

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 237.719 du 20 mars 2017

218.029/XV-2975

En cause : **HAELVOET** Georges,
ayant élu domicile chez
M^{es} Joël van YPERSELE et Lia CHAMPOEVA, avocats,
rue des Colonies 56
1000 Bruxelles,

contre :

- 1. la commune d'Ixelles,**
- 2. la Région de Bruxelles-Capitale.**

Partie intervenante :

CALOGERA Maria,
ayant élu domicile chez
M^{es} Olivia VAN DER KINDERE et
M^e Félix STANDAERT, avocats,
avenue Lloyd George 16
1000 Bruxelles.

I. Objet du recours

Par une requête introduite le 6 janvier 2016, Georges HAELOVOET demande l'annulation de la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles du 16 novembre 2015 octroyant à Maria Calogera Veglia un permis d'urbanisme pour l'aménagement de trois logements, deux terrasses et une extension pour l'immeuble sis boulevard Général Jacques, 103 à 1050 Ixelles.

II. Procédure

Une ordonnance du 29 avril 2016 a accueilli la requête en intervention introduite le 29 mars 2016 par CALOGERA Maria.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M^{me} le premier auditeur Isabelle LEYSEN a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du Règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les derniers mémoires ont été régulièrement échangés.

Par une ordonnance du 31 janvier 2017, l'affaire a été fixée à l'audience publique du 21 février 2017.

M^{me} Diane DÉOM, conseiller d'État, a fait rapport.

M^e Joël van YPERSELE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^{me} Gaëlle WERQUIN, secrétaire d'administration, comparaissant pour la première partie adverse, et M^e Félix STANDAERT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Isabelle LEYSEN, premier auditeur, a été entendue en son avis contraire.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

Le 22 juin 2015, Maria Calogera Veglia introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet «la régularisation d'un immeuble mitoyen situé au 103 Boulevard Général Jacques en trois unités d'appartements». La demande de permis d'urbanisme indique que le logement existant comportait quatre studios et qu'il comporte, après travaux, un studio au rez-de-chaussée et une partie du sous-sol, un appartement une chambre au 1^{er} étage et un duplex composé de deux chambres aux 2^e et 3^e étages.

Le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001.

Le requérant précise qu'il est domicilié boulevard Général Jacques, 97 et qu'il est propriétaire du bien situé au n° 105 du même boulevard, mitoyen de l'immeuble concerné par le permis.

Le 26 juin 2015, la commune d'Ixelles délivre une attestation de dépôt de dossier de la demande de permis d'urbanisme.

Le 14 juillet, le service d'Incendie et d'Aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale émet un avis sur la demande. Le 7 août, le service Urbanisme de la commune délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

Le 9 octobre, le fonctionnaire délégué accorde une dérogation à l'article 3, § 1^{er}, du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) et il émet l'avis favorable suivant :

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

Considérant que la demande tend à aménager trois logements dans une maison unifamiliale, créer deux terrasses et réaliser une extension au bel étage;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 juillet 2015;

Considérant que les trois logements sont répartis comme suit : un logement en duplex au sous-sol arrière et bel étage, un studio au premier étage et un logement en duplex au deuxième étage et combles;

Considérant que le projet est conforme aux articles 16 (local commun à ordures), 17 (local commun vélos/poussettes), 18 (local commun pour rangement de matériel de nettoyage) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'un espace commun est prévu dans le garage (espace vélos), que trois caves privatives sont aménagées au sous-sol et que chaque unité possède un espace de rangement supplémentaire au sein du logement;

Considérant que le projet prévoit, pour le premier duplex, d'aménagement une salle de bain et une buanderie privative à l'arrière du sous-sol et les espaces de vie au bel étage;

Considérant que le logement ne possède pas de chambre; qu'il peut être apparenté à un studio et qu'il possède de bonnes conditions d'habitabilité;

Considérant qu'une chambre pourrait être aisément installée en lieu et place du local «bureau» même si sa superficie déroge au Titre II art. 6, § 1, (superficie minimale) du Règlement Régional d'Urbanisme;

Considérant que le projet vise à réaliser une annexe en lieu et place d'une véranda;

Considérant que celle-ci s'inscrit dans la profondeur actuelle du bâtiment sur une hauteur d'environ 4 m (toiture plate);

Considérant que l'extension est conforme aux dispositions des arts. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (toiture - hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;

Considérant que le projet prévoit d'aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe;

Considérant que celle-ci est conforme aux dispositions de l'art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (toiture - hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;

Considérant que la terrasse est également conforme aux dispositions du Code civil en matière de vues droites et obliques en ce que le mur mitoyen de gauche (n° 105) a une hauteur de plus de 1,90 m;

Considérant que le studio du premier étage est conforme aux dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;

Considérant que le projet prévoit, pour le deuxième duplex, d'aménager les espaces de vie au deuxième étage et deux chambres dans les combles;

Considérant que le projet prévoit également d'aménager une terrasse sur la toiture plate, au deuxième étage;

Considérant que celle-ci est conforme aux dispositions des articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (toiture - hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;

Considérant que la terrasse est également conforme aux dispositions du Code civil en matière de vues droites et obliques en ce que le mur mitoyen de droite a une hauteur de plus de 1,90 m;

Considérant que les trois logements possèdent de bonnes conditions d'habitabilité;

Considérant, de tout ce qui précède, que le projet n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux».

Le 14 octobre, la commune d'Ixelles réceptionne un nouveau plan des étages. La disposition des pièces du bel étage (sous-sol et rez-de-chaussée) est modifiée. Une chambre est prévue en façade avant, au rez-de-chaussée.

Le 16 novembre, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis attaqué. Cette décision précise notamment :

«[...] que le projet modifié prévoit d'aménager une chambre conforme aux prescriptions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (16 m²) à l'avant du bel étage;

Que l'arrière est aménagé en salon;

Que l'espace de séjour comporte une salle à manger/cuisine et un salon de 33 m²;

Que le logement est conforme aux prescriptions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;

Considérant que le projet modifié améliore l'habitabilité et le confort du logement;

Considérant, de tout ce qui précède, que le projet n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux».

IV. Exposé des moyens

A. Premier moyen

1. Dispositions en cause

Les articles 206, 207, § 1^{er}, et 333, alinéa 1^{er}, du CoBAT disposent respectivement comme suit :

« **Article 206.** Pour l'application du présent titre, il faut entendre par :

1° patrimoine immobilier : l'ensemble des biens immeubles qui présentent un intérêt historique, archéologique, artistique esthétique, scientifique, social, technique, ou folklorique, à savoir :

a) au titre de monument : toute réalisation particulièrement remarquable, y compris les installations ou les éléments décoratifs faisant partie intégrante de cette réalisation;

b) au titre d'ensemble : tout groupe de biens immobiliers, formant un ensemble urbain ou rural suffisamment cohérent pour faire l'objet d'une délimitation topographique et remarquable par son homogénéité ou par son intégration dans le paysage;

[...]».

Article 207.

§ 1^{er}. Le Gouvernement dresse, tient à jour et publie un inventaire du patrimoine immobilier de la Région. L'inventaire peut être réalisé par commune ou par partie de commune.

[...]

Le Gouvernement arrête la procédure relative à l'établissement, la mise à jour et la publication de l'inventaire du patrimoine immobilier.

Toute demande de permis d'urbanisme, de permis de lotir ou de certificat d'urbanisme se rapportant à un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier est soumise à l'avis de la commission de concertation. La Commission royale des monuments et des sites n'est consultée qu'à la demande de la commission de concertation.

[...]

Article 333.

Sans préjudice des mesures de protection en vigueur en application de l'article 332, § 2, et des mesures particulières déterminées par les plans de secteur ou particulier d'aménagement, régional ou particulier d'affectation du sol en vigueur, tous les monuments et ensembles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 sont, à titre transitoire, considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire.

Chaque publication de l'inventaire d'une commune ou d'une partie de commune remplace l'inventaire transitoire, défini par l'alinéa 1^{er}, pour cette commune ou cette partie de commune

[...] ».

2. Argumentation du requérant

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 207, § 1^{er}, et 333 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'excès de pouvoir; qu'il soutient que dès lors que l'immeuble considéré «date d'avant 1932», il devait, par application de l'article 333 du CoBAT, être considéré comme inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région et qu'en vertu de l'article 207, § 1^{er}, du même Code, la demande de permis d'urbanisme aurait dû être soumise à l'avis de la commission de concertation; qu'il constate qu'au contraire, la demande a été directement transmise au fonctionnaire délégué et ensuite au collège des bourgmestre et échevins en manière telle que la commission de concertation n'a pas pu émettre d'avis sur la demande et n'a pas eu l'occasion de demander un avis à la Commission royale des monuments et des sites; qu'il ajoute que l'acte attaqué ne contient aucune motivation justifiant l'absence d'avis de la commission de concertation;

qu'en réplique, il produit des photographies aériennes datant des années 1930/1935 ainsi qu'un acte de cession de l'immeuble concerné en date du 16 janvier 1920, mentionnant une maison précédemment acquise en 1901; qu'il ajoute que la motivation de l'acte attaqué ne contient aucune considération sur les motifs pour lesquels il convient de ne pas faire application des articles 207 et 333 du CoBAT et que les observations de la partie adverse selon lesquelles l'immeuble ne présenterait pas d'élément remarquable et ne ferait pas partie d'un groupe de biens immobilier

formant un ensemble urbain suffisamment cohérent ne ressortent ni du dossier administratif, ni de la motivation de l'acte attaqué;

3. Argumentation de la partie adverse

Considérant que la partie adverse répond que la date de construction de l'immeuble se situe entre 1900 et 1918 selon les données qui figurent au registre cadastral, mais que le dossier conservé aux archives de la commune ne fait apparaître qu'un permis d'urbanisme délivré en 1950 pour autoriser la transformation de l'immeuble pour l'aménagement d'un garage privé, de sorte qu'il ne pourrait pas être établi avec certitude que le bien aurait fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932, date au demeurant tout à fait arbitraire; qu'elle observe par ailleurs que l'article 333 du CoBAT vise expressément «tous les monuments et ensembles» qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932, soit des notions définies par l'article 206, 1^o, a) et b), du CoBAT, qui s'inspire directement de la Convention pour la sauvegarde du patrimoine architectural de l'Europe, faite à Grenade le 3 octobre 1985; qu'elle explique avoir estimé, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, que l'immeuble considéré ne présentait pas de caractère ou d'élément remarquable au sens de cet article et qu'il ne faisait pas partie d'un groupe de biens immobiliers formant un ensemble urbain suffisamment cohérent au sens de cette disposition de sorte que l'article 333 du CoBAT ne trouvait pas à s'appliquer en l'espèce; qu'elle dit s'être référée, pour ce faire, à l'inventaire scientifique du patrimoine architectural de la commune établi par la Direction des Monuments et Sites de la Région de Bruxelles-Capitale, inventaire sur la base duquel il a été suggéré, du reste, de réaliser l'inventaire du patrimoine immobilier dont il est question à l'article 207 du CoBAT, et qui ne mentionne pas l'immeuble dont question;

Que dans son dernier mémoire, elle récuse comme tardive la critique du requérant quant à la valeur de l'inventaire scientifique, et la rencontre en relevant que, quelle que soit sa qualification, il s'agit bien d'un inventaire du patrimoine immobilier; qu'à son sens, la requérante ne montre pas que l'inventaire visé par l'article 207 du CoBAT ne saurait être un inventaire établi scientifiquement; qu'elle ajoute que cet inventaire est bien terminé pour la commune d'Ixelles, à la seule exception du quartier Léopold qui ne concerne pas l'immeuble en question; qu'elle fait valoir que l'article 333 du CoBAT ne vise pas tous les immeubles antérieurs à 1932, mais seulement les «monuments et ensembles» et qu'au regard des définitions figurant à l'article 207 du même code, l'immeuble considéré n'entre dans aucune de ces deux catégories;

4. Argumentation de la partie intervenante

Considérant que l'intervenante fait sienne l'argumentation développée par la partie adverse et considère qu'au regard des définitions contenues à l'article 206, 1^o du CoBAT, l'immeuble litigieux ne peut ni être qualifié de monument, ni d'ensemble; qu'elle constate que le bien n'est pas inscrit à l'inventaire scientifique du patrimoine communal ixellois et que la partie requérante demeure en défaut de démontrer les qualités remarquables du bien qui permettraient de le considérer comme un monument au sens de l'article 206, 1^o a) du CoBAT; qu'elle conclut que le bien litigieux ne peut être considéré, à titre transitoire, comme inscrit dans

l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région en vertu de l'article 333, §1^{er} du Cobat; qu'elle ajoute que l'inventaire de la commune d'Ixelles, comme repris sur le site de l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois, a été réalisé et que le bien concerné par l'acte attaqué n'y figure pas ;

Que dans son dernier mémoire, elle cite les informations reprises sur le site internet où l'inventaire est publié et considère que les autorités compétentes reconnaissent bien que celui-ci fait office d'inventaire au sens de l'article 207 du CoBAT; qu'elle se réfère, sans citation précise, aux travaux préparatoires de l'article 37bis de l'ordonnance du 4 mars 1993, devenu l'article 333 du CoBAT, dans lesquels il est fait référence à l'inventaire publié à l'époque par les éditions Mardaga et où il est indiqué : «chaque fois qu'un volume est publié pour une commune, la disposition transitoire ne s'applique plus pour les biens situés dans cette commune»; qu'elle soutient que la publication en ligne a succédé à cette publication chez un éditeur; qu'elle relève que contrairement au sien, des immeubles situés dans le voisinage immédiat sont repris dans cet inventaire; qu'elle ajoute que le texte de l'article 333 ne vise pas tous les immeubles construits avant 1932, mais uniquement les monuments et ensembles; qu'elle insiste sur l'alinéa 2 de cette disposition, qui se réfère aux inventaires même partiels qui seraient publiés par les communes; qu'elle réfute les références jurisprudentielles citées par le requérant quant à la portée de l'article 333; qu'elle constate que le requérant reste en défaut d'expliquer en quoi l'immeuble devrait être considéré comme un «monument» ou un «ensemble» au sens de l'article 333 et quel serait son intérêt à cet égard; qu'elle estime que l'intérêt de la requérante au moyen demeure inexpliqué;

5. Appréciation du Conseil d'État

Considérant qu'il ressort du dossier que l'immeuble concerné par le permis attaqué a été construit avant 1932;

Considérant que l'article 333 du CoBAT est une disposition transitoire applicable jusqu'à la publication de l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région; que, contrairement à ce que prévoit l'article 207, § 1^{er}, alinéa 3, du CoBAT, le Gouvernement n'a pas arrêté à ce jour la procédure relative à l'établissement, la mise à jour et la publication de l'inventaire du patrimoine immobilier; qu'un tel inventaire est toutefois en cours de réalisation et publié par voie électronique (www.irismonument.be); que, pour la commune d'Ixelles, il indique qu'il s'est achevé en 2015, seules quelques artères éloignées du site concerné devant encore être mises en ligne; qu'il ne reprend pas le 103, boulevard Général Jacques, alors que l'ensemble de maisons formant les n^{os} 89 à 101 y figure, l'inventaire mentionnant qu'ils forment une «enfilade homogène d'immeubles de même époque et gabarit»;

Considérant que l'inventaire ainsi publié n'a pas été arrêté par le Gouvernement selon des modalités que ce dernier aurait préalablement fixées; qu'il n'a pas été publié au *Moniteur belge* et qu'aucune disposition n'a prévu que la

publication en ligne suffirait à satisfaire aux exigences de l'article 207 du CoBAT; que l'inscription d'un bien à cet inventaire est de nature à produire des effets juridiques et doit faire l'objet d'une décision formalisée permettant, notamment, l'exercice des voies de recours; que dès lors, on ne saurait considérer que l'inventaire du patrimoine immobilier est régulièrement publié pour la commune d'Ixelles; que le régime transitoire prévu par l'article 333 du CoBAT trouvait à s'appliquer en l'espèce;

Considérant que cette disposition s'applique aux «monuments et ensembles» antérieurs à 1932, sans qu'il doive être établi qu'ils soient remarquables, puisque c'est précisément l'inventaire du patrimoine immobilier qui déterminera s'ils le sont; que l'immeuble considéré fait partie d'un ensemble de maisons datant de la même époque et présentant une certaine homogénéité architecturale; qu'on ne peut préjuger de l'intérêt de cet ensemble et de chacun de ses éléments aussi longtemps que l'inventaire officiel n'est pas publié; que la demande de permis devait être soumise à la commission de concertation en vertu de l'article 207 du CoBAT; que le requérant n'a pas à démontrer son intérêt à ce moyen dès lors que l'illégalité commise a pu influencer le contenu de la décision attaquée et présente une relation avec la compétence de l'auteur de l'acte; que le moyen est fondé;

V. Autres moyens

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens de la requête, qui, à les supposer fondés, ne sont pas de nature à conduire à une annulation plus étendue;

VI. Indemnité de procédure

Considérant que le requérant demande une indemnité de procédure de 700 euros à charge de la partie adverse; qu'il y a lieu de faire droit à sa demande,

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles du 16 novembre 2015 octroyant à Maria Calogera Veglia un permis d'urbanisme pour l'aménagement de trois logements, deux terrasses et une extension pour l'immeuble sis boulevard Général Jacques, 103 à 1050 Ixelles est annulée.

Article 2.

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

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont également mis à charge de la commune d'Ixelles.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le vingt mars deux mille dix-sept par :

M.	Michel LEROY,	président de chambre,
M.	Imre KOVALOVSKY,	conseiller d'État,
M ^{me}	Diane DÉOM,	conseiller d'État,
M ^{me}	Nathalie ROBA,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Nathalie ROBA

Michel LEROY