

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 261.942 du 9 janvier 2025

A. 232.826/XV-4662

En cause :

1. A. V.,
2. L. T.,
3. A. S.,
ayant tous élu domicile chez
M^e Gautier MELCHIOR, avocat,
avenue Brugmann, 451
1180 Bruxelles,
également assistés et représentés par
M^e Ulrich CARNOY, avocat,

contre :

la commune de Woluwe-Saint-Pierre, représentée par
son collège des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^e Gaëtan VANHAMME, avocat
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. E. H.,
2. G. M.,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e Jacques SAMBON et Erim ACIKGOZ, avocat,
boulevard Reyers 110
1030 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 2 février 2021, les parties requérantes demandent l'annulation de « la décision du 26 novembre 2020 par laquelle le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwe-Saint-Pierre a octroyé un permis d'urbanisme à Monsieur et Madame [H.] pour "étendre une habitation unifamiliale en intérieur d'îlot" sur un bien situé rue René Declercq, 80 à 1150 Bruxelles ».

II. Procédure

Un arrêt n° 259.417 du 9 avril 2024 a ordonné la réouverture des débats, chargé le membre de l'auditorat désigné par l'Auditeur général adjoint de poursuivre l'instruction du recours et réservé les dépens.

Il a été notifié aux parties.

M. Nicolas Litvine, auditeur adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 13 du règlement général de procédure.

Le rapport complémentaire a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire complémentaire.

Par une ordonnance du 26 novembre 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 7 janvier 2025.

M^{me} Anne-Françoise Bolly, présidente de chambre, a exposé son rapport.

M^e Alfredo Penta, *loco* M^{es} Ulrich Carnoy et Gautier Melchior, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Gaëtan Vanhamme, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Erim Acikgoz, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes, ont été entendus en leurs observations.

M. Nicolas Litvine, 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

Les faits sont exposés dans l'arrêt n° 259.417, précité, auquel il convient de se référer.

IV. Recevabilité

La première partie requérante indique ne plus être co-proprétaire de l'habitation sis sur la parcelle mitoyenne de celle sur laquelle prend place le projet. Partant, elle ne justifie plus d'un intérêt actuel à son recours.

Le recours n'est plus recevable en tant qu'il est introduit par la première partie requérante.

V. Cinquième moyen

V.1. Thèses des parties

V.1.1. La requête

Les parties requérantes prennent un cinquième moyen de « la violation des articles 4 et 6 du Titre I^{er} du règlement régional d'urbanisme, de l'article 126 du CoBAT, des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration et plus particulièrement du devoir de minutie, de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Après avoir rappelé le prescrit de l'article 4 du Titre I^{er} du règlement régional d'urbanisme (RRU), elles estiment que cette disposition s'applique au rez-de-chaussée, mais aussi aux étages des constructions.

Elles exposent que les deux terrains voisins du bien où s'implante le projet litigieux sont bâtis. Elles observent que la profondeur du rehaussement projeté dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (bâtiment appartenant à l'école Jean XXIII) et dépasse de plus de trois mètres le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (bien de la deuxième partie requérante). Elles ajoutent qu'à ce dernier égard, le recul entre le rehaussement litigieux et la construction de la deuxième partie requérante est inférieur à trois mètres.

Elles en déduisent que le permis d'urbanisme ne pouvait être octroyé en l'absence de dérogation au RRU et que le projet litigieux méconnaît l'article 4 précité.

Elles sont également d'avis que la hauteur de la toiture dont le rehaussement est autorisé par l'acte attaqué déroge à l'article 6 du Titre I^{er} du RRU. Elles considèrent en effet que « dès lors que la profondeur du rehaussement litigieux

excède la profondeur maximale autorisée par le RRU, la hauteur de toiture du projet litigieux ne pouvait pas dépasser de plus de trois mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas, soit le bien » de la deuxième partie requérante.

V.1.2. Le mémoire en réponse

La partie adverse considère que les parties requérantes ne tiennent pas compte des modifications apportées au projet et des spécificités de l'implantation du projet. Elle expose que « [s]i des dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I^{er} du RRU sont évoquées dans l'avis d'enquête publique du 22 septembre 2020, il a finalement été considéré que le projet tel que modifié n'était pas dérogatoire ».

S'agissant de l'article 4 du RRU, elle précise ce qui suit :

« [l]a configuration des lieux en l'espèce est très particulière puisque le projet se situe au milieu de la parcelle avec des constructions aux alentours présentant des caractéristiques très particulières :

- le bâtiment scolaire Jean XXIII sur lequel s'appuie le projet d'extension en hauteur présente une hauteur nettement supérieure à celle visée en l'espèce ;
- la parcelle des premières requérantes partiellement construite ;
- le supermarché Colruyt ».

Elle estime qu'au vu de son environnement spécifique, « il a pu être considéré que le projet tombait dans l'hypothèse visée à l'article 4, § 1^{er}, 2^o, d), en ce que la profondeur de la construction des premières requérantes est anormalement faible par rapport au voisinage immédiat marqué par l'école et le supermarché » et que, par conséquent, « seul le 1^o de l'article 4, § 1^{er} trouve à s'appliquer au projet » et « il n'y est pas dérogé puisque celui-ci ne dépasse pas les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ».

Elle ajoute que, ne dérogeant pas à l'article 4 du Titre I^{er} du RRU, le projet ne déroge pas non plus à son article 6.

V.1.3. Le mémoire en intervention

Les intervenants estiment que le projet ne déroge pas aux articles 4 et 6 du Titre I^{er} du RRU et évoquent « la situation particulière du projet qui s'insère dans un intérieur d'îlot par l'extension uniquement verticale d'un ancien atelier existant ».

Ils estiment que le projet est conforme à l'article 4, 1^o, du Titre I^{er} du RRU, l'extension ne dépassant pas les trois quarts de la profondeur du terrain. Se ralliant à la partie adverse, ils considèrent qu'il faut avoir égard à la prescription visée au point d) du 2^o et non au point a) du 2^o de cet article 4. Ils soutiennent en

effet que la profondeur du profil mitoyen du bien des deux premières requérantes est anormalement faible par rapport aux autres constructions de la rue, jugeant en outre que, pour examiner la situation du bien, il faut d'abord écarter la véranda qui aurait été construite de manière illégale.

Renvoyant à une vue aérienne reproduite dans leur mémoire, ils exposent que la construction voisine « a une profondeur, par rapport à la longueur de sa terrasse, sensiblement moins élevée que celle des constructions voisines situées sur la rue Declercq, que ce soit vers le nord ou vers le sud ». Ils constatent également que les intérieurs d'îlot du quartier sont fortement bâtis, avec des hauteurs de bâtiments variables de 1 à 3 niveaux et notent qu'il en va ainsi de la parcelle des demandeurs de permis qui comprenait antérieurement un atelier en intérieur d'îlot. Ils en déduisent que le projet ne déroge pas à l'article 4 du Titre I^{er} du RRU.

Ils ajoutent ne pas voir en quoi le projet serait dérogatoire à l'article 6 du Titre I^{er} du RRU qui traite des toitures. Ils sont d'avis que le projet ne déroge manifestement pas à la disposition visée dès lors que la toiture du projet est plus basse que la toiture des deux constructions mitoyennes.

V.1.4. Le mémoire en réplique

Les parties requérantes exposent que le volume rehaussé dépasse la profondeur du volume mitoyen de l'école Jean XXIII et en déduisent que le projet litigieux méconnaît l'article 4, § 1^{er}, 2^o, a), car il dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde.

Elles considèrent également que la profondeur de l'immeuble de la deuxième requérante n'est pas anormalement faible et notent que celle-ci est plus importante que celle des habitations voisines de gauche.

Elles estiment que la grande surface commerciale Colruyt n'étant pas mitoyenne, elle ne peut pas être prise en considération.

Elles font valoir enfin que les explications avancées par la partie adverse dans son mémoire en réponse ne figurent pas dans l'acte attaqué et estiment qu'il s'agit là d'une tentative de motivation *a posteriori*.

V.1.5. Le dernier mémoire de la partie adverse

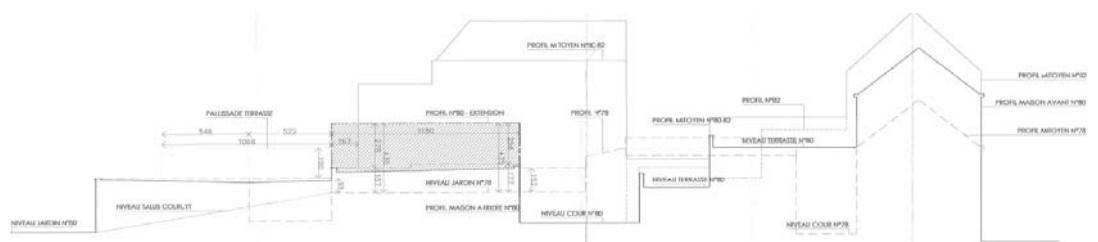
La partie adverse soutient que la règle prévue à l'article 4, § 1^{er}, 2^o, d), n'impose pas que les deux immeubles voisins du projet présentent une profondeur

anormalement faible. Elle estime que l'interprétation contraire dénature la disposition par rapport aux objectifs poursuivis. Selon elle, la règle qu'elle contient entend guider l'autorité dans son appréciation du projet par rapport à son environnement de sorte qu'il s'impose de tenir compte des caractéristiques du lieu d'implantation par rapport au projet.

Lorsque les immeubles situés sur les parcelles voisines présentent des profils extrêmement différents, elle est d'avis qu'il serait contreproductif d'exiger que les deux immeubles voisins présentent un profil anormalement faible parce que cela amènerait une mauvaise urbanisation. Elle ajoute qu'exiger que les deux immeubles voisins du projet présentent une profondeur anormalement faible ne permettrait pas de comprendre la référence « de la ou des constructions voisines » dans la disposition visée.

Selon elle, « bien que la situation du cas d'espèce ne soit pas directement appréhendée par l'article 4 précité », elle a valablement pu faire application de la règle particulière qui y est visée compte tenu de la configuration très spéciale des lieux. Elle considère en effet qu'existe une différence extrêmement importante de gabarit entre les immeubles construits sur les parcelles immédiatement voisines du projet, l'immeuble de droite (l'école Jean XXIII) présentant le long du mitoyen une profondeur très importante alors que l'immeuble de gauche (celui de la deuxième partie requérante), présentant une profondeur peu profonde par rapport aux deux parcelles voisines de droite.

Elle reproduit comme suit les plans joints à la demande de permis qui illustrent les différences de gabarits entre les voisins de gauche et de droite du projet :



Elle conclut que « ce faisant et dès lors qu'il est fait application de la règle prévue à l'article 4, § 1^{er}, 2^o, d), seul (le) critère du 1^o de l'article 4, § 1^{er}, trouve à s'appliquer au projet » et « ce dernier n'y déroge pas puisqu'il ne dépasse pas les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ».

Elle s'interroge par ailleurs sur l'applicabilité de l'article 6 précité vu les particularités précitées. Elle estime que l'examen des différentes figures illustrant l'article 6 du Titre I^{er} du RRU révèle que les règles sont prévues pour des constructions principales avec une annexe accolée le cas échéant, alors que le projet est situé au milieu de la parcelle, au-delà de la profondeur de l'immeuble de la deuxième partie requérante, au niveau et dans la transition avec l'école Jean XXIII.

Elle est d'avis que, tout comme pour l'appréciation de la conformité du projet à l'article 4 du Titre I^{er} du RRU, il a pu être fait application de l'alinéa 4 de cet article 6. Elle constate que par rapport à l'immeuble de l'école Jean XXIII et au lieu d'implantation du projet, il n'existe pas de construction sur la parcelle des parties requérantes.

Elle affirme encore que le projet autorisé entend assurer un accord harmonieux entre les constructions voisines présentant une hauteur différente, ce qui constitue également un critère devant être pris en considération lors de l'examen d'une demande.

V.1.6. Le dernier mémoire des parties intervenantes

Les parties intervenantes soutiennent que le point d) de l'article 4, § 1^{er}, 2°, s'applique dans l'hypothèse où, comme en l'espèce, la construction projetée est mitoyenne de deux constructions dont une seule présente une profondeur anormalement faible.

Elle expose que l'article 4 du Titre I^{er} du RRU impose le respect de deux règles quant à la profondeur des constructions, une première règle d'application générale en son § 1^{er}, 1°, à savoir l'interdiction de dépasser les 3/4 de la profondeur de la parcelle d'implantation, et une seconde règle en son § 1^{er}, 2°, qui limite la profondeur de la construction au regard des constructions voisines. Elle précise que cette seconde règle est subdivisée en 5 hypothèses, dont les deux dernières font l'objet d'une même disposition :

- A) Lorsque les deux parcelles voisines sont bâties : § 1^{er}, 2°, a)
- B) Lorsque seule une des deux parcelles voisines est bâtie : § 1^{er}, 2°, b)
- C) Lorsque la construction projetée est de type « trois façades » : § 1^{er}, 2°, c)
- D) Lorsque les deux parcelles voisines ne sont pas bâties : § 1^{er}, 2°, d)
- E) Lorsque soit une des constructions voisines ou les deux constructions voisines ont une profondeur anormalement faible : § 1^{er}, 2°, d).

Elles précisent encore que le § 1^{er}, 2°, d), constitue une catégorie résiduaire composée de deux situations qui ne permettent pas une application idoine

de la règle selon laquelle la profondeur de la construction projetée dépend de celle des constructions voisines :

- soit aucune des parcelles voisines n'est construite, ce qui empêche toute comparaison ;
- soit dans l'hypothèse où une des parcelles voisines ou les deux parcelles voisines est/sont bâtie(s), et que l'une ou les deux parcelles comportent des constructions anormalement peu profondes, ce qui rend difficilement applicable la règle de la comparaison.

Elles affirment avoir bien mis en évidence, dans leurs écrits de procédure, en quoi la construction de la deuxième partie requérante disposait d'une profondeur anormalement faible par rapport aux autres constructions de la rue.

Elles produisent une photo aérienne démontrant, selon elles, que la plupart des constructions sises du côté pair de la rue disposent de profondeurs importantes, s'implantant sur presque la totalité de la profondeur des parcelles, alors que tel n'est pas le cas de la propriété de la deuxième partie requérante qui dispose encore d'un long jardin ensuite de son habitation. Elles ajoutent que la situation des lieux est également particulière en ce que la parcelle de la deuxième partie requérante est deux fois plus réduite que la leur.

Elles concluent que, dès lors que la construction de la deuxième partie requérante est anormalement peu profonde par rapport aux autres constructions de la rue, le point d) de l'article 4, § 1^{er}, 2^o, du Titre I^{er} du RRU trouve à s'appliquer et l'autorité n'a pas à motiver davantage une dérogation inexistante.

En ce qui concerne l'article 6, § 1^{er}, alinéa 2, elles rappellent qu'il précise que « dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut ». Dès lors que le projet se situe dans cette profondeur maximale, elles considèrent qu'une hauteur supérieure à la construction de la deuxième partie requérante est autorisée puisque le profil de la construction projetée ne dépasse pas celui de l'école voisine, construction voisine la plus haute. Elles concluent que le projet ne déroge pas à l'article 6 précité et que l'autorité n'avait donc pas à motiver une dérogation inexistante. Elles comparent encore les hauteurs des bâtiments les plus proches par rapport au projet, pour estimer qu'il n'y a aucun dépassement de 3 mètres.

V.2. Appréciation

1. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un acte administratif au sens de l'article 1^{er} de cette loi doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. La motivation d'une telle décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise ainsi qu'au caractère discrétionnaire du pouvoir d'appréciation de l'auteur de cet acte. Plus ce pouvoir est large, plus la motivation se doit d'être précise et doit refléter et justifier les étapes du raisonnement de l'autorité.

Le contrôle juridictionnel d'un acte qui doit être motivé en la forme ne porte pas seulement sur l'existence d'une motivation. La motivation doit être adéquate et le contrôle s'étend au respect de cette adéquation, c'est-à-dire à l'exactitude, l'admissibilité et la pertinence des motifs. Dans l'exercice de ce contrôle, le Conseil d'État ne peut pas avoir égard à d'autres motifs que ceux qui sont exprimés dans l'acte.

2. L'article 4 du Titre I^{er} du RRU dispose ce qui suit :

- « § 1^{er} Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :
- 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ;
 - 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :
 - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;
 - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde.Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté.
Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.
 - b) lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine.
Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté.
Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.
 - c) dans le cas d'une construction de type trois façades, la construction ne dépasse pas de plus de trois mètres en profondeur le profil de la construction voisine.
 - d) lorsque aucun des terrains voisins n'est bâti, ou, lorsque les profondeurs des profils mitoyens de la ou des constructions voisines sont anormalement faibles par rapport à celles des autres constructions de la rue, seule la condition visée au 1°, s'applique.
- [...]
- § 4. Les croquis repris en annexe 1 du présent titre illustrent le présent article ».

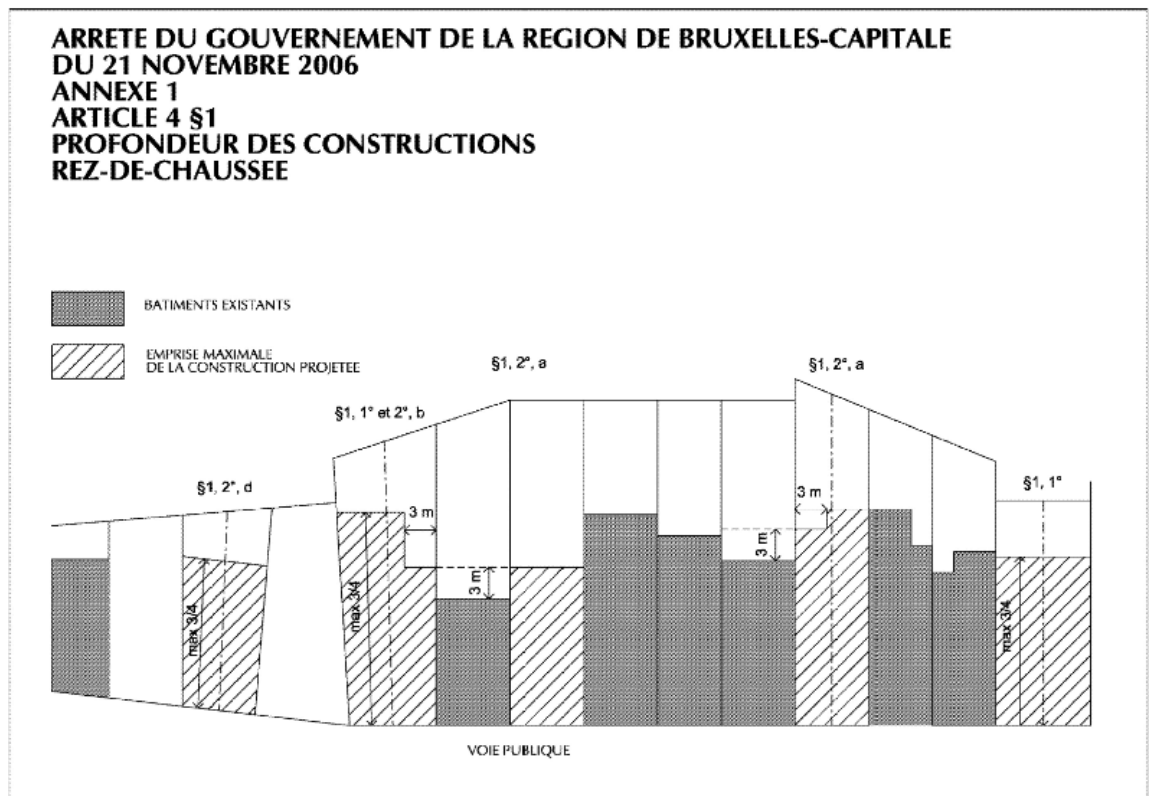
L'article 5 du même titre du RRU dispose comme suit :

- « § 1^{er}. 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.
La hauteur de la façade est mesurée depuis le niveau moyen du trottoir jusqu'à la ligne définie par l'intersection du plan de façade et du plan de toiture. Les murs acrotères sont pris en compte pour le calcul de la hauteur de façade.
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.
Lorsque la hauteur de la façade avant des deux constructions de référence est anormalement faible ou anormalement élevée par rapport à la hauteur moyenne de celle des autres constructions de la rue ou, à défaut, de l'îlot, cette hauteur est déterminée en fonction de la hauteur moyenne des autres constructions de la rue ou à défaut de l'îlot.
Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes.
§ 2. Sans préjudice de l'article 6, une façade - pignon peut dépasser la hauteur de référence la plus élevée ».

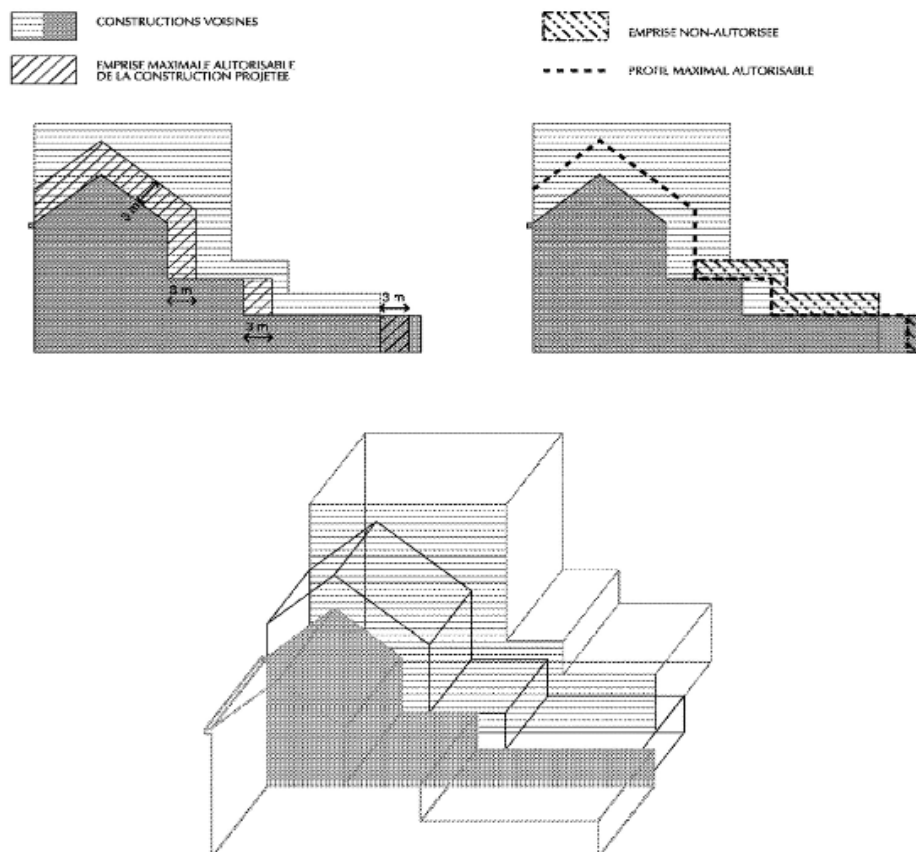
L'article 6, § 1^{er}, du même titre du RRU dispose comme suit :

- « § 1^{er}. La toiture répond aux conditions suivantes :
1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 ; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence ;
2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5.
Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut.
Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse.
Lorsque la construction de référence la plus basse est anormalement basse par rapport aux autres constructions situées le long de la rue ou, à défaut, par rapport aux constructions situées dans le même îlot, seule la seconde condition visée à l'alinéa 1 s'applique.
Lorsque les deux constructions de référence sont anormalement basses par rapport aux autres constructions situées le long de la même rue ou, à défaut, par rapport aux constructions situées dans le même îlot, les deux conditions visées à l'alinéa 1^{er} ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la construction en mitoyenneté respecte la hauteur moyenne des profils mitoyens des toitures de la rue, ou à défaut, de l'îlot.
[...]
Les croquis repris en annexe 1 du présent titre illustrent le présent paragraphe ».

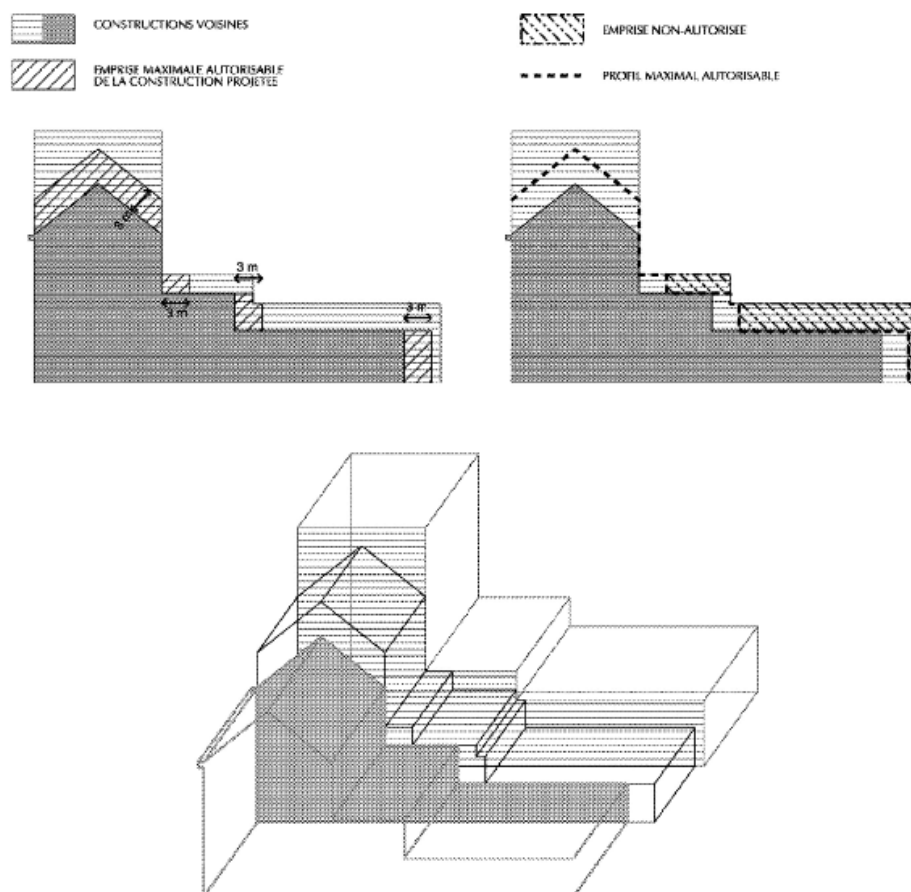
Les croquis illustrant ces dispositions sont les suivants :



**ARRETE DU GOUVERNEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
DU 21 NOVEMBRE 2006
ANNEXE 1
ARTICLE 4 §1, ARTICLE 6 §1
PROFONDEUR ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
PROFIL MITOYEN**



**ARRETE DU GOUVERNEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
DU 21 NOVEMBRE 2006
ANNEXE 1
ARTICLE 4 §1, ARTICLE 6 §1
PROFONDEUR ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
PROFIL MITOYEN**



En revanche, l'avis d'enquête publique du 22 septembre 2020, relatif au projet modifié, mentionne des dérogations aux articles 4 et 6 du titre I^{er} du RRU. Toutefois, dans le considérant de l'acte attaqué qui mentionne cette mesure particulière de publicité, cette mention n'apparaît pas, seule l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS étant précisée. Enfin, ni l'avis de la commission de concertation du 22 octobre 2020 ni l'acte attaqué ne contiennent de motif relatif à d'éventuelles dérogations au Titre I^{er} du RRU.

Dans ses écrits de procédure, la partie adverse indique qu'il a « finalement été considéré que le projet tel que modifié n'était pas dérogatoire », sans apporter de plus amples informations à cet égard.

Les parties adverse et intervenantes soutiennent que l'on se trouve dans un cas où « les profondeurs des profils mitoyens de la ou des constructions voisines sont anormalement faibles par rapport à celles des autres constructions de la rue », et ce à raison d'une profondeur anormalement faible de l'habitation de la deuxième partie requérante.

Au vu de la représentation du bâti environnant, le caractère anormalement faible de la profondeur de l'habitation mitoyenne de la deuxième partie requérante « par rapport à celles des autres constructions de la rue » n'apparaît cependant pas d'évidence. Ni la partie adverse ni les parties intervenantes ne fournissent par ailleurs de mesures comparatives avec les autres habitations de la rue de nature à établir leur affirmation.

Les vues et plans produits montrent certes un caractère assez hétérogène du quartier (présence de supermarché, d'école et de bâtiments de gabarits variés) et une configuration particulière des lieux dans la mesure où la parcelle des parties intervenantes est située entièrement en intérieur d'îlot tandis que les parcelles qui lui sont mitoyennes sont construites à front de rue. Ces considérations, qui ne figurent pas dans la motivation formelle de l'acte attaqué, ne permettent pas en tout état de cause de conclure que les conditions d'application de l'article 4, 2°, d), précité, sont réunies. À supposer que cette disposition trouve à s'appliquer à l'hypothèse où les deux parcelles mitoyennes d'un projet sont bâties mais où seule l'une des constructions présente une profondeur anormalement faible, encore faut-il que la partie adverse établisse que ce critère est rempli en l'espèce. Tel n'est pas le cas en l'espèce.

Il convient dès lors de considérer que l'article 4, § 1^{er}, 2°, a), précité est applicable au projet et que celui-ci nécessite une dérogation à cette disposition du RRU pour être autorisé.

Dès lors qu'une telle dérogation n'a pas été accordée, le moyen est fondé.

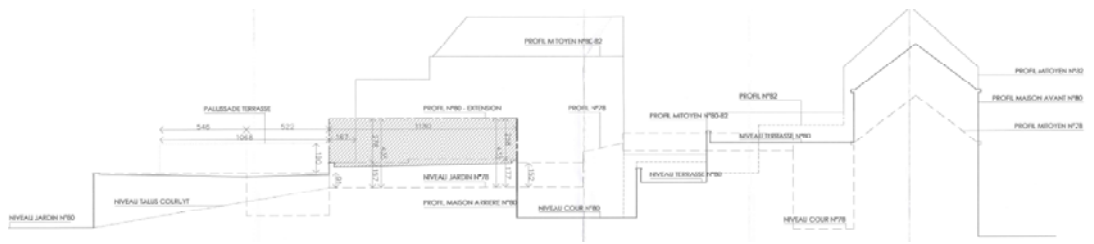
En ce qui concerne l'article 6 du RRU, comme pour l'article 4, une dérogation a été annoncée dans le second avis d'enquête publique mais ni l'acte attaqué ni l'avis de la commission de concertation n'abordent la question, la partie adverse indiquant que le projet a – *in fine* – été jugé conforme à cette disposition.

Il résulte de ce qui précède que la profondeur du projet excède celle autorisée par l'article 4 du RRU. Partant, l'article 6, § 1^{er}, alinéa 2, du RRU précité ne pouvait s'appliquer.

Si les figures illustrant cet article 6 du RRU n'envisagent pas l'hypothèse de l'espèce, à savoir une construction en intérieur d'îlot tandis que les constructions principales des parcelles adjacentes se situent en front de voirie, il n'en demeure pas moins que, dans son prescrit, il fixe des règles susceptibles de s'appliquer également au cas d'espèce.

Enfin, à nouveau, s'agissant de l'article 6, alinéa 4, précité, la partie adverse affirme, sans le démontrer, qu'il serait applicable en l'espèce, à savoir que « la construction de référence la plus basse », soit celle de la propriété de la deuxième partie requérante, serait « anormalement basse par rapport aux autres constructions situées le long de la rue ou, à défaut, par rapport aux constructions situées dans le même îlot ».

En tout état de cause et dès lors que seul l'article 6, § 1^{er}, alinéa 1^o, précité est applicable, il ne ressort pas du plan reproduit ci-après (seul à figurer les profils des constructions voisines) que la rehausse projetée, laquelle prévoit une toiture plate (hauteur projetée de 6,16 mètres), implique de « dépasser de plus de trois mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes » de l'habitation de la deuxième partie requérante laquelle présente, selon les parties intervenantes, une hauteur au faîte du bâtiment principal de 7,49 mètres et une hauteur de corniche de son annexe à 4,08 mètres. Ces mesures ne sont pas contestées par les parties requérantes.



Partant, les parties requérantes restent en défaut de démontrer que le projet nécessite une dérogation à l'article 6 du RRU.

Il résulte de ce qui précède que le moyen est partiellement fondé.

VI. Autres moyens

Les autres moyens, s'ils étaient fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

VII. Dépens et indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

Par ailleurs, il est apparu que les parties intervenantes se sont acquitté deux fois des droits afférents à l'introduction de leur requête en intervention. Il convient, dès lors, d'ordonner le remboursement d'un de ces deux paiements.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée en tant qu'elle est introduite par la première partie requérante.

Article 2.

La décision du 26 novembre 2020 par laquelle le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwe-Saint-Pierre a octroyé un permis d'urbanisme aux parties intervenantes pour «étendre une habitation

unifamiliale en intérieur d'îlot » sur un bien situé rue René Declercq, 80 à 1150 Bruxelles est annulée.

Article 3.

La partie adverse supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 600 euros, la contribution de 20 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros, accordée aux parties requérantes.

Les parties intervenantes supportent le droit de 300 euros lié à leur intervention.

Article 4.

Le montant de 300 euros indûment versé par les parties intervenantes leur sera remboursé 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 le 9 janvier 2025, par la XV^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Anne-Françoise Bolly,
Marc Joassart,
Lionel Renders,
Caroline Hugé,

présidente de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Caroline Hugé

Anne-Françoise Bolly