a, rue des Bannières,
- l'affectation bureau sur une partie du rez-de-chaussée,
- la perte d'intimité depuis le n° 50 de la rue Vandenhoven.

Vu l'avis de la commission de concertation du 10/04/2008;

Considérant que le projet prévoit 6 logements : 1 appartement 1 chambre, 4 appartements 2 chambres et 1 appartement 3 chambres;

Considérant que le projet referme le front bâti à l'angle de la rue des Bannières et de la rue Vandenhoven;

Considérant qu'un emplacement de parking est prévu par logement au rez-de-chaussée;

Considérant que l'affectation de logement à cet endroit est acceptable;

Considérant qu'une petite partie du terrain ne sera pas construite et est destinée à l'aménagement d'un jardin;

Considérant néanmoins que les 3/4 de la surface de la parcelle sont bâtis;

Considérant que le projet s'aligne sur la façade arrière du n°50 de la rue Vandenhoven;

Considérant que l'immeuble, malgré le fait qu'il n'occupe pas la totalité de la parcelle, porte atteinte à l'intérieur d'îlot parce qu'il dépasse d'environ 3.00 m la maison voisine située au 2a rue des Bannières et possède une profondeur importante comparée aux profondeurs générales des maisons situées directement autour du projet (rue Deraeck, rue des Bannières, rue Vandenhoven);

Considérant en effet qu'au vu de la dimension du projet et au vu du choix du programme (immeubles à appartements), le projet rompt un certain équilibre dans la continuité des maisons environnantes qui se situent sur des parcellaires d'environ 5 à 6 m de largeur et majoritairement de type unifamilial;

Considérant donc que la profondeur du bâtiment au droit de la mitoyenneté avec le bâtiment n° 2a avenue des Bannières est inacceptable même si elle respecte le RRU;

Considérant que l'immeuble est situé à l'angle de 2 rues et doit respecter l'alignement arrière des immeubles tant côté rue des Bannières que rue Vandenhoven pour ne pas diminuer leur habitabilité;

Considérant que le quartier est majoritairement affecté à du logement de type unifamilial;

Considérant que la façade proposée ne s'intègre pas au bâti existant du quartier qui comporte en majorité une modulation de façade variant entre 5 et 6 m;

Considérant que l'aménagement du rez-de-chaussée comporte une chambre située entre un hall d'entrée et des garages et que ce type de plan n'est pas de nature à améliorer le confort de ce logement;

Considérant que la typologie de la façade du rez-de-chaussée comportant une porte de garage démesurée (environ 7.00 m de large) rue des Bannières et une autre également démesurée rue Vandenhoven ne s'intègre pas au quartier;

Vu le refus de permis d'urbanisme délivré par le Collège des bourgmestre et échevins le 21/08/2006 ainsi que le refus de permis d'urbanisme délivré par le Gouvernement le 29/06/2007;

Considérant que le refus communal signalait qu'il y aurait lieu de prévoir le même type de bâti pour ce terrain que la majorité des parcelles de l'îlot, à savoir des maisons unifamiliales;

Considérant que la demande compromet le bon aménagement des lieux et diminue l'habitabilité des logements existants à cet endroit;

Considérant que l'affectation de bureau au rez-de-chaussée augmente de manière démesurée la densité de circulation inhérente à ce type d'affectation à cet endroit.».

Le 16 juin 2008, le collège des bourgmestre et échevins de Woluwe-Saint-Pierre refuse le permis demandé.

Le 16 juillet, Jacques Orban introduit un recours contre cette décision auprès du collège d'urbanisme. À défaut de décision dudit collège dans les délais impartis, il introduit, le 2 octobre, un recours auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le 29 janvier 2009, le Gouvernement octroie le permis demandé. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est motivé notamment comme suit:

« [...]

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande vise à démolir un entrepôt de matériaux et construire un immeuble de 6 logements avec 6 emplacements de parking couverts et un espace de bureau d'une surface de +/- 45 m² au rez-de-chaussée;

Considérant que six réclamations ont été introduites lors de l'enquête publique;

Que ces réclamations portent principalement sur :

- la perte d'intimité du jardin n° 50 par la suppression d'un mur;
- la profondeur du projet côté 2a;
- l'affectation bureau au rez-de-chaussée susceptible d'entraîner des difficultés à trouver où stationner;

Considérant qu'il est répondu à suffisance à ces réclamations dans la motivation qui suit:

Considérant que le quartier, majoritairement affecté à de l'habitat, serait mis en valeur par le projet de remplacement de l'entrepôt de matériaux de construction existant par l'immeuble de logement projeté;

Que la continuité du logement prescrite en zone d'habitation, à la prescription particulière 2.5, 3° du PRAS serait ainsi assurée à cet endroit;

Considérant que le projet prévoit une répartition diversifiée de types de logement à savoir: un appartement d'une chambre, quatre appartements de deux chambres et un appartement de trois chambres;

Que l'immeuble de logements multiples favorise une gestion parcimonieuse du sol sur ce terrain et respecte ainsi l'article 2 du CoBAT;

Considérant en outre que la situation d'angle de l'immeuble permet de rompre le mimétisme du traitement des façades projetées avec celles majoritaires dans le quartier;

Que les élévations ainsi conçues assureraient la lisibilité du tissu urbain à l'angle de la rue des Bannières et de la rue Vandenhoven et que, tout en se singularisant des autres élévations, elles poursuivraient le front bâti dans un gabarit similaire;

Qu'enfin, le projet procède d'un bon aménagement des lieux en ce qu'il vient refermer le front bâti;

Considérant que le projet est conforme au RRU en terme[s] de gabarit, d'habitabilité et de profondeur de construction et qu'il est également conforme au PRAS et au RRU en terme[s] d'aménagement de jardin et d'intérieur d'îlot;

Considérant quant à la perte d'intimité redoutée par les habitants du n° 50, qu'au contraire leur jardin dominera le jardin du projet et qu'il leur appartient de se clore à leur meilleure convenance, dans le respect des règles de droit civil;

Considérant qu'en ce qui concerne la profondeur du projet côté 2a, le gabarit a été revu à la baisse par rapport au premier projet dans le but de minimiser l'impact du projet sur la maison unifamiliale;

Considérant que de par l'orientation sud du jardin du 2a, il n'est pas sensiblement porté atteinte à l'ensoleillement de la propriété voisine;

Considérant le peu de nuisances dû au fait que le jardin du 2a est situé à un demi niveau au dessus du niveau du jardin en projet;

Considérant *in fine* qu'au regard des motifs qui précèdent le demandeur a tenu compte des remarques contenues dans l'arrêté du

Gouvernement du 29 juin 2007 en termes de lisibilité et de mise en valeur de l'entrée principale des logements ainsi qu'en termes de respect de la prescription H21 du PRAS relative à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;

Considérant que pour tous ces motifs, le Gouvernement décide de délivrer le permis d'urbanisme sollicité, sous la condition du respect de l'avis du SIAMU du 3 mars 2008;

Considérant que le requérant a demandé à être entendu en vertu de l'article 171 du CoBAT; que l'audition a eu lieu le 4 novembre 2008»;

Considérant que les recours sont dirigés contre le même acte et soulèvent les mêmes moyens; qu'ils sont connexes; qu'il y a lieu de les joindre;

Considérant que le premier moyen est pris «de l'excès de pouvoir, de la violation de l'article 5, § 1er, du titre Ier "Caractéristiques des constructions et de leurs abords" du règlement régional d'urbanisme adopté par arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 et de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs»; que les requérants soutiennent que la façade de l'immeuble projeté dépasse la hauteur de la façade du n° 50 de la rue Vandenhoven en contradiction avec l'article 5, § 1er, du titre Ier du réglement régional d'urbanisme (R.R.U.) et reprochent à la partie adverse de ne pas avoir tenu compte, dans le calcul de la hauteur du bâtiment projeté, de l'oriel prévu au niveau de l'angle des rues Vandenhoven et des Bannières; qu'ils constatent que la demande de permis ne renseigne pas de dérogation au R.R.U. et que, par voie de conséquence, l'enquête publique n'a pas porté sur ce point; qu'ils reprochent également à la partie adverse de ne pas avoir justifié les motifs pour lesquels il n'y a pas lieu de respecter la prescription précitée;

Considérant qu'après avoir reproduit les définitions du R.R.U. relatives aux «lucarnes», au «mur acrotère» et à «l'oriel», la commune de Woluwe-Saint-Pierre constate, dans son mémoire en intervention en l'affaire 192.184, que l'oriel n'est pas construit sur le plan de la toiture et ne peut donc constituer une lucarne sur le plan de la toiture; qu'elle fait valoir que l'oriel est un élément constitutif de la façade et doit être pris en considération pour le calcul de la hauteur de celle-ci et qu'il serait illogique d'en décider autrement, alors que, selon l'article 5, § 1er, du R.R.U., les murs acrotères sont pris en compte pour le calcul de la hauteur de façade; qu'elle ajoute que la maison voisine de référence sise au n° 50 de la rue Vandenhoven présente également une surélévation dépassant l'intersection du plan de façade et du plan de toiture mais estime qu'il serait incohérent de prendre en compte une telle surélévation dans le calcul de la hauteur de façade, puisqu'une telle interprétation se heurterait à l'article 6 du Titre I du R.R.U., lequel prend comme point de référence la hauteur du profil mitoyen du bâtiment de référence, cette hauteur ne pouvant pas être dépassée en ce qui concerne le profil mitoyen le plus

haut; qu'elle en déduit qu'il ne peut être tenu compte du dépassement de façade du numéro 50, dépassement qui n'est pas mitoyen avec le projet en cause; qu'elle estime que l'interprétation contraire aboutirait à une incohérence puisque la toiture du projet doit s'aligner au profil mitoyen formé par la corniche et la pente de toiture du n° 50 rue Vandenhoven tandis que la façade du projet pourrait dépasser la hauteur de la corniche du n° 50;

Considérant que les mémoires en réplique contiennent la même argumentation que celle développée, dans son mémoire en intervention, par la commune de Woluwe-Saint-Pierre en l'affaire 192.184;

Considérant que l'article 5, § 1er, du Titre Ier du R.R.U. dispose comme suit:

« La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, des 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.

La hauteur de la façade est mesurée depuis le niveau moyen du trottoir jusqu'à la ligne définie par l'intersection du plan de façade et du plan de toiture. Les murs acrotères sont pris en compte pour le calcul de la hauteur de façade.

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

1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse;

2° 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.

Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes.»;

que l'article 6, § 1er, du titre Ier est rédigé de la manière suivante:

« § 1. La toiture répond aux conditions suivantes :

1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence;

2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5.

Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut.

Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse.

Lorsque la construction de référence la plus basse est anormalement basse par rapport aux autres constructions situées le long de la rue ou, à

défaut, par rapport aux constructions situées dans le même îlot, seule la seconde condition visée à l'alinéa 1 s'applique.

Lorsque les deux constructions de référence sont anormalement basses par rapport aux autres constructions situées le long de la même rue ou, à défaut, par rapport aux constructions situées dans le même îlot, les deux conditions visées à l'alinéa 1er ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la construction en mitoyenneté respecte la hauteur moyenne des profils mitoyens des toitures de la rue, ou à défaut, de l'îlot.

Un raccord harmonieux est établi entre constructions voisines de hauteur différente.

Lorsque la rue est en pente, il est tenu compte des différences de hauteur résultant du dénivelé du sol.

[…]»;

Considérant que l'article 2 du Titre I du R.R.U. définit l'oriel comme étant un «avant-corps formant saillie sur la façade et en surplomb sur la hauteur d'un ou de plusieurs niveaux»; qu'il s'ensuit que l'oriel doit être considéré comme faisant partie de la façade et doit donc être pris en considération pour déterminer la hauteur de celle-ci;

Considérant qu'il résulte du plan des façades avant que la façade de l'immeuble sis au n° 50 de la rue Vandenhoven comporte une partie surélevée, dont la hauteur est supérieure à celle de l'oriel de la façade de l'immeuble en projet;

Considérant que si l'article 6, § 1er, du Titre Ier du R.R.U. fixe la hauteur maximale de la toiture d'une construction en mitoyenneté par rapport au «profil mitoyen le plus bas» et au «profil mitoyen le plus haut» de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5, il ne peut en être inféré que, pour l'application de l'article 5, la hauteur de la façade d'un bâtiment devrait être calculée à la limite mitoyenne avec la maison voisine; qu'en effet, la notion de «profil mitoyen» n'est utilisée que par l'article 6, qui ne concerne que la hauteur des toitures, le renvoi à l'article 5, relatif à la hauteur des façades, ne concernant que l'identification des bâtiments qui doivent être pris comme constructions de référence; que, partant, contrairement à ce que soutiennent les requérants, la hauteur de la façade de l'immeuble sis au n° 50 de la rue Vandenhoven doit être déterminée en prenant en considération sa partie la plus haute, même si celle-ci n'est pas mitoyenne à l'immeuble projeté, de la même manière que la hauteur de ce dernier est calculée en tenant compte de l'oriel qui fait partie de sa façade, même s'il n'est pas mitoyen de l'immeuble voisin;

Considérant que la hauteur de la façade de l'immeuble projeté n'est pas supérieure à celle de l'immeuble sis au n° 50 de la rue Vandenhoven; que le moyen manque en fait;

Considérant qu'un deuxième moyen est pris «de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'erreur dans les motifs ainsi que de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs»; que les requérants font valoir que l'acte attaqué permet le dépassement de la profondeur de bâtisse de l'immeuble du premier requérant sur un peu moins de la moitié de la profondeur de son jardin sur la base d'une motivation qu'ils critiquent de la manière suivante:

- il est tenu compte d'une orientation sud du jardin du premier requérant alors qu'en réalité le jardin est orienté au sud-ouest; en outre, l'acte attaqué ne prend pas en considération une perte d'ensoleillement sur le jardin et sur les pièces de vie en matinée et jusqu'au début d'après-midi, les pièces de vie ne disposent ensuite d'aucun ensoleillement compte tenu des bâtiments existants;
- il n'est pas tenu compte de l'enclavement du jardin et de la perte de vue; les requérants constatent à ce propos que l'acte attaqué évoque la modification de gabarit par rapport à une précédente demande, ce qui «minimise l'impact du projet sur la maison unifamiliale» mais ils jugent ce motif insuffisant, d'une part, en ce qu'il n'a pas trait à la perte de vue alors que le premier requérant a déploré, lors de l'enquête publique, «la perte de vue du jardin n° 2A rue des Bannières» et, d'autre part, en ce que le nouveau projet n'est en recul par rapport au premier qu'au-delà du premier étage, soit au-delà de la corniche du n° 2A, ce qui ne peut avoir d'impact sur la vue;

Considérant que la partie adverse constate que le jardin est orienté au sud-sud-ouest et estime que l'atteinte à l'ensoleillement ne saurait être que très réduite si bien qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'a été commise; que dans le mémoire en réponse déposé dans l'affaire 192.190, elle reproche à la commune de ne pas préciser en quoi l'erreur d'orientation du jardin aurait été déterminante ou aurait impliqué, dans son chef, la commission d'une erreur manifeste d'appréciation; qu'elle s'interroge sur l'intérêt de la commune à soulever ce moyen dès lors que la question de la perte de l'ensoleillement concerne exclusivement le premier requérant; qu'en ce qui concerne la perte d'ensoleillement invoquée, elle rappelle que la construction projetée sera implantée à l'est de l'immeuble du premier requérant et qu'il en résulte que l'immeuble projeté pourra faire ombrage à ce jardin tout au plus dans le courant de la matinée; qu'elle reproche au premier requérant de ne pas s'expliquer sur la vue qu'il prétend perdre et relève que la réclamation ne fait pas référence à une telle perte de vue, mais à un effet d'écrasement auquel il a été répondu; qu'elle souligne que l'acte attaqué examine la question des vues à partir de l'immeuble projeté sur le jardin du premier requérant et qu'il est adéquatement motivé sur ce point;

Considérant que le premier intervenant affirme que l'acte attaqué répond aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991; qu'il expose que les réclamations portaient sur trois points, à savoir: perte d'intimité du jardin du n° 50, profondeur du projet du côté n° 2a et problèmes de stationnement résultant de l'affectation partielle en bureaux, et estime que la motivation est adéquate en ce qu'elle permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité n'a pas fait droit à la réclamation; qu'il prétend que la partie adverse n'a commis d'erreur manifeste d'appréciation ni en indiquant que le jardin est orienté vers le sud, alors qu'il est en réalité orienté vers le sud ouest, ni en affirmant qu'il n'est pas porté sensiblement atteinte à l'ensoleillement; qu'à ce propos, il renvoie à l'arrêt n° 195.986 du 11 septembre 2009 dans lequel le Conseil d'État a considéré que les photos produites étaient en défaut d'établir que la diminution de la durée d'ensoleillement découlant de la construction autorisée puisse être considérée comme constitutive d'un préjudice grave; qu'il ajoute que les éléments invoqués par la commune dans son mémoire en intervention, et qui se fondent sur les mêmes photographies que celles reproduites dans la requête en annulation, n'établissent pas que la construction de l'immeuble litigieux aurait pour conséquence de porter sensiblement atteinte à l'ensoleillement de la propriété du premier requérant; que, s'agissant de la perte de vue, le premier intervenant, reprenant la réclamation du premier requérant, constate que ce problème n'est pas signalé dans la lettre du 17 mars 2008 et que la partie adverse n'avait donc pas à y répondre;

que dans le mémoire en intervention déposé en l'affaire 192.190, il conteste l'intérêt de la commune à soulever un moyen fondé sur la prétendue absence de réponse adéquate de la partie adverse à la réclamation introduite par un riverain du projet et considère que, dans ce contexte, le moyen qu'elle soulève doit être tenu pour irrecevable;

Considérant que dans sa réclamation, le premier requérant faisait valoir notamment ce qui suit:

> « Ce qui nous effraie, c'est le style de construction (immeuble), en effet, Monsieur Orban n'hésite pas à faire un prolongement en débordant notre pan de mur ce qui nous mettrait notre petit jardin en situation de couloir car à notre droite il y a les maisons de la rue J. Deraeck et à notre gauche il y aurait ce mur, sans compter la perte de soleil car celui-ci vient de gauche»;

Considérant que, contrairement à ce que soutiennent la partie adverse et le premier intervenant, en évoquant une «situation de couloir», le premier requérant dénonçait, ainsi qu'il le soutient en termes de requête, l'effet d'enclavement apporté à son jardin ainsi que la perte de la vue; qu'il redoute également la diminution de l'ensoleillement;

Considérant qu'après avoir souligné que le remplacement d'un entrepôt de matériaux de construction par un immeuble de logement mettrait en valeur le quartier majoritairement affecté à de l'habitat, que la continuité du logement, prescrite par le PRAS, serait assurée, que le projet prévoit une répartition diversifiée de types de logement, qu'il assurerait une gestion parcimonieuse du sol, que la «situation d'angle» de l'immeuble permettrait de rompre le mimétisme du traitement des façades projetées avec celles majoritaires dans le quartier, que les élévations ainsi conçues assureraient la lisibilité du tissu urbain à l'angle des deux rues et poursuivraient le front bâti dans un gabarit similaire et que le projet procède d'un bon aménagement des lieux en ce qu'il tend à refermer le front bâti, l'acte attaqué répond comme suit aux réclamations formulées à l'égard du projet:

« Considérant quant à la perte d'intimité redoutée par les habitants du n° 50, qu'au contraire leur jardin dominera le jardin du projet et qu'il leur appartient de se clore à leur meilleure convenance, dans le respect des règles de droit civil;

Considérant qu'en ce qui concerne la profondeur du projet côté 2a, le gabarit a été revu à la baisse par rapport au premier projet dans le but de minimiser l'impact du projet sur la maison unifamiliale;

Considérant que de par l'orientation sud du jardin du 2a, il n'est pas sensiblement porté atteinte à l'ensoleillement de la propriété voisine;

Considérant le peu de nuisances dû au fait que le jardin du 2a est situé à un demi niveau au dessus du niveau du jardin en projet»;

Considérant que les modifications apportées au projet antérieur ne portent pas sur la profondeur et que le gabarit de l'immeuble projeté n'a pas été modifié au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage; que la référence à ces modifications est donc sans pertinence pour répondre à une réclamation dénonçant l'effet d'enclavement dû à la profondeur dudit immeuble;

Considérant que le premier requérant avait dénoncé la perte de soleil dans sa réclamation; que la seule circonstance que son jardin est orienté au sud-sud-ouest et non au sud, ainsi que l'énonce erronément l'acte attaqué, n'est pas en soi de nature à établir l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation; qu'en revanche, il résulte de la situation des lieux que le bâtiment dont l'acte attaqué autorise la construction privera le jardin du premier requérant de soleil durant, à tout le moins, une partie de la matinée; qu'indépendamment de la gravité du préjudice ainsi causé, sur laquelle s'est prononcé le Conseil d'État par son arrêt n° 195.986, il est inexact d'affirmer, comme le fait l'acte attaqué, qu'il n'est «pas sensiblement porté atteinte» à l'ensoleillement de la propriété du premier requérant;

Considérant que la situation plus élevée du jardin du premier requérant par rapport au jardin de l'immeuble en projet n'est de nature à atténuer ni la perte de soleil ni l'effet d'enclavement que celui-ci dénoncés par le premier requérant;

Considérant qu'il s'ensuit que la motivation de l'acte attaqué ne répond pas adéquatement à la réclamation du premier requérant; que la commune de Woluwe-Saint-Pierre est recevable à soulever un moyen tiré de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que le moyen est fondé; qu'il n'y a dès lors pas lieu d'examiner le troisième moyen,

D É C I D E :

Article 1er.

Les affaires portant les numéros de rôle 192.184/XV-1003 et 192.190/XV-1004 sont jointes.

Article 2.

Est annulé l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2009 accueillant le recours introduit par Jacques Orban et octroyant à ce dernier un permis d'urbanisme en vue de la démolition d'un entrepôt et de la construction d'un immeuble à appartements avec six emplacements de parking, sur un bien sis à l'angle de la rue Vandenhoven 48 et de la rue des Bannières à Woluwe-Saint-Pierre.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 900 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 650 euros et à la charge de M. Jacques Orban, à concurrence de 250 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e^ chambre, le vingt-et-un mai deux mille treize par :

M.	M.	LEROY,	président de chambre,
M.	I.	KOVALOVSZKY,	conseiller d'État,
Mme	D.	DÉOM,	conseiller d'État,
M.	Fr.	QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président,

Fr. QUINTIN M. LEROY