

**CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF**

**A R R Ê T**

n° 225.949 du 24 décembre 2013

201.479/XV-1662

En cause : **PRINS van WESTDORPE-THEUNISSEN** Chantal,  
ayant élu domicile chez  
Me Ph. LEVERT, avocat,  
avenue Louise 149/22  
1050 Bruxelles,

contre :

**la commune de Woluwe-Saint-Pierre**,  
ayant élu domicile chez  
Me S. DEPRÉ, avocat,  
place Flagey 7  
1050 Bruxelles.

Parties intervenantes :

**1. GOODCHILD** Robert,  
**2. BOISAUBERT** Anne,

ayant élu domicile chez  
Me Ph. DESCHEEMAECER, avocat,  
avenue du Roi 206  
1190 Bruxelles.

---

**LE CONSEIL D'ETAT, XV<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 8 septembre 2011 par laquelle Chantal Prins van Westdorpe-Theunissen sollicite l'annulation du «permis d'urbanisme délivré le 12 juillet 2011 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwe-Saint-Pierre à Monsieur et Madame Goodchild-Boisaubert, Cours Saint-Michel, 95/24 à 1040 Bruxelles, portant sur l'extension d'un bien sis à 1150 Bruxelles, avenue des Mouettes, 6-7 (Ref.DB178/2011)»;

Vu l'arrêt n° 214.901 du 30 août 2011 rejetant la demande de suspension de l'exécution du même acte selon la procédure d'extrême urgence;

Vu la requête introduite le 28 septembre 2011 par Robert Goodchild et Anne Boisaubert qui demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes dans la procédure en annulation;

Vu l'ordonnance du 12 octobre 2011 accueillant cette demande en intervention;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. L. RENDERS, auditeur adjoint au Conseil d'Etat;

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

Vu l'ordonnance du 21 novembre 2013, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 10 décembre 2013 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, Mme D. DÉOM, conseiller d'État;

Entendu, en leurs observations, Me Ph. LEVERT, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me O. VAN der KINDERE, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me Ph. DESCHEEMAECCKER, avocat, comparaisant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. M. JOASSART, premier auditeur 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 de la cause sont exposés dans l'arrêt n° 214.901 du 30 août 2011, auquel il y a lieu de se référer;

Considérant que la requérante prend un moyen unique de la violation des articles 1<sup>er</sup> à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs de l'acte, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir;

qu'en une première branche, elle soutient que la motivation formelle de l'acte attaqué n'est pas adéquate au sens de la loi du 29 juillet 1991 précitée; qu'elle considère qu'il ressort de l'arrêt n° 210.752 du 27 janvier 2011, et de courriers échangés entre le ministre compétent et le bourgmestre, que la partie adverse devait

contrôler minutieusement les circonstances concrètes d'espèce et établir une motivation formelle particulière; qu'après avoir observé que le premier considérant de l'acte attaqué est purement descriptif et que le deuxième se borne à rappeler la situation urbanistique du bien et à reproduire des passages du permis d'urbanisme du 7 septembre 2010 qui a été retiré, elle critique les motifs de comparaison relatifs à la différence de profondeur des habitations et au nouveau volume arrière du bâtiment concerné; qu'elle estime que l'extension projetée est susceptible de constituer un effet d'écran par rapport à sa propriété et précise qu'il s'agit d'habitations non parallèles et que son habitation est située à 2,85 m. et non à 3 m. de la limite mitoyenne, de sorte qu'il convenait de réserver un sort particulier à l'instruction de la demande; qu'à son estime, il est contradictoire d'invoquer la situation d'angle de la parcelle au regard du fait que la majorité des propriétés du quartier comportent une zone latérale de 3 m.; qu'elle conteste également l'allégation figurant ensuite dans la motivation de l'acte attaqué, selon laquelle le projet litigieux n'aurait qu'un impact très faible sur son habitation dans la mesure où ses locaux de vie au rez-de-chaussée seraient situés à l'avant de la maison suivant les permis de 1960 et 2006; qu'elle précise que depuis le permis de 2006, les chambres se trouvent désormais à l'étage, et ajoute que la modification éventuelle de la répartition des locaux d'habitation n'est pas soumise à permis de telle manière que l'administration ne peut pas se référer aux seuls permis d'urbanisme délivrés; qu'elle souligne le fait que l'administration a été informée que les pièces de vie de sa maison étaient situées en façade latérale gauche et conteste le fait qu'on limite les pièces de vie aux deux pièces arrière, alors qu'il existe une baie en façade latérale à hauteur de la terrasse; qu'elle constate qu'aucune visite des lieux n'a été effectuée malgré la suggestion que le bourgmestre avait faite en ce sens; qu'enfin, elle estime que la motivation de l'acte attaqué justifie l'extension en tant que telle en termes d'environnement bâti, de caractéristiques urbanistiques de l'endroit, de visibilité depuis l'espace public et de bon aménagement des lieux au regard de la hauteur de l'annexe à construire, mais pas par rapport à son habitation;

que dans le mémoire en réplique, elle ajoute que la partie adverse ne peut pas justifier la distance de trois mètres entre l'implantation et la limite mitoyenne en s'autorisant de l'arrêt n° 214.901 du 30 août 2011, qui ne s'est prononcé que sur le risque de préjudice grave et difficilement réparable; qu'elle relève également que le dernier considérant de l'acte attaqué précise que les travaux en question sont de minime importance alors que le bourgmestre a affirmé le contraire;

que, dans son dernier mémoire, elle rappelle les termes de l'arrêt n° 210.752 du 27 janvier 2011, et réitère son argumentation; qu'elle invoque les termes d'un courrier du bourgmestre du 30 mai 2011, disant que les services communaux considéraient que l'annulation prononcée par cet arrêt ne portait que sur une question de forme, et évoquant la suggestion d'une visite des lieux; qu'elle estime qu'une telle visite aurait permis à l'autorité de constater que les pièces de vie de son habitation ne sont plus

situées à l'avant de la construction comme indiqué dans le permis original de 1960; qu'elle souligne avoir informé la partie adverse que les pièces de vie de sa maison étaient situées en façade latérale gauche et cite plusieurs courriers par lesquels elle s'est plainte de l'impact de la construction sur son living et sa terrasse, en produisant des photos; qu'elle persiste à considérer que c'est sans pertinence que l'acte attaqué mentionne que la majorité des propriétés du quartier comportent une zone latérale de 3 mètres, alors que tel n'est pas le cas en l'espèce;

Considérant qu'en une seconde branche du moyen, la requérante soutient que l'acte attaqué procède d'une erreur manifeste d'appréciation eu égard aux critères à mettre en œuvre pour respecter la notion de bon aménagement des lieux; qu'elle affirme qu'il eut été possible de prévoir une autre implantation plus respectueuse du bon aménagement des lieux dès lors que l'extension de l'habitation aurait pu se concevoir de l'autre côté du bâtiment existant; qu'elle invoque l'arrêt n° 156.511 du 16 mars 2006, concernant la construction d'un volume secondaire à usage de garage; que, dans le mémoire en réplique, elle observe que dans l'affaire ayant donné lieu à cet arrêt, comme dans la présente espèce, la partie adverse a omis de prendre en considération l'impact de la construction sur les voisins, alors qu'elle en avait été avertie;

que, dans son dernier mémoire, elle précise que la hauteur maximale de l'extension autorisée est plus élevée que celle de sa propriété; qu'elle invoque l'arrêt n° 188.452 du 3 décembre 2008, concernant la transformation du stade de football de Charleroi; qu'elle énonce les critères qui doivent, selon elle, présider à l'appréciation du bon aménagement des lieux et considère que c'est en violation du principe de proportionnalité que l'autorité n'a pas examiné si une autre implantation moins dommageable ne pouvait être admise;

Considérant que les intervenants contestent la recevabilité du moyen, voire du recours, en indiquant que la requête en annulation doit être «rejetée pour défaut de motivation» dès lors qu'elle reproduit les termes de la requête en suspension d'extrême urgence, expurgée des développements relatifs à la démonstration du risque de préjudice grave et difficilement réparable, ainsi que de l'extrême urgence; qu'ils critiquent le fait que la requérante n'y réponde pas à l'arrêt n° 214.901 du 30 août 2011, rendu sur la demande en suspension d'extrême urgence;

Considérant que les requérants sont libres de reprendre l'argumentation déjà exposée dans la demande de suspension et que rien ne leur impose de répondre à l'arrêt prononcé en référé, qui ne préjuge pas de l'appréciation au fond; que le recours et le moyen sont recevables;

Considérant, sur la première branche, que la demande devait être instruite minutieusement comme toute autre demande, les contacts pris par la requérante avec des personnalités politiques n'ayant et ne pouvant avoir aucune incidence à cet égard; que contrairement à ce qu'elle avait fait lors de la délivrance du permis annulé par l'arrêt n° 210.752 du 27 janvier 2011, l'autorité a cette fois été correctement informée de la situation des lieux par les plans joints au dossier de demande de permis; que la motivation formelle de l'acte attaqué montre que la partie adverse a examiné la situation particulière des deux habitations et qu'elle a évalué notamment l'incidence que l'extension demandée pouvait avoir sur la maison de la requérante; que l'acte attaqué mentionne notamment des considérations tenant à l'implantation respective des bâtiments, au gabarit et à l'aspect de l'annexe, aux distances de recul ordinaires dans le quartier, ainsi qu'aux haies formant un écran de verdure; que rien n'obligeait l'administration à procéder à une visite sur place; qu'il n'est pas contesté que le permis porte sur des travaux de minime importance au sens de l'article 154 du CoBat, quoi que le bourgmestre ait pu en penser en utilisant cette même expression dans son courrier du 30 mai 2011 relatif au dossier;

Considérant que les motifs de l'acte attaqué ne comportent pas d'erreur; qu'ils mentionnent correctement l'implantation respective des deux habitations, l'acte attaqué indiquant qu'il s'agit d'un terrain d'angle, que les façades ne sont pas parallèles et que l'arrière de la maison de la requérante est implanté seulement à 2,815 mètres de la limite mitoyenne alors que son permis prévoyait un recul de 3 mètres; qu'il n'y a aucune contradiction entre ces constatations et l'affirmation générale selon laquelle la grande majorité des propriétés du quartier comportent une zone latérale de 3 mètres, laquelle sous-entend que le recul de l'extension autorisée par rapport à la limite mitoyenne est suffisant; qu'il ressort du plan du rez-de-chaussée joint à la demande de permis que l'extrémité arrière droite de l'extension projetée, tout comme celle de la façade existante, se situera bien à 3 mètres de la limite mitoyenne;

qu'enfin, comme l'indique l'acte attaqué, il ressort des permis d'urbanisme de 1960 et 2006 que c'est à l'avant de l'habitation de la requérante que se trouvent en principe la salle à manger et le salon; que les plans joints à ce permis n'indiquent pas les portes-fenêtres et les ouvertures qui ont été aménagées en façade arrière et à l'arrière de la façade latérale; que les plans joints à la demande figurent cependant la situation existante de fait; que, s'il est vrai que l'aménagement intérieur de l'habitation a pu être modifié depuis 2006, de manière régulière ou non, il ne ressort pas du dossier que la requérante ait porté clairement une telle modification à la connaissance de la partie adverse, celle-ci disant n'avoir pas reçu certains des courriers qu'elle produit; qu'en tout état de cause, cette partie de la motivation n'est pas déterminante compte tenu des constats qui la précèdent, puisque l'annexe à construire ne dépasse pas la

profondeur de la maison de la requérante et ne bouche qu'une partie de la vue depuis la façade latérale gauche (ouest) de celle-ci, à l'endroit précédemment occupé par un cyprès; que la première branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, quant à la seconde branche, que la requérante ne produit aucun élément dont il ressortirait que la partie adverse aurait commis une erreur manifeste d'appréciation, ni en s'abstenant d'évaluer l'impact de l'extension autorisée sur sa propriété, ni en le sous-estimant; que les circonstances ayant donné lieu aux arrêts qu'elle cite sont différentes, soit en raison de l'environnement concerné, soit en raison de la nature de la construction autorisée; qu'en l'espèce, l'autorité s'est effectivement préoccupée de l'impact du permis sur l'habitation voisine et elle l'a jugé acceptable pour les raisons énoncées dans l'acte attaqué; qu'aucun élément concret n'établit que cette appréciation serait manifestement déraisonnable; que la construction autorisée est située à environ six mètres de l'habitation de la requérante et fait perdre à celle-ci le bénéfice consistant à avoir vue, depuis certaines de ses fenêtres, sur un arbre et un jardin derrière la haie plutôt que sur un mur de hauteur limitée; que la partie adverse a pu considérer cet inconvénient comme un désagrément modéré, inhérent à un voisinage urbanisé; que les développements de la seconde branche du moyen constituent des critiques d'opportunité; que le moyen n'est pas fondé,

## **D É C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

La requête est rejetée.

### **Article 2.**

Les dépens, liquidés à la somme de 425 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV<sup>e</sup> chambre, le  
vingt-quatre décembre deux mille treize par :

|     |                |                       |
|-----|----------------|-----------------------|
| M.  | M. LEROY,      | président de chambre, |
| M.  | I. KOVALOVSKY, | conseiller d'Etat,    |
| Mme | D. DÉOM,       | conseiller d'Etat,    |
| M.  | R. GHODS,      | greffier assumé.      |

Le Greffier assumé,

Le Président,

R. GHODS

M. LEROY