

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 234.422 du 18 avril 2016

214.402/XV-2974

En cause :

la s.a. INVEST-ONE,
ayant élu domicile chez
Me B. HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies,

contre :

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

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 2 décembre 2014 par la s.a. Invest-One qui demande l'annulation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 septembre 2014 lui refusant un permis d'urbanisme en vue de régulariser la peinture de teinte gris foncé des façades d'un bien sis à Uccle, chaussée de Waterloo, 1440;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. L. DONNAY, auditeur au Conseil d'État;

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

Vu l'ordonnance du 2 février 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience publique du 23 février 2016 à 9 heures 30;

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

Entendu, en leurs observations, Me É. MAIGRE, *loco* Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me L. THOMMÈS, *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. L. DONNAY, auditeur;

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

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

Le 21 mai 2013, Jean-Claude Delannoy introduit, pour le compte de la requérante, une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet «l'aménagement d'une terrasse couverte en véranda et peinture façade» sur un bien situé à Uccle, chaussée de Waterloo, n° 1440. L'objet principal de la demande consiste en la régularisation de la teinte de la façade, qui est actuellement de couleur gris anthracite.

Cadastré section H, 10^e division, parcelles 10w34 et 10r12, ce bien est situé au PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en point de variation de mixité, le long d'un espace structurant. Il figure en outre dans le périmètre du PPAS n° 20bis Quartier du Fort Jaco.

Par un courrier daté du 30 août, la commune d'Uccle accuse réception de la demande de permis et informe la demanderesse que son dossier est complet.

Du 14 au 28 octobre, le projet est soumis à une enquête publique au motif qu'il déroge à l'article 1.7 du PPAS, qui impose le choix de tonalités claires. L'enquête publique ne suscite le dépôt d'aucune réclamation.

Le 14 novembre, la commission de concertation rend un avis défavorable.

Le 20 novembre, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis sollicité.

Par un courrier daté du 4 janvier 2014, la demanderesse de permis forme un recours administratif à l'encontre de cette décision.

Le 3 avril, le Collège d'Urbanisme émet un avis défavorable sur la demande de permis.

Le 25 septembre, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déclare le recours recevable mais non fondé. Le permis dont l'octroi était sollicité est donc refusé. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est motivé comme suit :

« Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire;
Vu l'arrêté du 3 mai 2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le Plan régional d'affectation du sol;
Vu le dossier administratif et notamment :

- **la demande de permis d'urbanisme introduite le 25 juin 2013 (accusé de réception du dossier complet le 30 août 2013) par la s.a. INVEST-ONE, représentée par Monsieur Jean-Claude DELANNOY, tendant à la mise en conformité de la peinture de la façade (gris anthracite), chaussée de Waterloo 1440;**

- **l'enquête publique, tenue du 14 au 28 octobre 2013, et le p.-v. de clôture attestant qu'aucune réclamation n'a été introduite;**

- **l'avis de la commission de concertation du 14 novembre 2013 rédigé comme suit:**

" Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41148-2013 introduite le 25/06/2013 par la s.a. Invest One - c/o Monsieur Jean-Claude Delannoy et visant la mise en conformité de la peinture de la façade (gris anthracite) sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1440;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle avec point de variation de mixité et le long d'un espace structurant;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 20bis QUARTIER DU FORT JACO - arrêté royal du 22/06/1982, et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol sur l'aspect suivant:

- Article 1.7 -

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant:

Application de l'article 155, § 2, du CoBAT - demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol n° 20bis en matière d'esthétique des façades - article 1.7 qui impose des matériaux de façade de tonalité claire;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/10/2013 au 28/10/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou d'observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

- 25/06/2013 : dépôt de la demande;

- 30/08/2013 : accusé de réception d'un dossier complet;

- 14/10/2013 au 28/10/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

- 14/11/2013 : séance publique de la commission de concertation;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment Vivaqua le 15/10/2013;

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- L'îlot dans lequel se situe la demande est régi par le plan particulier d'affectation du sol n° 20bis et est composé de villas à 4 façades;

- La villa sur laquelle porte la demande est implantée en recul, le relief des lieux est en pente descendante depuis la chaussée, et le rez-de-jardin est de ce fait un niveau plus bas que la chaussée;

- La villa est affectée au commerce et présente, en façade arrière, un balcon entrant et sortant;
 - Ces éléments ont fait l'objet de transformations (objet du permis d'urbanisme n° 16-40845-2012 autorisant le placement d'une véranda sur un balcon);
 - Le permis d'urbanisme n° 38484 visant la rehausse de la maison n'est pas exécuté et est périmé;
 - Les maisons d'habitation de l'avenue des Ronces sont proches du bien;
 - Les façades de l'immeuble, réalisées en maçonnerie, ont été peintes en gris foncé - noir;
 - Sur cette parcelle, le couvert végétal est faible en ce qui concerne les limites mitoyennes latérales;
- Considérant que la demande telle qu'introduite vise la mise en conformité de la peinture des façades;
- Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :
- La mise en peinture des façades en appliquant un ton très foncé altère les qualités architecturales du bâtiment. Les travaux exécutés sans autorisation préalable augmentent l'impact du bâti vis-à-vis des habitations voisines;
 - La dérogation au plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la teinte des matériaux de façade n'est pas nuancée. En ce sens, la teinte choisie s'écarte significativement des objectifs de ce PPAS et ne s'inscrit pas dans une intégration au bâti existant et au noyau commercial;
 - La demande, telle que présentée, ne répond pas au bon aménagement des lieux.

AVIS DÉFAVORABLE unanime."

- la décision de refus prise le 20 novembre 2013 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle, notifiée le 6 janvier 2014 au demandeur et au fonctionnaire délégué, pour les motifs suivants:

" Article 1^{er} - Le permis sollicité par Monsieur Jean-Claude Delannoy Invest One s.a. est refusé pour les motifs suivants :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41148-2013 introduite le 25/06/2013 par la s.a. Invest One c/o Monsieur Jean-Claude Delannoy et visant la mise en conformité de la peinture de la façade (gris anthracite) sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1440;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle avec point de variation de mixité et le long d'un espace structurant;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol n° 20bis Quartier Fort Jaco - arrêté royal du 22/06/1982, et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'esthétique;

Mesures particulières de publicité et/ou avis de la commission de concertation :

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant :

- Application de l'article 155, § 2, du CoBAT - demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol n° 20bis en matière d'esthétique des façades - article 1.7 qui impose des matériaux de façade de tonalité claire;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/10/2013 au 28/10/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou d'observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante:

- 25/06/2013 : dépôt de la demande;
- 30/08/2013 : accusé de réception d'un dossier complet;
- 14/10/2013 au 28/10/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
- 14/11/2013 : séance publique et avis défavorable unanime en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué au sens de l'ordonnance du 26/07/2013 de la commission de concertation;

Considérant qu'en l'espèce, la demande n'étant pas soumise à une évaluation préalable des incidences au sens de l'article 127 du CoBAT, l'article 126, § 7, du CoBAT s'applique;

Que le CoBAT dispose qu'en pareil cas :

- L'avis du fonctionnaire délégué n'est pas requis;
- Le collège des bourgmestre et échevins se prononce négativement sur la demande;

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir Vivaqua et son avis du 15/10/2013;

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- L'îlot dans lequel se situe la demande est régi par le plan particulier d'affectation du sol n° 20bis et est composé de villas à 4 façades;

- La villa sur laquelle porte la demande est implantée en recul, le relief des lieux est en pente descendante depuis la chaussée, et le rez-de-jardin est de ce fait un niveau plus bas que la chaussée;

- La villa est affectée au commerce et présente, en façade arrière, un balcon entrant et sortant;

- Ces éléments ont fait l'objet de transformations (objet du permis d'urbanisme n° 16-4084-2012 autorisant le placement d'une véranda sur un balcon);

- Le permis d'urbanisme n° 38484 visant la rehausse de la maison n'est pas exécuté et est périmé;

- Les maisons d'habitation de l'avenue des Ronces sont proches du bien;

- Les façades de l'immeuble, réalisées en maçonnerie, ont été peintes en gris foncé - noir;

- Sur cette parcelle, le couvert végétal est faible en ce qui concerne les limites mitoyennes latérales;

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la mise en conformité de la peinture des façades;

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes:

- La mise en peinture des façades en appliquant un ton très foncé altère les qualités architecturales du bâtiment. Les travaux exécutés sans autorisation préalable augmentent l'impact du bâti vis-à-vis des habitations voisines;

- La dérogation au plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la teinte des matériaux de façade n'est pas nuancée. En ce sens, la teinte choisie s'écarte significativement des objectifs de ce plan particulier d'affectation du sol et ne s'inscrit pas dans une intégration au bâti existant et au noyau commercial;

La demande, telle que présentée, ne répond pas au bon aménagement des lieux".

- le recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale introduit le 4 février 2014 par la s.a. INVEST-ONE, représentée par Monsieur Jean-Claude DELANNOY;

Considérant que la requérante a demandé à être entendue; que l'audition prévue à l'article 171 du CoBAT a eu lieu le 27 mars 2014;

Arguments de la requérante

Le permis querellé vise à régulariser la mise en peinture de la façade (gris anthracite), chaussée de Waterloo 1440;

La requérante invoque l'article 155 du COBAT en ce que notamment le fonctionnaire délégué peut octroyer une dérogation au PPAS, pour autant qu'elle ne porte pas atteinte aux données essentielles du plan;

La requérante sollicite une dérogation à la prescription 1.7 du PPAS n° 20bis; (tonalité claire);

Le bâtiment était déjà peint dans des couleurs foncées avant sa remise en peinture; Cette remise en peinture améliore le bâtiment par rapport à ce qui existait;

Le projet vise à intégrer le bâtiment dans son contexte global et ainsi qu'à la tendance actuelle, ce qui justifie la dérogation sollicitée;

La mise en peinture n'altère pas plus la qualité architecturale du bâtiment que la mise en peinture précédente;

Plusieurs maisons dans le quartier présentent des teintes foncées, mais ne sont pas dans le périmètre du PPAS;

- **l'avis défavorable du Collège d'Urbanisme rendu le 3 avril**

2014:

" Considérant que le recours est recevable;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol;

Considérant qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol dénommé "Quartier du Fort Jaco", approuvé le 22 juin 1982;

Considérant que la demande vise à régulariser la peinture de teinte gris foncé des façades d'une villa sise au 1440 chaussée de Waterloo;

Considérant que la teinte choisie déroge à la prescription 1.7 du PPAS qui dispose que "Toutes les façades doivent être exécutées dans les mêmes matériaux: briques de parements ou à peindre, pierres naturelles ou reconstituées, crépis ou enduits de tonalités claires";

Que la part contributive à ladite dérogation n'est pas avérée";

Examen

Considérant que le Gouvernement fait sienne la motivation de l'avis du Collège d'Urbanisme rendu le 3 avril 2014 et reproduit ci-dessus;

Considérant dès lors que le permis est refusé»;

Considérant que la requérante prend un moyen unique «de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe de motivation interne de l'acte, de l'erreur manifeste d'appréciation, du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs»;

qu'elle soutient que l'avis du Collège d'Urbanisme, sur lequel s'est fondé l'auteur de l'acte attaqué, se limite à indiquer «que la part contributive à ladite dérogation n'est pas avérée» et qu'une telle motivation n'est ni adéquate ni pertinente puisqu'elle ne permet ni de connaître les justifications de la décision ni de vérifier si la motivation a été précédée d'un examen concret des circonstances de l'espèce;

qu'elle expose également que l'auteur de la décision attaquée ne répond pas aux arguments qu'elle avait avancés dans son recours administratif; qu'elle fait valoir à cet égard que son projet nécessite l'octroi d'une seule dérogation qui, en outre, ne porte pas atteinte aux données essentielles du plan, que le bâtiment présentait déjà une couleur foncée avant sa remise en peinture, que la situation du projet est améliorée par rapport à ce qui existait et qu'il «existe de nombreux bâtiments présentant des teintes similaires à celles proposées, lesdits bâtiments ne se situant pas dans le périmètre du PPAS en question»;

qu'elle en conclut que «si l'autorité administrative avait correctement appréhendé l'ensemble du dossier ainsi que le contexte environnant du bien litigieux, [elle] aurait dû octroyer le permis de régularisation pour le projet concerné, [de sorte que] en agissant de la sorte, [elle] a commis une erreur manifeste d'appréciation»;

qu'en réplique, elle ajoute que la motivation de l'avis du Collège d'Urbanisme ne fait pas apparaître qu'un examen effectif du bon aménagement des lieux aurait été effectué avant de refuser la dérogation sollicitée et que le vice affectant la légalité de cet avis rejaillit sur l'acte attaqué;

que, dans le dernier mémoire, elle expose à nouveau les arguments précités;

Considérant que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, tout acte administratif doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que la motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; que l'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise; que la loi du 29 juillet 1991 n'interdit pas la motivation par référence et qu'il est satisfait à son prescrit lorsque l'avis auquel il est fait référence est joint, ou intégré dans l'acte administratif et que les avis auxquels il est référé soient eux-mêmes motivés;

Considérant que le Gouvernement refuse le permis en faisant sienne la motivation de l'avis du Collège d'Urbanisme; qu'après avoir résumé les arguments soulevés par la requérante dans son recours, la motivation de cet avis fait état de ce que la teinte choisie «déroge» à la prescription 1.7 du PPAS selon laquelle «Toutes les façades doivent être exécutées dans les mêmes matériaux: briques de parements ou à peindre, pierres naturelles ou reconstituées, crêpis ou enduits de tonalités claires» et ajoute que «la part contributive à ladite dérogation n'est pas avérée»; que si, lue isolément, cette phrase peut paraître absconse, l'auteur de l'acte attaqué a reproduit *in extenso* les avis formulés par les instances consultées ainsi que la décision prise en premier degré par le collège des bourgmestre et échevins; que ces documents contiennent un examen approfondi des caractéristiques des lieux et convergent tous, tant sur la solution à adopter, à savoir le refus d'octroi, que sur les motifs qui la sous-tendent; qu'en particulier, l'avis de la commission de concertation du 14 novembre 2013 énonce que l'application, sur les façades, d'un «ton très foncé altère les qualités architecturales du bâtiment», que «la teinte des matériaux de

façade n'est pas nuancée», que la «teinte choisie s'écarte significativement des objectifs de ce PPAS et ne s'inscrit pas dans une intégration au bâti existant et au noyau commercial»; que, dans ce contexte, la motivation de l'avis du Collège d'Urbanisme se comprend comme indiquant que, contrairement à ce que soutenait la requérante dans son recours au Gouvernement, la teinte choisie ne permet pas d'intégrer le bâtiment dans son contexte global; qu'une telle motivation, certes très succincte, mais qui se comprend notamment à la lecture des appréciations antérieurement émises, n'est pas insuffisante s'agissant du refus de déroger à une disposition du PPAS, en particulier à propos d'une demande de permis de régularisation;

Considérant que les bâtiments qui, selon la requérante, présentent une couleur comparable à celle dont est recouverte le bâtiment concerné par l'acte attaqué, ne se situent pas, ainsi qu'elle le concède elle-même, dans le périmètre du PPAS; que la circonstance que le bâtiment «était déjà peint dans des couleurs foncées avant sa remise en peinture» ne permet pas de considérer que l'autorité aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en refusant de déroger à la prescription 1.7 du PPAS; que l'autorité compétente dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire sur les exigences du bon aménagement des lieux ainsi que sur la compatibilité entre une construction litigieuse et ces exigences; que ce pouvoir est particulièrement large lorsqu'il s'agit d'apprécier l'opportunité d'octroyer ou non une dérogation au regard du bon aménagement des lieux;

Considérant que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que, dans son mémoire en réponse, la partie adverse demande que les dépens, «en ce compris l'indemnité de procédure» soient mis à la charge de la requérante; qu'il y a dès lors lieu d'accéder à cette demande et d'accorder, à la charge de la partie requérante, à la partie adverse une indemnité de procédure s'élevant au montant de base de 700 euros,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure d'un montant de 700 euros est accordée à la partie adverse, à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le dix-huit avril deux mille seize par :

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

Le Greffier assumé,

Le Président,

Fr. QUINTIN

M. LEROY