

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 235.315 du 29 juin 2016

213.277/XV-2619
213.308/XV-2621

En cause :

- 1. PEREZ REQUEJO** Maria Conception,
ayant élu domicile chez
Me J. van YPERSELE, avocat,
rue des Colonies 56
1000 Bruxelles,
- 2. de MEESTER** Harold,
- 3. de MEESTER** Caroline,
ayant élu domicile chez
Me B. GORZA, avocat,
avenue Louise 250
1050 Bruxelles,

contre :

- 1. la commune de Woluwe-Saint-Pierre,**
- 2. 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 1^{er} août 2014, par laquelle Maria Conception Perez Requejo demande l'annulation de la décision prise le 12 juin 2014 par le collège des bourgmestre et échevins de Woluwe-Saint-Pierre et octroyant à Marie et Robert Vandenbегine un permis d'urbanisme ayant pour objet l'extension et la transformation d'une habitation unifamiliale sise avenue Vandersmissen 49, à 1150 Bruxelles (affaire 213.277/XV-2619);

Vu la requête, introduite le 5 août 2014, par laquelle Harold et Caroline de Meester demandent l'annulation du même acte (affaire 213.308/XV-2621);

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse, en réplique et ampliatif;

Vu les rapports de M. R. BORN, auditeur au Conseil d'État;

Vu la notification des rapports aux parties et les derniers mémoires;

Vu les ordonnances du 31 mars 2016, notifiées aux parties, fixant les affaires à l'audience publique du 26 avril 2016 à 9 heures 30;

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

Entendu, en leurs observations, Me L. CHAMPOEVA, *loco* Me J. van YPERSELE, avocat, comparaisant pour la première requérante, Me B. GORZA, avocat, comparaisant pour les deux et troisième requérants, et Me Chr. LEPINOIS, *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaisant pour la première partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. R. BORN, 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 des recours se présentent comme suit:

Le bien concerné par le permis attaqué dans les deux affaires est repris en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol (PRAS), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001. Il s'agit d'une maison d'habitation sise à Woluwe-Saint-Pierre, avenue Vandersmissen, 49. Elle est située au centre d'un ensemble de trois villas mitoyennes construites à la même époque, à l'angle de l'avenue Vandersmissen et de la rue Godeaux. La façade avant de cette maison se développe sur trois plans: une partie centrale est située face à l'angle des deux artères; deux parties latérales sont parallèles à l'axe de chacune desdites voiries.

Selon les termes du permis d'urbanisme litigieux, il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ou de permis de lotir non périmé.

Le 9 juillet 2013, les époux Vandenbeginne déposent une première demande de permis d'urbanisme tendant à transformer leur maison. La note explicative décrit comme suit l'objet de la demande:

« Aménagement des combles de la maison, pour une chambre parentale, W.-C. et salle de bain.

Demande de modification du volume de la toiture: création d'un pignon

vitré sur la façade avant et arrière; création d'un chien assis sur la façade avant au-dessus du pignon.

Modification de la porte du garage par une porte de garage accordéon vitrée. Et remplacement du portail par un portail en bois de 2 m de haut comprenant une petite porte d'accès piéton.

Réaménagement de la cuisine.».

Le 29 octobre, la commission de concertation émet, à l'unanimité et en présence d'un représentant de l'administration de l'urbanisme, un avis défavorable.

Le 24 février 2014, les époux Vandenbегine déposent une seconde demande de permis d'urbanisme, sur la base de plans modifiés.

La note explicative expose comme suit l'objet de la demande:

«Suite à la commission de concertation du 29/10/2013

- Modifier les interventions demandées sur la façade avant, pour réaliser un vrai pignon vitré dans le plan de la maçonnerie de façade. La maçonnerie est légèrement remontée au niveau du 2^e étage en allège dans les chambres. Cette intervention conserve l'homogénéité de la toiture et une symétrie cohérente sur l'ensemble des 3 maisons.
- Modifier l'intervention arrière pour réaliser une intervention:
 - Moins volumineuse
 - Moins de vues
 - Évite les pertes d'ensoleillement grâce aux toitures en pente».

Il est encore précisé ce qui suit:

« ▪ Façade avant:

Le pignon vitré sera formé naturellement par le prolongement des toitures latérales. Les faîtières se prolongent jusqu'au moment où elles se rejoignent et form[ent] ainsi le pignon vitré. Cette intervention donne une nouvelle façade symétrique et requalifie cette façade.

▪ Façade arrière:

Réalisation d'une intervention similaire à l'intervention en façade avant [...]

Les pentes de toitures de l'extension sont identiques à la toiture existante [...]. 2 parties de toiture se translatent afin de créer la forme de l'extension, ainsi l'intervention est douce et bien intégr[e] au style de la toiture. Cette intervention permet une symétrie en toiture et une cohérence au niveau constructif».

Le 18 mars, la commune délivre un accusé de réception de dossier complet précisant que la demande doit être soumise à l'avis conforme du fonctionnaire délégué, ainsi qu'aux mesures particulières de publicité, en vertu de:

« • l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

- la dérogation à l'art. 6 du titre I du R.R.U. (toiture-lucarnes)».

Il est aussi prévu qu'un nouvel avis de la commission de concertation soit demandé suite à l'enquête publique.

L'enquête publique se déroule du 27 mars au 10 avril. Deux réclamations sont introduites respectivement par Maria Conception Perez Requejo et les époux de Meester.

Le 24 avril 2014, la commission de concertation donne un avis favorable rédigé comme suit:

« [...]

Considérant :

- que le projet vise l'extension et la transformation d'une habitation unifamiliale 2 façades d'angle;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation, selon le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 03.05.2001;
- qu'il est fait application de l'article B.2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol : modification des caractéristiques urbanistiques du bien;
- que la demande est en dérogation par rapport au Règlement Régional d'Urbanisme:
 - titre I, chapitre 2, article 6, § 2 : largeur et hauteur de la lucarne;
- que la dérogation relative à :
 - la largeur et la hauteur de la lucarne arrière ne sont pas acceptables, celle-ci offre des vues trop intrusives en intérieur d'îlot et porte atteinte à l'intimité des parcelles voisines;
- que les travaux portent sur :
 - la modification de la toiture en façade avant par la suppression de la croupe au profit d'un pignon entièrement vitré;
 - la modification de la toiture en façade arrière;
 - la rehausse du mur de la façade avant;
 - la modification de la porte de garage en baie vitrée;
 - la modification du balcon au 1^{er} étage en façade arrière;
 - le réaménagement intérieur de l'habitation;
- que la création d'un pignon vitré en façade avant dénature la construction d'origine de l'ensemble formé par les 3 villas;
- que le programme proposé est trop dense;
- que, en aucun cas, le garage ne peut être affecté à un local habitable, la hauteur plancher-plafond étant de 2m35;
- que, dans le cas de la suppression du garage, la zone de recul ne peut servir d'espace de stationnement;
- que les indications graphiques et photographiques ne permettent pas de vérifier correctement la terrasse du rez-de-chaussée et les modifications du balcon du 1^{er} étage à l'arrière;
- que le projet ne respecte pas les prescriptions du Code Civil en matière de vues obliques;
- que les modifications mises en œuvre ne s'intègrent pas à l'architecture de la maison et de l'ensemble du cadre bâti environnant;
- que ces modifications portent atteinte aux qualités résidentielles du voisinage;
- que la demande ne permet pas d'apprécier les façades et toiture en vues latérales à rue et arrière projetées;

Vu les 2 réclamations concernant :

- les nuisances visuelles dues à la taille des gabarits trop imposants;
- le problème de stabilité;
- la diminution de l'aspect privatif;
- la dévaluation des biens environnants,

AVIS FAVORABLE à l'unanimité, en présence d'un représentant de

l'administration de l'urbanisme, à condition:

- de revoir la proportion des pleins et des vides au niveau du pignon;
- de ne pas poser de portes vitrées au niveau du garage et de maintenir son utilisation "garage";
- de réaménager la terrasse et le balcon conformément au permis d'urbanisme d'origine;

Les dérogations énoncées sont accordées pour les motifs repris ci-dessus.

La commission de concertation attire l'attention sur les problèmes de stabilité éventuels émis par les réclamants et sur la nécessité d'y répondre.».

Sur la première page de l'avis précité figure la mention manuscrite suivante: «Cet avis est modifié car il y a une erreur matérielle => voir avis c.c. du 22 mai 2014».

Le 25 avril, l'ancien conseil de Maria Conception Perez Requejo adresse un courrier à la commune, pour l'informer de l'existence, dans l'avis précité du 24 avril 2014, d'une contradiction relevée entre le 5^e considérant qui dénonce les vues «trop intrusives» en intérieur d'îlot depuis la lucarne arrière à créer, ainsi que la perte d'intimité qui en découle, et le dispositif de l'avis, qui énonce que «les dérogations énoncées sont accordées pour les motifs repris ci-dessus».

Le 6 mai 2014, le nouveau conseil de la même requérante adresse à son tour un courrier à la commune. Il y expose les objections de sa cliente à l'égard du projet et déclare se rallier aux motifs de l'avis de la commission de concertation. Après avoir déclaré que «sauf à vouloir penser que les demandeurs disposent de passe-droits, il est difficilement compréhensible qu'au vu des considérations qui précèdent, la commission de concertation ait malgré tout émis un avis favorable à l'unanimité», il invite l'autorité «à procéder à une rectification de l'avis de la commission de concertation en vue d'aligner son dispositif avec le contenu des motifs qui le sous-tendent».

Selon le permis attaqué, des plans modifiés à la suite de l'avis de la commission de concertation du 24.04.2014 et remplacé par l'avis de la commission de concertation du 22.05.2014 émis à l'unanimité sont réceptionnés le 8 mai.

Par un courrier du 9 mai, la commune répond à Maria Conception Perez Requejo qu'elle confirme «qu'une erreur matérielle a bien été commise au niveau de la rédaction de l'avis repris en rubrique» car «la motivation de cet avis reprend des considérants défavorables alors qu'*in fine* la commission de concertation émet un avis favorable». Elle ajoute que «les motivations seront dès lors rectifiées lors de la prochaine commission de concertation du 22.05.2014».

Le 22 mai, la commission de concertation émet un nouvel avis, rédigé comme suit:

«Vu le permis d'urbanisme [...] délivré par le collège des bourgmestre et échevins le 31.10.1964 concernant la construction de 3 villas mitoyennes;

Considérant :

- que le projet vise l'extension et la transformation d'une habitation unifamiliale 2 façades d'angle;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation, selon le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 03.05.2001;
- qu'il est fait application de l'article B.2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol : modification des caractéristiques urbanistiques du bien;
- que la demande est en dérogation par rapport au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - titre I, chapitre 2, article 6, § 2 : largeur et hauteur de la lucarne;
- que cette dérogation est acceptable :
 - cette lucarne renferme une circulation verticale permettant l'accès à l'étage supérieur et ne porte dès lors pas atteinte à l'intimité du voisinage par le caractère temporaire de son utilisation intérieure;
- que les travaux portent sur :
 - la modification de la toiture en façade avant par la suppression de la croupe au profit d'un pignon entièrement vitré;
 - la modification de la toiture en façade arrière;
 - la rehausse du mur de la façade avant;
 - la modification de la porte de garage en baie vitrée;
 - la modification du balcon au 1^{er} étage en façade arrière;
 - le réaménagement intérieur de l'habitation;
- que la création d'un pignon largement vitré en façade avant dénature la construction par la disproportion des pleins et des vides;
- que la construction d'un pignon est néanmoins envisageable à cet endroit;
 - que la lucarne arrière n'est pas visible depuis l'espace public;
 - que, en aucun cas, le garage ne peut être affecté à un local habitable, la hauteur plancher-plafond étant de 2,35 m;
 - que, dans le cas de la suppression du garage, la zone de recul ne peut servir d'espace de stationnement;
 - que les indications graphiques et photographiques ne permettent pas de vérifier correctement la terrasse du rez-de-chaussée et les modifications du balcon du 1^{er} étage à l'arrière;
 - que le projet doit respecter les prescriptions du Code civil en matière de vues droites et obliques;
 - que l'étroitesse de la parcelle ne permet l'extension du bâtiment qu'en toiture;
 - que cette extension s'intègre au bâti existant par la prolongation des versants à rue des bâtiments mitoyens;
 - que les matériaux proposés s'intègrent au bâti existant et environnant par leurs teintes et leurs textures;

Vu les 2 réclamations concernant :

- les nuisances visuelles dues à la taille des gabarits trop imposants;
- le problème de stabilité;
- la diminution de l'aspect privatif;
- la dévaluation des biens environnants,

AVIS FAVORABLE à l'unanimité, en présence d'un représentant de l'administration de l'urbanisme, à condition :

- de revoir la proportion des pleins et des vides au niveau du pignon;
- de ne pas poser de portes vitrées au niveau du garage et de maintenir son utilisation "garage";
- de réaménager la terrasse et le balcon conformément au permis

d'urbanisme d'origine;

- de respecter les prescriptions du Code civil en matière de vues droites et obliques;

Les dérogations énoncées sont accordées pour les motifs repris ci-dessus.

La commission de concertation attire l'attention sur les problèmes de stabilité éventuels émis par les réclamants et sur la nécessité d'y répondre.

Le présent avis remplace et annule l'avis précédent du 24.04.2014.».

Le 12 juin, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est rédigé notamment comme suit:

« [...]

Attendu que l'accusé de réception de la demande modifiée porte la date du 18/03/2014;

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004 modifié à plusieurs reprises;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;

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 27/03/2014 au 10/04/2014 et que 2 réclamations ont été introduites; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis favorable conditionnel unanime de la commission de concertation du 22/05/2014 en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

Considérant qu'il est fait application de l'article 126, § 6, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire,

ARRÊTE :

Art. 1^{er}. Le permis est délivré à Madame Marie et Monsieur Robert VANDENBEGINE pour les motifs suivants :

Vu le permis d'urbanisme [...] délivré par le collège des bourgmestre et échevins le 31.10.1964 concernant la construction de 3 villas mitoyennes;

Considérant :

- que le projet vise l'extension et la transformation d'une habitation unifamiliale 2 façades d'angle;

- que le bien se situe en Zone d'Habitation, selon le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 03.05.2001;

- qu'il est fait application de l'article B.2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol : modification des caractéristiques urbanistiques du bien;

- que la demande est en dérogation par rapport au Règlement Régional d'Urbanisme :

- titre I, chapitre 2, article 6, § 2 : largeur et hauteur de la lucarne;
- que cette dérogation est acceptable :
 - cette lucarne renferme une circulation verticale permettant l'accès à l'étage supérieur et ne porte dès lors pas atteinte à l'intimité du voisinage par le caractère temporaire de son utilisation intérieure;
- que les travaux portent sur :
 - la modification de la toiture en façade avant par la suppression de la croupe au profit d'un pignon entièrement vitré;
 - la modification de la toiture en façade arrière;
 - la rehausse du mur de la façade avant;
 - la modification de la porte de garage en baie vitrée;
 - la modification du balcon au 1^{er} étage en façade arrière;
 - le réaménagement intérieur de l'habitation;
- que la création d'un pignon largement vitré en façade avant dénature la construction par la disproportion des pleins et des vides;
- que la construction d'un pignon est néanmoins envisageable à cet endroit;
- que la lucarne arrière n'est pas visible depuis l'espace public;
- que, en aucun cas, le garage ne peut être affecté à un local habitable, la hauteur plancher-plafond étant de 2,35 m;
- que, dans le cas de la suppression du garage, la zone de recul ne peut servir d'espace de stationnement;
- que les indications graphiques et photographiques ne permettent pas de vérifier correctement la terrasse du rez-de-chaussée et les modifications du balcon du 1^{er} étage à l'arrière;
- que le projet doit respecter les prescriptions du Code civil en matière de vues droites et obliques;
- que l'étroitesse de la parcelle ne permet l'extension du bâtiment qu'en toiture;
- que cette extension s'intègre au bâti existant par la prolongation des versants à rue des bâtiments mitoyens;
- que les matériaux proposés s'intègrent au bâti existant et environnant par leurs teintes et leurs textures;

Vu les 2 réclamations concernant :

- les nuisances visuelles dues à la taille des gabarits trop imposants;
- le problème de stabilité;
- la diminution de l'aspect privatif;
- la dévaluation des biens environnants;

Vu les plans modifiés réceptionnés le 08.05.2014 suite à l'avis de la Commission de Concertation du 24.04.2014 et remplacé par l'avis de la Commission de Concertation du 22.05.2014 émis à l'unanimité, en présence d'un représentant de l'administration de l'urbanisme;

Considérant :

- que la proportion des pleins et des vides au niveau du pignon a été revue et s'intègre davantage au bâti existant;
- qu'aucune porte vitrée au niveau du garage ne sera posée et que son utilisation "garage" sera maintenue;
- que la terrasse et le balcon seront réaménagés conformément au permis d'urbanisme d'origine;
- que les prescriptions du Code civil en matière de vues droites et obliques seront respectées;

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins : le titulaire du permis devra:

a) solliciter un état des lieux contradictoire, par lettre recommandée au Directeur des Travaux Publics [...] pour les revêtements de la chaussée, des

trottoirs, des zones de parking, des plantations, etc. faute de quoi la voirie située devant le chantier ainsi qu'à 20 m. des limites de part et d'autre de celui-ci, sera réputée en parfait état à la date d'ouverture du chantier;

b) respecter les dispositions du règlement communal sur les trottoirs (dont extrait en annexe);

c) ériger les éventuels murs mitoyens en briques de terre cuite de façon monolithique et d'une épaisseur de 28 cm minimum;

2° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

[...]»;

Considérant que les recours, qui sont dirigés contre le même permis, soulèvent plusieurs moyens similaires; que les affaires sont connexes; qu'il y a lieu de les joindre dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice;

Considérant que Maria Conception Perez Requejo est domiciliée au n° 47 de l'avenue Vandersmissen; que Harold et Caroline de Meester exposent qu'ils sont propriétaires de la maison sise avenue Godaux, 21A; qu'ils sont donc des voisins immédiats de l'immeuble concerné par le permis attaqué;

Considérant que, par un courrier du 7 janvier 2016, le conseil de la commune de Woluwe-Saint-Pierre a transmis la copie d'une lettre de Marie Nothomb, épouse Vandenbегine, informant l'administration communale de sa renonciation au permis; que, non seulement, cette déclaration n'émane que de l'un des deux titulaires du permis, mais qu'il résulte des débats à l'audience que les époux Vandenbегine ne seraient plus propriétaires du bien concerné par l'acte attaqué; que les requérants conservent leur intérêt au recours;

Considérant qu'en l'affaire 213.308/XV-2621, les requérants prennent un moyen, le premier, de la «violation des articles 124, 150, 151, 153, § 2, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, de l'arrêté du 17 janvier 2002 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant la composition de la demande de permis d'urbanisme, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation et du principe de bonne administration»,

en ce que «les plans modificatifs introduits par les conjoints Vandenbегine en date du 18 mars 2014 comportent une série de dérogations aux prescriptions du R.R.U., en termes de hauteur et de largeur des lucarnes avant et arrière, de hauteur de la façade avant»,

alors que, seconde branche, «une dérogation au niveau de la hauteur de la façade avant a été octroyée, alors qu'elle n'a pas été sollicitée et qu'elle n'a pas donné lieu à une décision du fonctionnaire délégué fondée sur une motivation conformément à l'article 153, § 2, du CoBAT»;

que les requérants exposent qu'il résulte de l'article 5 du Titre I^{er} du R.R.U. qu'en principe, la hauteur de la façade avant d'un bâtiment ne peut dépasser celle de la façade avant mitoyenne la plus élevée, cette limitation n'existant pas pour la façade-pignon que l'article 2 définit comme une «façade à rue située dans le plan

perpendiculaire au faîte d'une toiture à versants»; qu'ils font valoir que l'immeuble concerné constitue l'élément central de l'ensemble de trois villas mitoyennes situé le long de l'avenue Vandersmissen et de l'avenue Godaux et qu'il ne peut comporter de façade-pignon au sens du R.R.U. puisqu'il ne comporte que deux façades parallèles au faîte du toit, l'une à l'avant et l'autre à l'arrière; qu'ils estiment que ce n'est pas parce qu'un élément en saillie en toiture donne une impression de pignon qu'il peut être qualifié de «façade-pignon» au sens du R.R.U. et qu'en l'espèce il n'existe pas de façade avant perpendiculaire à l'axe de la toiture; qu'ils constatent que l'acte attaqué autorise notamment la rehausse de la façade avant au-delà de la hauteur de référence la plus élevée et qu'une dérogation n'a pas été accordée à cet effet;

Considérant que la commune répond, sur cette branche du moyen, que le raisonnement des requérants se fonde sur le postulat erroné que la façade décrite comme un «pignon» dans l'acte attaqué ne serait pas une façade-pignon au sens de l'article 2 du titre I^{er} du R.R.U.; qu'elle rappelle que, selon l'article 5, § 2, du titre I^{er} du R.R.U., une telle façade-pignon peut déroger aux règles de hauteur et dépasser la hauteur de référence la plus élevée; que, selon elle, compte tenu de sa forme triangulaire, la façade avant est nécessairement située perpendiculairement au faîte de la toiture à versants qui la recouvre;

Considérant qu'aux termes de l'article 5, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du Titre I^{er} du R.R.U.:

« 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»;

que, selon l'alinéa 3:

« 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.»;

Considérant qu'il n'est pas contesté que la façade avant atteint une hauteur supérieure à celle des deux constructions voisines;

Considérant que, selon l'article 5, § 2, du Titre I^{er} du R.R.U.:

« Sans préjudice de l'article 6, une façade-pignon peut dépasser la hauteur de référence la plus élevée.»;

que l'article 2, 12°, définit la «façade-pignon» comme une façade à rue située dans le plan perpendiculaire au faîte d'une toiture à versants;

Considérant que l'immeuble concerné par le permis attaqué constitue l'élément central de l'ensemble de trois villas mitoyennes situé le long de l'avenue Vandersmissen et de l'avenue Godaux; que, dans sa situation actuelle, cet immeuble présente une façade à rue composée de trois pans, chacun étant parallèle au faîte d'une partie de la toiture à versants; qu'à la suite des travaux autorisés par l'acte attaqué, les faîtes parallèles à l'avenue Vandersmissen et à l'avenue Godaux seront

prolongés, tandis que le faîte de la partie coupant le coin aura disparu; que la façade à rue ne sera pas perpendiculaire au faîte d'une toiture à versants; qu'elle ne constitue pas une «façade-pignon» au sens de l'article 2, 12°, du Titre I^{er} du R.R.U.; que l'article 5, § 2, constitue une exception à la règle inscrite au § 1^{er} et est donc d'interprétation restrictive; qu'aucune dérogation à l'article 5 du titre I^{er} du R.R.U. n'a été accordée par la commission de concertation; que le moyen est fondé en sa seconde branche;

Considérant, dès lors, qu'il n'y a lieu d'examiner ni la première branche du moyen ni les autres moyens;

Considérant que la première requérante sollicite, dans son mémoire en réplique, que les parties adverses soient condamnées au paiement d'une indemnité de procédure de 700 euros; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande;

Considérant que les deuxième et troisième requérants sollicitent, dans leur requête, que les parties adverses soient condamnées au paiement d'une indemnité de procédure de 700 euros; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

Les affaires portant les n^{os} 213.277/XV-2619 et 213.308/XV-2621 sont jointes.

Article 2.

Est annulée la décision prise le 12 juin 2014 par le collège des bourgmestre et échevins de Woluwe-Saint-Pierre et octroyant à Marie et Robert Vandenbégine un permis d'urbanisme ayant pour objet l'extension et la transformation d'une habitation unifamiliale sise avenue Vandersmissen 49, à 1150 Bruxelles.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 1400 euros est allouée aux requérants, répartie comme suit :

- 700 euros à la charge de la première partie adverse, à concurrence de la moitié pour la première partie requérante, et d'un quart pour les deuxième et troisième requérants,
- 700 euros à la charge de la seconde partie adverse, à concurrence de la moitié pour la première partie requérante, et d'un quart pour les deuxième et troisième requérants.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 600 euros, sont mis à la charge des parties adverses, à concurrence de 300 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le vingt-neuf juin 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