CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 256.605 du 25 mai 2023

A. 229.098/XV-4225

En cause : 1. **DANTHINE** Joëlle,
2. **PAUWELS** Michel,
ayant élu domicile chez
M^e Jérôme SOHIER, avocat,
chaussée de La Hulpe 18/24
1170 Bruxelles,

contre :

la commune d'Auderghem, représentée
par son collège des bourgmestre et échevins.

Partie intervenante :

LEEUW Michel,
ayant élu domicile chez
M^e Martin JASPAR, avocat,
chaussée de Waterloo 880
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 12 septembre 2019, Joëlle Danthine et Michel Pauwels demandent l'annulation « du permis d'urbanisme délivré le 9 juillet 2019 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Auderghem à M. et M^me Leeuw-Benayer "pour transformer et agrandir une maison unifamiliale, avenue Gaston de Gryse 3 à 1160 Bruxelles" ».

II. Procédure

Par une requête introduite le 18 novembre 2019, Michel Leeuw demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie provisoirement par une ordonnance du 4 décembre 2019.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Pierre-Yves Mélotte, auditeur adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérantes ont déposé un dernier mémoire et la partie intervenante a déposé une lettre valant dernier mémoire.

Par une ordonnance du 8 décembre 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 17 janvier 2023.

M. Marc Joassart, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e^ Margot Celli, *loco* M^e^ Jérôme Sohier, avocate, comparaissant pour les parties requérantes, a été entendue en ses observations.

M. Pierre-Yves Mélotte, auditeur adjoint, a été entendu en son avis conforme.

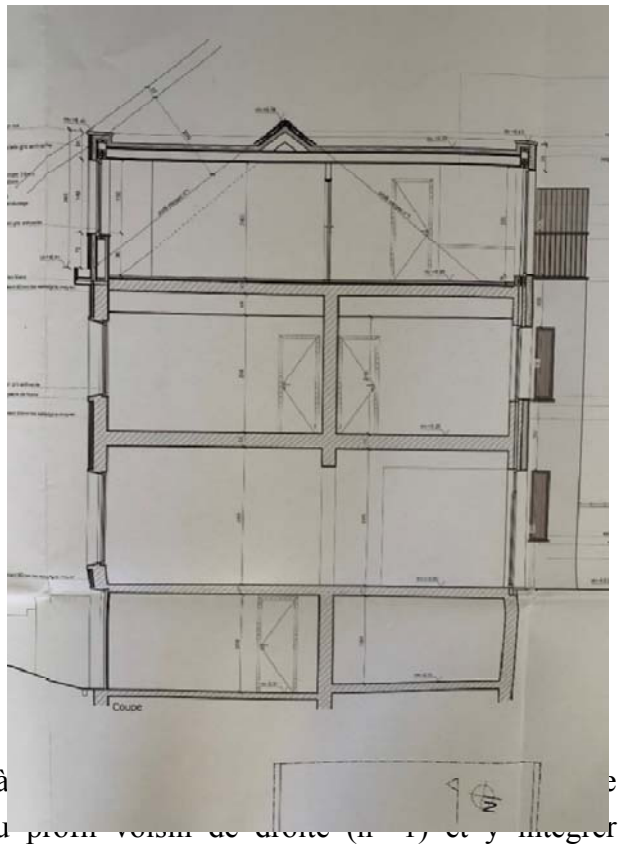
Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le bien concerné par l'acte attaqué est une maison unifamiliale située avenue de Gryse, 3 à 1160 Auderghem.

2. Le 31 décembre 2014, la partie intervenante et son épouse introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la rehausse d'un étage de leur immeuble d'habitation, la création de lucarnes de toit et l'aménagement d'une terrasse au 2^e^ étage.

3. Sur les plans datés du 29 décembre 2014 (indice I) et déposés à l'appui de la demande, il est prévu de construire, au 2e étage, une rehausse de toiture sur toute la largeur de la façade arrière.



4. Le 2 avril 2015, la commission de concertation émet un avis favorable à [illegible] à versant côté arrière s'alignant au profil voisin de droite (n° 1) et y intégrer éventuellement une lucarne en recul d'au moins un mètre par rapport à ce mitoyen ».

Le dispositif de l'avis prévoit également ce qui suit :

« Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

[…]

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur et lucarne (titre I, art. 6) en ce qui concerne la terrasse à l'arrière du 2e étage et la lucarne en toiture avant sont quant à elles refusées ».

5. À la suite de cet avis, des plans modificatifs (indice II) sont introduits le 22 avril 2015.

En façade arrière, au 2e étage, la rehausse de toiture s'étendant sur toute la largeur de façade est remplacée par « une toiture à versant munie, en façade arrière, à 1 mètre de la limite mitoyenne avec l'immeuble de la partie requérante et sur toute la largeur restante, d'un ouvrage en saillie présentant un toit plat ».

Ce nouveau projet n'est pas soumis à l'avis de la commission de concertation.

6. Le 9 juin 2015, le collège des bourgmestre et échevins octroie le permis d'urbanisme sollicité.

7. Par une requête introduite le 31 août 2015, la première partie requérante sollicite l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme du 9 juin 2015 auprès du Conseil d'État. Le recours est enrôlé sous le numéro A. 216.818/XV-2876.

8. Concomitamment, plusieurs riverains, dont les parties requérantes, assignent en référé les bénéficiaires du permis devant le Président du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles. En substance, ils sollicitent l'interdiction de poursuivre l'exécution du permis d'urbanisme jusqu'à ce que le Conseil d'État ait statué sur la demande de suspension.

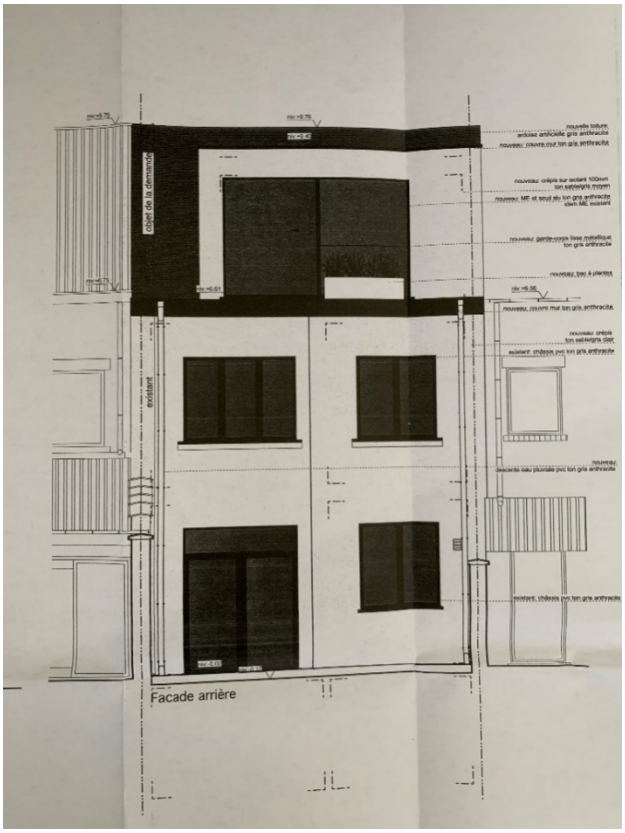
9. Par une ordonnance du 11 septembre 2015, le Président du Tribunal de première instance rejette la demande à défaut d'urgence tout en ayant considéré néanmoins, *prima facie*, quant à l'apparence de droit, que « les plans modificatifs [indice II] soumis à ce collège comportaient une lucarne dépassant les deux tiers de la largeur totale de la façade arrière, voire, eu égard aux proportions de cette lucarne rejoignant presque le faîte du toit, une véritable toiture plate, en méconnaissance de la condition de prévoir une toiture à versant côté arrière ». Cette ordonnance n'est pas signifiée et aucun appel n'est interjeté à son encontre.

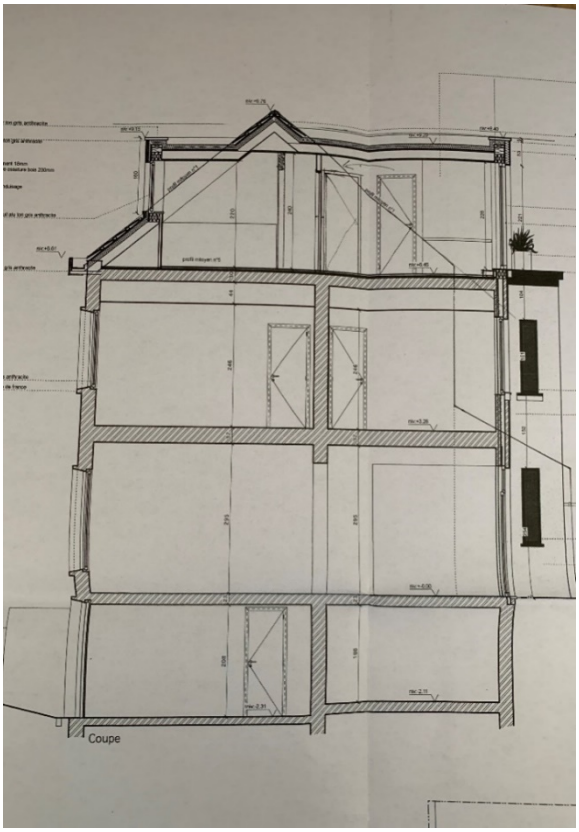
10. Par un arrêt n° 232.789 du 28 octobre 2015, le Conseil d'État rejette la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué, le dommage dont la partie requérante se plaint étant déjà réalisé.

11. Le 9 octobre 2018, un rapport est déposé dans l'affaire A. 216.818/XV-2876 et conclut à l'annulation du permis du 9 juin 2015 au motif que les plans modifiés (indice II) n'ont pas été soumis aux actes d'instruction (mesures de publicité) requis.

12. Le 6 novembre 2018, sur la base de ce rapport, le collège des bourgmestre et échevins décide de retirer le permis d'urbanisme du 9 juin 2015. Entretemps, les travaux sont réalisés.

13. Les 18 et 25 février et le 25 mars 2019, les demandeurs de permis déposent des documents complémentaires, dont des plans (indice III) prévoient encore une « lucarne » s'étendant sur la majorité de la façade arrière et s'implantant à 1 mètre à partir de la limite de mitoyenneté avec l'habitation des parties requérantes.





14. Une enquête publique est organisée du 28 février au 14 mars 2019, durant laquelle trois lettres sont déposées : deux – défavorables – par les parties requérantes et une – favorable – par les voisins du n° 5 de l'avenue De Gryse.

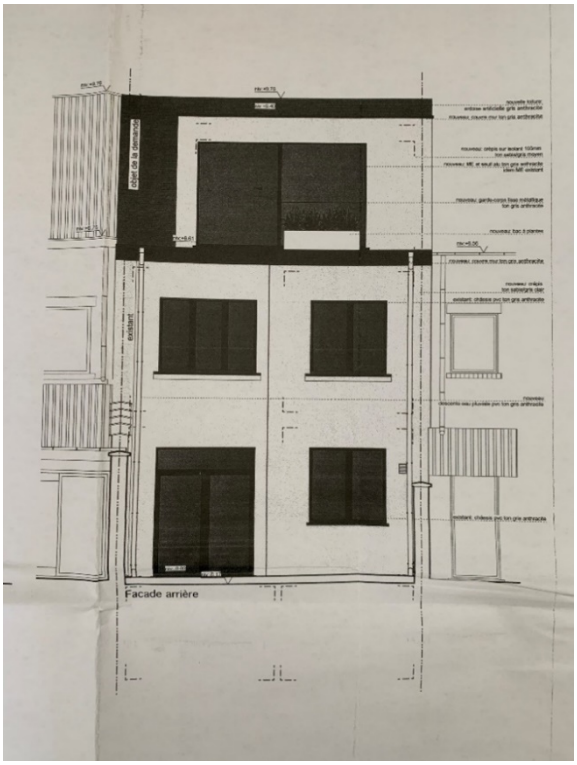
15. Le 28 mars 2019, la commission de concertation décide de reporter son avis pour analyser les documents remis en séance par les demandeurs de permis et les réclamants.

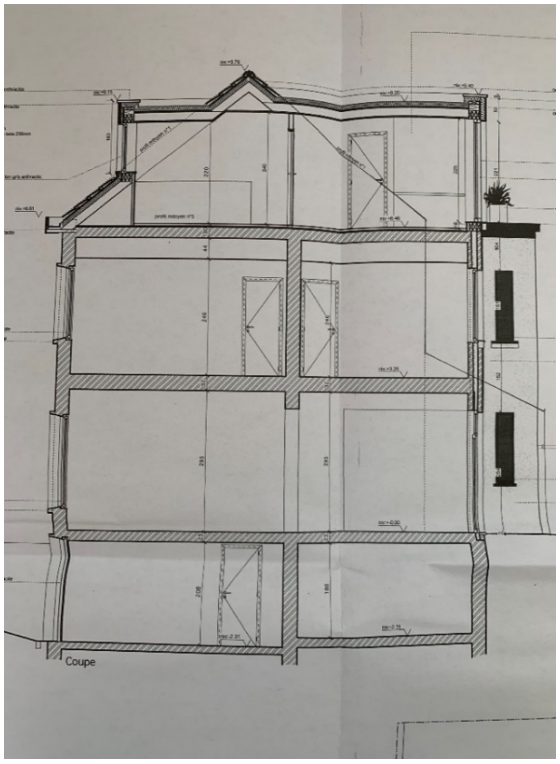
16. Le 25 avril 2019, la commission de concertation émet un avis unanime favorable (tenant lieu d'avis conforme) à condition de « corriger les dessins et les incohérences entre les plans ». Les dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en matière de profondeur (titre I^{er}, article

4) et de toiture – hauteur et lucarne (titre I[er], article 6) – sont accordées moyennant le respect de ces conditions et l'adaptation des plans en conséquence.

17. Le 21 mai 2019, le collège des bourgmestre et échevins décide d'inviter les demandeurs de permis à introduire des plans modifiés correspondant aux conditions imposées par la commission de concertation.

18. Le 10 juin 2019, des plans modificatifs (indice IV) sont déposés pour se conformer à l'avis de la commission de concertation et à l'invitation du collège des bourgmestre et échevins, dans lesquels la lucarne de la façade arrière est semblable à celle prévue dans les plans « indice II » et « indice III ».





19. Le 14 juin 2019, avant la clôture des débats dans le cadre de la procédure introduite devant le Conseil d'État, la première partie requérante introduit une demande d'indemnité réparatrice.

20. En séance du 9 juillet 2019, le collège des bourgmestre et échevins octroie le permis d'urbanisme sollicité :

« Vu la demande introduite par Monsieur et Madame Leeuw-Benayer relative à un bien sis avenue Gaston De Gryse 3 et tendant à transformer et agrandir une maison unifamiliale ;

Attendu que l'attestation de dépôt de compléments de cette demande porte la date du 18 février 2019 ;

[…] ;

Vu l'avis de la Commission de concertation du jeudi 25 avril 2019 ;

Vu la délibération du collège en sa séance du 21 mai 2019 ;

Attendu qu'en vertu de l'article 126, § 6, du CoBAT, l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Attendu que le dispositif de l'avis de la Commission de concertation est libellé comme suit :

[…] ;

Attendu que des plans modificatifs ont été introduits (plan 1/2 et 2/2, indice IV) en date du 14 juin 2019, conformément à l'article 191 du CoBAT,

ARRÊTE :

Art. 1. Le permis est délivré à Monsieur et Madame Leeuw-Benayer pour les motifs suivants :

Considérant qu'en vertu de l'article 126, § 6, du CoBAT, l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Considérant qu'en date du 25/04/2019, la Commission de concertation a accepté les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur et lucane (titre I, art. 6) dans son avis unanime rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme ;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins peut dès lors se prononcer sur la demande ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande initiale (indice I) a été soumise aux mesures particulières de publicité du 5 mars 2015 au 19 mars 2015 et qu'une pétition comportant 9 signatures, une lettre de réclamation comportant 2 signatures et un email comportant 4 signatures ont été introduits en cours d'enquête ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de concertation du jeudi 2 avril 2015 ;

Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 9 juin 2015, sur base des plans modificatifs (indice II) et attaqué au Conseil d'État le 31 août 2015 ;

Vu le rapport de l'auditeur du 9 octobre 2018 concluant à l'annulation ;

Vu la décision du collège des bourgmestre et échevins du 6 novembre 2018 de retirer le permis délivré à Monsieur Leeuw motivée comme suit : […] ;

Considérant que la procédure a été reprise au stade de l'enquête publique ; qu'une attention toute particulière a été portée sur le fait qu'elle porte sur l'ensemble des dérogations aux règlements qu'implique le projet ;

Considérant le dépôt de la demande modifiée à l'initiative du demandeur (indice III), en application de l'article 126/1 du CoBAT, portant la date du 18 février 2019 ;

Considérant que la demande (indice III) porte plus précisément sur :
▪ la construction d'un volume de toiture à double pente ;
▪ la réalisation d'une lucarne dans chaque versant ;
▪ l'aménagement d'une 4e chambre avec salle de bain sous toiture ;
▪ le remplacement des menuiseries en façade avant (porte d'entrée, châssis, porte de garage, corniche) ;

Considérant que le dossier (indice III) a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28 février 2019 au 14 mars 2019 et que deux lettres de réclamations et une lettre de remarques ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations et remarques portent principalement sur :
▪ la non-intégration et la rupture du projet dans le cadre environnant ;
▪ les nuisances en termes de perte d'ensoleillement, de vues vers l'intérieur d'îlot et d'enclavement, pour le n° 1 notamment ;
▪ le caractère incomplet et lacunaire de la demande de permis d'urbanisme ;
▪ l'absence d'étude d'ensoleillement ;
▪ l'absence de réponse aux réclamations émises par les riverains dans le cadre de la première enquête publique ;
▪ les justifications des dérogations au règlement régional d'urbanisme qui ne permettent pas de comprendre la nécessité de celles-ci ;
▪ quelques incohérences dans les documents au niveau de l'isolation de la mitoyenneté entre les numéros 3 et 5 ;
▪ la bonne intégration du projet dans l'environnement et le bâti existant et le fait que la construction réalisée ne pose aucun problème pour le n° 5 ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que la présente demande concerne une maison unifamiliale d'environ 118 m² de superficie planchers hors-sol ;

Considérant que celle-ci est implantée sur une parcelle de faible profondeur (21,40 m) ;

Considérant que cette partie de l'avenue De Gryse, entre les nos 1 et 17, est constituée de maisons unifamiliales construites à la fin des années 1940 ; que ces constructions présentent, excepté l'immeuble objet de la demande et le voisin de gauche, des toitures à double pente ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'un volume de toiture à double versant de 38° avec lucarnes à l'avant et à l'arrière afin d'accueillir une 4e chambre et une salle de bain ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que la toiture projetée dépasse de plus de 3 mètres le profil de la construction mitoyenne la moins haute (n° 5) ;

Considérant néanmoins que la toiture projetée reprend le profil de la toiture de la construction mitoyenne de droite (n° 1) ;

Considérant que la construction voisine de gauche présente un gabarit R+1+toiture plate ; qu'elle deviendrait la seule construction de cette portion de la rue à ne pas avoir de toiture à versants ;

Considérant de plus que la dérogation ne porte que sur un triangle d'une hauteur d'environ 40 cm ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (Titre I, art. 6) liée à la construction du volume de toiture est minime et acceptable ;

Considérant que la lucarne avant est implantée en recul du plan de façade et qu'elle respecte les dispositions du règlement régional d'urbanisme ; qu'elle s'intègre discrètement aux caractéristiques urbanistiques et architecturales de la maison ;

Considérant la particularité de la construction en façade arrière, constituée de 2 volumes de profondeurs différentes ;

Considérant que la profondeur existante de l'immeuble est plus importante que celles des constructions mitoyennes, de 1,45 m à gauche et 1,25 m à droite ;

Considérant que le pan de toiture arrière proposé reprend la pente de toiture de l'immeuble de droite, le moins profond, créant ainsi une toiture plate en partie arrière du 1er étage ;

Considérant que le projet prévoit également la construction d'une extension en toiture arrière ;

Considérant que cette extension proposée en toiture est un élément hybride entre lucarne et rehausse de façade ;

Considérant que cette extension est implantée dans le plan le moins profond de la façade arrière mais qu'elle répond également à la définition de la lucarne telle qu'énoncée au règlement régional d'urbanisme (ouvrage construit en saillie sur le plan d'une toiture inclinée permettant la ventilation et l'éclairage par des ouvertures disposées dans le plan vertical) ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu d'analyser la demande au regard des articles 4 (profondeur) et 6 (toiture – hauteur et toiture-lucarnes) du Titre I du règlement régional d'urbanisme pour cet élément particulier ;

Considérant dès lors que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension en toiture arrière dépasse les profils des constructions mitoyennes et en matière de toiture-lucarnes (titre I, art. 6) en ce que sa hauteur dépasse 2 m et en ce que sa largeur dépasse les 2/3 de la largeur de façade ;

Considérant que les lucarnes participent à l'habitabilité des espaces de vie aménagés sous toiture ;

Considérant que la profondeur créée au 2e étage ne déroge que de 40 cm par rapport à celle de l'immeuble voisin de gauche, le plus profond ; que la profondeur totale à ce niveau est limitée à 9,25 m ;

Considérant que la hauteur de la lucarne permet d'aménager une chambre confortable disposant d'une hauteur sous plafond de 2,40 mètres et de mettre en œuvre une isolation efficace de la toiture de la lucarne ;

Considérant que la largeur de la lucarne dépasse d'1 mètre les 2/3 de la largeur de façade autorisés par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la lucarne a été accolée à la limite mitoyenne de gauche, notamment en vue de permettre l'accès à ce niveau sous combles par une prolongation de la cage d'escalier, adossée au mur mitoyen de gauche ;

Considérant que la construction de la lucarne n'engendre qu'une rehausse triangulaire relativement limitée du mur mitoyen de gauche au-delà du profil de la toiture (9 m²) ;

Considérant l'avis positif des propriétaires voisins de gauche par rapport à cette extension ;

Considérant que la "lucarne est implantée dans le plan le moins profond de la façade arrière ;

Considérant que la présence d'annexes plus profondes sur 2 niveaux à l'arrière de l'immeuble contribue à diminuer l'impact visuel de cette lucarne depuis les jardins voisins ;

Considérant également que plusieurs immeubles de l'îlot, dont l'avenue Demey, disposent de 3 niveaux en façade arrière ;

Considérant également que la maison dispose d'une emprise au sol limitée à 59 m² ;

Considérant que la profondeur du jardin, d'environ 7 mètres laisse peu d'opportunité d'agrandissement au niveau des étages inférieurs ;

Considérant le dossier photos, apporté et exposé en séance par le demandeur, relatif à l'impact des travaux réalisés sur l'ensoleillement des parcelles voisines ;

Considérant également les documents remis en séance par les réclamants sur l'ensoleillement et les vues du bien objet de la demande depuis leur propriété ;

Considérant qu'il apparait que la perte d'ensoleillement est d'environ 1h à 1h30 en hiver, entre 9h et 10h30 du matin ;

Considérant que la "lucarne arrière, vu l'orientation sud-est de la façade arrière, n'a que peu d'impact supplémentaire en matière de perte d'ensoleillement des propriétés voisines par rapport à celui de la toiture à double versant ;

Considérant, de plus, que la "lucarne présente un recul d'1 mètre par rapport à la limite mitoyenne de droite, ce qui permet de réduire l'impact de la construction sur l'ensoleillement de cette parcelle voisine ;

Considérant, de plus, que le projet n'engendre aucune rehausse du mur mitoyen de droite ;

Considérant par conséquent que l'extension projetée ne serait pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur et lucarnes (titre I, art. 6) liées au projet sont acceptables ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité du remplacement des menuiseries en façade avant ;
Considérant que les menuiseries d'origine ont été remplacées par une porte d'entrée et des châssis en PVC gris anthracite ;

Considérant que la corniche a été remplacée par une corniche en panneaux de fibrociment de teinte gris anthracite ;

Considérant que la porte de garage a également été remplacée par une porte en PVC ; que celle-ci a également été peinte en gris anthracite et que la légende du plan adapté (indice IV) mentionne cette teinte ;

Considérant que le dessin du châssis de la lucarne avant dessiné dans la demande adaptée (indice IV) correspond à ce qui a été réalisé (3 divisions au lieu des 2 initialement prévues) ;

Considérant que les modifications proposées en façade avant s'intègrent harmonieusement aux caractéristiques architecturales du bien et du bâti circonvoisin ;

Considérant que l'élévation de la façade avant a également été corrigée dans la demande adaptée (indice IV) pour représenter une épaisseur de mur mitoyen conforme au règlement communal sur les bâtisses et sans isolation extérieure ;

Considérant dès lors que les incohérences entre les plans ont été levées dans la demande modificative (indice IV) ;

Considérant dès lors que les plans modificatifs (indice IV) répondent aux conditions émises par la Commission de concertation et le Collège échevinal.

[…] ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

21. Par un arrêt n° 245.151 du 11 juillet 2019, le Conseil d'État, après avoir constaté le retrait du permis d'urbanisme du 9 juin 2015, rejette le recours en annulation introduit contre cet acte administratif. Dès lors qu'une demande d'indemnité réparatrice a été introduite entretemps, il se prononce toutefois sur la légalité de l'acte attaqué. Il décide qu'« il y a lieu de se rallier au point de vue du rapport, en considérant que l'extension arrière correspond à la notion de "lucarne" au sens de l'article 2, 16°, du Titre I^{er} du RRU, et de constater l'illégalité de l'acte attaqué » et, partant, rouvre les débats sur la demande d'indemnité réparatrice.

22. Par un arrêt n° 251.179 du 30 juin 2021, le Conseil d'État octroie une indemnité réparatrice de 600 euros à la première partie requérante.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par Michel Leeuw, bénéficiaire du permis attaqué, n'ayant été accueillie que provisoirement par une ordonnance du 4 décembre 2019, il y a lieu de l'accueillir définitivement.

V. Premier moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

Un premier moyen est pris de la violation des articles 2, 4, 6 et 8 du Titre I^er^ du Règlement régional d'urbanisme (RRU), ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Les parties requérantes critiquent le motif de l'acte attaqué selon lequel « la construction d'une extension en toiture arrière » constitue « un élément hybride entre lucarne et rehausse de façade » et « répond à la définition de la lucarne, telle qu'énoncée au Règlement général d'urbanisme ». Elles rappellent que la notion de « lucarne » est définie par l'article 2 du RRU comme étant un « ouvrage construit en saillie sur le plan d'une toiture inclinée, permettant la ventilation et l'éclairage par des ouvertures disposées dans un plan vertical ». Après avoir cité le contenu de l'article 8, § 2, alinéa 2, de l'article 4, § 1^er^, 2°, c), et de l'article 6, § 2, du Titre I^er^ du RRU, elles exposent que l'extension autorisée par l'acte attaqué repose majoritairement sur un toit plat existant et n'est pas intégrée dans une toiture inclinée, en sorte qu'elle ne répond pas à la définition d'une lucarne. Elles considèrent que l'arrêt n° 245.151 précité est entaché d'une erreur matérielle puisque le Conseil d'État a considéré à la fois que « l'extension arrière correspond à la notion de "lucarne" au sens de l'article 2, 16°, du titre I^er^ du RRU » et qu'il y avait lieu de se rallier au point de vue du rapport, alors ce rapport indique notamment que « ce type d'extension ne répond pas à la définition de la lucarne retenue par le RRU ». Elles se prévalent également de l'ordonnance du Président du Tribunal de Première instance francophone de Bruxelles qui a conclu que « les plans modificatifs soumis au Collège comportaient une lucarne dépassant les deux tiers de la largeur totale de la façade arrière, voire, eu égard aux proportions de cette lucarne rejoignant presque le faîte du toit, une véritable toiture plate, en méconnaissance de la condition de prévoir une toiture à versant côté arrière » (p. 8). Elles se réfèrent également à la définition du terme « lucarne » donnée par Le Parisien suivant lequel il s'agirait d'une « petite fenêtre pratiquée dans un toit, qui donne de la lumière aux combles ».

Subsidiairement, à supposer que l'extension puisse être qualifiée de « lucarne », elles indiquent qu'il faudrait alors constater qu'elle dépasse très

largement la largeur totale autorisée, outre le fait qu'elle est construite en un bloc, et qu'elle ne répondrait donc pas aux conditions spécifiques imposées à ce sujet par les dispositions invoquées au moyen.

Dans leur mémoire en réplique, elles ajoutent une définition du terme « lucarne » mentionnée sur le site de l'Inventaire du Patrimoine Architectural de Bruxelles suivant lequel il s'agirait d'un « ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer le comble par une ou plusieurs fenêtres » tout en donnant plusieurs exemples dont il ressort qu'une telle lucarne n'occupe jamais une telle largeur de la toiture. Elles considèrent que la notion d'« élément hybride entre la lucarne et rehausse de façade » n'existe pas dans la réglementation régionale en matière d'urbanisme.

Dans leur dernier mémoire, elles insistent à nouveau sur l'erreur matérielle dont serait entaché l'arrêt n° 245.151 précité.

V.2. Appréciation

Le moyen n'est pas recevable en ce qu'il est pris de la violation de l'article 4, § 1er, 2°, c), du Titre Ier du RRU puisque cette disposition vise les « constructions de type trois façades », ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Il ne l'est pas davantage en ce qu'il est pris de la violation de l'article 8, § 2, alinéa 2, du Titre Ier du RRU puisque cette disposition est reprise sous la section 2 « Implantations et gabarit des constructions isolées ».

L'article 2, 16°, du Titre Ier du RRU dispose comme suit :

« Au sens du présent titre, on entend par :

16. lucarne : ouvrage construit en saillie sur le plan d'une toiture inclinée permettant la ventilation et l'éclairage par des ouvertures disposées dans un plan vertical ».

L'article 6, § 2, du Titre Ier du RRU dispose comme suit :

« Le profil de la toiture visé au § 1 peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes.

La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade ».

L'arrêt n° 245.151 précité a jugé notamment ce qui suit :

« […]

Le rapport de l'auditeur a été déposé le 9 octobre 2018 et contient les passages suivants :

"[…]

Pour que la demande puisse être traitée sans que les plans modificatifs doivent être soumis aux actes d'instruction (mesures de publicité), il faut que diverses conditions soient remplies. Ils doivent, entre autres,

- Soit faire disparaître de la demande les dérogations visées aux articles 153, § 2, et 155, § 2 ;

- Soit répondre aux objections suscitées par les plans initiaux.

Aucune de ces conditions n'est satisfaite :

- Si l'on considère que l'extension arrière correspond à la notion de "lucarne", la dérogation relative à la largeur de cette "lucarne arrière" apparaît du fait de la modification apportée et n'est d'ailleurs pas couverte par l'avis de la commission de concertation ;

- Si l'on considère que l'extension arrière ne correspond pas à la notion de "lucarne", les plans modificatifs ne répondent [pas] aux objections suscitées par les plans initiaux qui sont traduites dans les conditions émises par la commission de concertation. De plus, la dérogation à la largeur de la lucarne n'étant pas accordée, la condition émise emporte nécessairement l'obligation de respecter la largeur maximale prévue par le RRU, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Le premier moyen est fondé".

Il y a lieu de se rallier au point de vue du rapport, en considérant que l'extension arrière correspond à la notion de "lucarne" au sens de l'article 2, 16°, du Titre I^{er} du RRU, et de constater l'illégalité de l'acte attaqué ».

En termes d'implantation et de gabarit, l'extension arrière autorisée par l'acte attaqué (plans « Indice IV ») est identique à celle autorisée par le permis de 2015 sur lequel le Conseil d'État s'est prononcé dans l'arrêt précité.

Comme l'indique cet arrêt, le rapport de l'auditeur n'était pas catégorique au sujet de la qualification juridique de la toiture prévue puisqu'il propose une alternative dont la première branche consiste à qualifier l'avancement de « lucarne ». C'est cette branche de l'alternative qui est retenue par l'arrêt.

La définition de la lucarne donnée par l'article 2, 16°, du Titre I^{er} du RRU ne comporte aucune précision de dimension et l'article 6, § 2, du même titre prévoit la possibilité d'une profondeur de 2 mètres et d'une largeur qui peut s'étendre jusqu'aux 2/3 de la façade.

En qualifiant l'extension en toiture arrière d'« élément hybride entre lucarne et rehausse de façade », la partie adverse a statué en connaissance de cause

et l'acte attaqué n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. Par ailleurs, à la différence du permis ayant donné lieu à l'arrêt précité, la commission de concertation a donné un avis favorable unanime accordant une dérogation à l'article 6 du Titre I^{er} du RRU concernant à la fois la toiture et la lucarne.

Le premier moyen n'est pas fondé.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

Un deuxième moyen est pris de la violation des articles 1er à 3 de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs, du défaut de motivation adéquate, de l'erreur dans les motifs, de la violation du principe général du devoir de minutie, de l'erreur manifeste d'appréciation, ainsi que de l'excès de pouvoir.

Les parties requérantes estiment que l'avis de la commission de concertation ne reprend que les doléances du second requérant mais ne répond pas à la réclamation de la première requérante, alors que la perte d'ensoleillement est bien plus grande puisqu'il s'agit de l'immeuble voisin. Elles estiment que les griefs relatifs à l'intrusion et à l'enclavement engendrés par la construction litigieuse sont également ignorés dans la motivation de l'acte attaqué. Elles comparent l'avis émis par la commission de concertation du 2 avril 2015 avec celui émis le 25 avril 2019 pour s'étonner de contradictions à propos d'un même projet d'extension d'immeuble (au sujet de la perte d'ensoleillement). Elles considèrent que l'acte attaqué ne fait aucun cas de l'importance de la lucarne qui est non conforme au RRU et dont la largeur – excessive selon elles – génère une perte d'ensoleillement et de luminosité.

Dans leur mémoire en réplique, les parties requérantes réitèrent pour l'essentiel les critiques contenues dans leur requête en annulation. Elles relèvent que le premier étage et la toiture de l'habitation de la première requérante se trouvent en retrait par rapport à la façade arrière de l'immeuble dont l'extension fait l'objet du recours, ce qui accentue encore davantage les pertes de luminosité et l'enclavement de la propriété. Elles ajoutent que le motif suivant lequel « l'extension projetée ne serait pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage » s'apparente à une clause de style stéréotypée.

Elles se réfèrent à leurs écrits précédents dans leur dernier mémoire.

VI.2. Appréciation

Sont irrecevables les nouveaux moyens ou développements soulevés au stade du mémoire en réplique qui ne relèvent pas de l'ordre public ou qui ont pu être portés à la connaissance de la partie requérante préalablement à l'examen du dossier administratif. Une telle exigence s'impose afin d'assurer le respect des droits de la défense, dont le principe du contradictoire.

Le grief nouveau, mentionné pour la première fois dans le mémoire en réplique, critiquant le motif de l'acte attaqué selon lequel « l'extension projetée ne serait pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage » s'apparente à un moyen nouveau qui n'est pas d'ordre public et ne résulte pas de la prise de connaissance du dossier administratif. Il est par conséquent tardif.

En principe, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. En conséquence, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

En l'espèce, dans leurs lettres de réclamation des 12 et 13 mars 2019 déposées lors de l'enquête publique, les parties requérantes ont critiqué le fait que le projet « causera des nuisances importantes » et ont estimé que le dossier de demande devait comporter une étude d'ensoleillement. Lors de l'audition devant la commission de concertation, les réclamants ont déposé un texte, accompagné de photographies et de plans, qui, à propos de la question des pertes d'ensoleillement, était rédigé comme suit :

> « Les photos parlent d'elles-mêmes. [Michel] Pauwels perd, durant l'hiver, +/- 1h30 de soleil quotidiennement. Ce soleil donnant directement sur la véranda chauffe également la principale pièce de vie, la cuisine, …
>
> Pour M^{me} Danthine, vous pouvez constater que les velux de notre suite parentale ne sont même plus visibles ! 9 mois par an, nous ne disposons plus d'aucun ensoleillement direct dans notre propre suite.
>
> Au rez, la perte de luminosité est importante dès la fin de l'été puisque le soleil ne passe plus au-dessus de l'extension ».

Les parties requérantes font également état d'un phénomène d'intrusion et d'enclavement.

La motivation de l'acte attaqué rencontre ces observations en indiquant ce qui suit :

« Considérant que la présence d'annexes plus profondes sur 2 niveaux à l'arrière de l'immeuble contribue à diminuer l'impact visuel de cette lucarne depuis les jardins voisins ;

Considérant également que plusieurs immeubles de l'îlot, dont l'avenue Demey, disposent de 3 niveaux en façade arrière ;

Considérant également que la maison dispose d'une emprise au sol limitée à 59 m² ;

Considérant que la profondeur du jardin, d'environ 7 mètres, laisse peu d'opportunité d'agrandissement au niveau des étages inférieurs ;

Considérant le dossier photos, apporté et exposé en séance par le demandeur, relatif à l'impact des travaux réalisés sur l'ensoleillement des parcelles voisines ;

Considérant également les documents remis en séance par les réclamants sur l'ensoleillement et les vues du bien objet de la demande depuis leur propriété ;

Considérant qu'il apparait que la perte d'ensoleillement est d'environ 1h à 1h30 en hiver, entre 9h et 10h30 du matin ;

Considérant que la "lucarne" arrière, vu l'orientation sud-est de la façade arrière, n'a que peu d'impact supplémentaire en matière de perte d'ensoleillement des propriétés voisines par rapport à celui de la toiture à double versant ;

Considérant de plus que la "lucarne" présente un recul d'1 mètre par rapport à la limite mitoyenne de droite, ce qui permet de réduire l'impact de la construction sur l'ensoleillement de cette parcelle voisine ;

Considérant de plus que le projet n'engendre aucune rehausse du mur mitoyen de droite ;

Considérant par conséquent que l'extension projetée ne serait pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ».

Au vu des photographies éparses et des affirmations peu étayées des réclamations, la motivation de l'acte attaqué est suffisante et adéquate. Elle permet aux parties requérantes de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité a décidé de passer outre leurs réclamations.

L'avis émis par la commission de concertation le 2 avril 2015 était relatif à un premier projet (plans « Indice I ») dans lequel l'extension s'étendait sur toute la largeur de la façade arrière. Cet avis était favorable à condition, notamment,

de « prévoir une toiture à versant côté arrière s'alignant au profil voisin de droite (n° 1) et y intégrer éventuellement une lucarne en recul d'au moins un mètre par rapport à ce mitoyen ». La commission de concertation avait en effet considéré qu'« au vu de la disposition des lieux, les propriétés voisines ne bénéficient que de peu d'ensoleillement et que la demande générera des pertes d'ensoleillement et de luminosité supplémentaires surtout pour les logements situés à droite du bien vu la proximité de l'angle de rue » et avait tenu compte de la « proposition faite en séance par le demandeur pour réduire l'impact de cette rehausse ».

À la suite de cet avis, les plans ont été modifiés pour prévoir une lucarne en retrait d'un mètre par rapport à la mitoyenneté, ce qui est de nature à modifier sensiblement l'impact du projet en termes de pertes d'ensoleillement. L'avis favorable émis par la commission le 25 avril 2019 sur le projet ainsi modifié n'est par conséquent ni contradictoire ni constitutif d'un revirement d'attitude qui serait injustifié.

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse des parties requérantes

Un troisième moyen est pris de la violation du principe de la motivation interne, du défaut de motifs exacts, pertinents et adéquats, d'une violation du principe général du raisonnable, d'une violation du principe général de proportionnalité, de l'erreur manifeste d'appréciation, ainsi que de l'excès de pouvoir.

Les parties requérantes estiment que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation ou aurait émis une affirmation manifestement déraisonnable en considérant le projet comme conforme au bon aménagement des lieux. Elles exposent que, parmi les bâtiments avoisinants dans la rue ou l'îlot, aucun ne dispose d'un tel volume au deuxième étage, avec une telle toiture. Elles rappellent que l'avis de la commission de concertation de 2015 avait suggéré une toiture à versants afin de réduire l'impact de la perte de luminosité et d'ensoleillement pour le voisinage. Elles relèvent qu'un permis d'urbanisme a été refusé par la même partie adverse pour une extension similaire dans un immeuble voisin sis avenue Crock, n° 55. Elles considèrent que le principe de proportionnalité est d'autant plus méconnu parce qu'elles avaient préalablement attiré l'attention de la commission de concertation et de la partie adverse sur le fait que leurs voisins

pouvaient ériger une « suite parentale » de taille confortable au 2e étage, sans déroger au RRU et en veillant à y intégrer simplement une lucarne qui ne dépasserait pas la corniche de l'immeuble.

Dans leur mémoire en réplique, elles font état d'un reportage photographique comparant les immeubles sis avenue G. De Gryse et ceux situés avenue G. Demey. S'agissant des tailles des lucarnes existantes dans l'avenue De Gryse, elles reconnaissent qu'il existe effectivement, pour toute l'avenue, deux autres bâtiments qui disposent de telles lucarnes en façade arrière, mais font valoir que ces deux autres lucarnes correspondent, sans contestation possible, à la notion de lucarne au sens légal du terme, c'est-à-dire en saillie sur le plan d'une toiture inclinée. Selon elles, le même reportage photographique fait également apparaître que le gabarit de l'immeuble litigieux est nettement plus imposant que tous les bâtiments de l'avenue en question, notamment en profondeur, ce qui aurait en principe dû imposer à la partie adverse encore plus d'attention et de circonspection pour accorder une extension supplémentaire, au regard du bon aménagement des lieux par rapport à toutes les autres maisons de l'avenue en question.

Elles se réfèrent à leurs écrits précédents dans leur dernier mémoire.

VII.2. Appréciation

Le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. Le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la partie requérante quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste.

L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

Dès lors que d'autres bâtiments de la même avenue comportent également des lucarnes en façade arrière, il n'est pas démontré que l'acte attaqué est

entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ou a méconnu le principe de proportionnalité.

Quant à l'immeuble situé au n° 55 de l'avenue Guillaume de Crock, son gabarit et sa situation en coin de rue ne sont pas comparables à ceux de l'immeuble litigieux. En outre, la partie adverse expose qu'une extension a été autorisée pour le troisième étage, ce qui contredit l'affirmation contenue dans la requête en annulation au sujet d'une décision de refus de permis.

L'argumentation des parties requérantes selon laquelle une suite parentale aurait pu être érigée au deuxième étage sans dérogation au RRU et en prévoyant une lucarne ne dépassant pas la corniche de l'immeuble n'implique pas que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en délivrant un permis dérogatoire. Celles-ci tentent de substituer leur appréciation à celle de l'autorité.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

VIII. Dépens

En raison du rejet du recours, il y a lieu de mettre les dépens à la charge des parties requérantes.

Il y a par ailleurs lieu de réduire, dans le cadre du présent litige, à 20 euros les contributions visées à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure.

En effet, par un arrêt n° 22/2020 du 13 février 2020, publié au *Moniteur belge* du 20 février 2020, la Cour constitutionnelle a annulé, dans l'article 4, § 4, alinéa 1er, de la loi du 19 mars 2017 « instituant un fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne », les mots « par partie requérante ».

En conséquence, dans l'hypothèse d'une requête appuyée par une pluralité de parties requérantes, une seule contribution de 20 euros peut être réclamée pour cette requête. En vertu de l'effet *erga omnes* et rétroactif de l'arrêt de la Cour constitutionnelle précité, il y a lieu d'ordonner le remboursement de la contribution indûment perçue, en l'espèce.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par Michel Leeuw est accueillie.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

Les parties requérantes supportent les dépens, à savoir le droit de rôle de 400 euros et la contribution de 20 euros.

La partie intervenante supporte le droit de 150 euros lié à son intervention.

Article 4.

La contribution de 20 euros indûment perçue sera remboursée aux parties requérantes par le service désigné au sein du Service public fédéral Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XVe chambre, le 25 mai 2023, par :

Anne-Françoise Bolly,	présidente de chambre,
Marc Joassart,	conseiller d'État,
Élisabeth Willemart,	conseiller d'État,
Frédéric Quintin,	greffier.

Le Greffier, La Présidente,

Frédéric Quintin Anne-Françoise Bolly