

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV<sup>e</sup> CHAMBRE

A R R Ê T

n° 263.778 du 26 juin 2025

A. 233.628/XV-4745

En cause :

**J.H.,**

ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Jacques SAMBON, avocat,  
boulevard Reyers, 110  
1030 Bruxelles,

contre :

**la commune de Woluwe-Saint-Lambert,**

représentée par son collège des bourgmestre et échevins,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Dominique VERMER, avocat,  
avenue Tedesco, 7  
1160 Auderghem.

Partie intervenante :

**M.S.,**

ayant élu domicile chez  
M<sup>es</sup> Benjamin REULIAUX  
et Donatien BOUILLIEZ, avocats,  
chaussée de Louvain, 431-F  
1380 Lasne.

---

*I. Objet de la requête*

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 12 mai 2021, le requérant demande l'annulation de la « décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwe-Saint-Lambert du 26 février 2021 par laquelle est octroyé à M. [F.D.] et à M<sup>me</sup> [M.S.], [...] un permis d'urbanisme pour “transformer et agrandir la villa et démolir le garage existant en fond de parcelle pour le reconstruire contre la maison unifamiliale”, sur un bien sis avenue Albert Dumont n° 4A ».

## *II. Procédure*

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 9 juillet 2021, la bénéficiaire du permis a demandé à intervenir dans la procédure. Une ordonnance du 16 juillet 2021 a accueilli provisoirement cette intervention.

La partie adverse a déposé un mémoire en réponse.

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 4 août 2021, le requérant a demandé la suspension de l'exécution de la décision précitée.

Le Conseil d'État, par un arrêt n° 252.480 du 20 décembre 2021 (ECLI:BE:RVSCE:2021:ARR.252.480), a accueilli la requête en intervention, a rejeté la demande de suspension et a réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Par un courrier déposé sur la plateforme électronique du Conseil d'État, le 28 décembre 2021, le requérant a demandé la poursuite de la procédure.

Le requérant a déposé un mémoire en réplique et la partie intervenante un mémoire en intervention.

M. Nicolas Litvine, 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.

Par un courrier déposé sur la plateforme électronique du Conseil d'État, le 22 août 2024, le requérant a demandé la poursuite de la procédure.

La partie adverse a déposé un courrier valant dernier mémoire.

Par une ordonnance du 21 janvier 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 11 février 2025.

M<sup>me</sup> Elisabeth Willemart, conseillère d'État, a exposé son rapport.

M<sup>e</sup> Jacques Sambon, avocat, comparaisant pour le requérant, M<sup>e</sup> Clémence Lecomte, *loco* M<sup>e</sup> Dominique Vermer, avocate, comparaisant pour la partie adverse, et M<sup>e</sup> Donatien Bouilliez, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

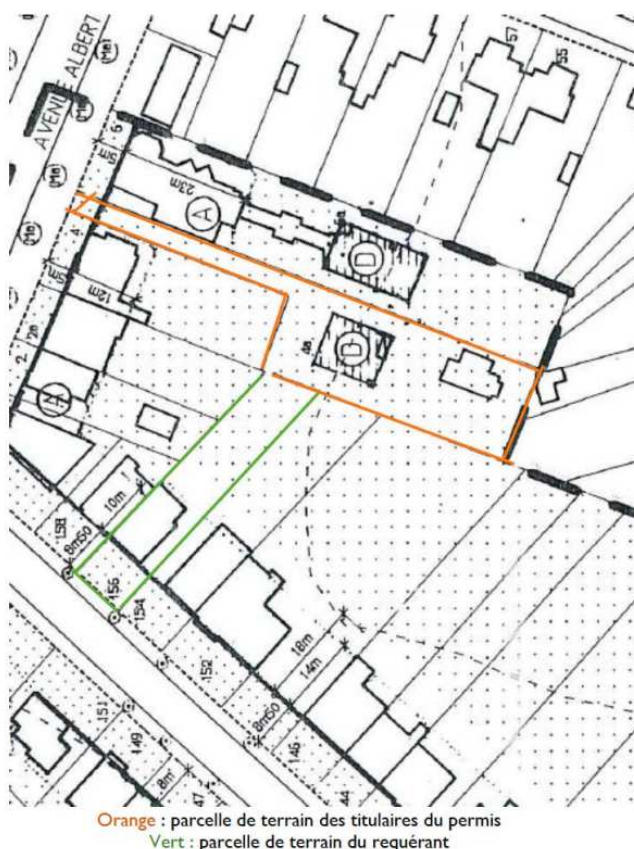
M. Nicolas Litvine, auditeur adjoint, a été entendu en son avis contraire.

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

1. La maison unifamiliale qui fait l'objet du permis attaqué est sise avenue Albert Dumont n° 4A à Woluwe-Saint-Lambert, sur une parcelle située en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol (PRAS), qui est également comprise dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) du 25 mars 2000 « n° 13 Quartier J.F. Debecker », la maison étant reprise en zone d'habitat en intérieur d'îlot et le garage en zone de cours et jardins.

La maison est implantée en intérieur d'îlot sur une parcelle de terrain de plus de 35 mètres de longueur dont la largeur à front de voirie ne permet qu'un passage carrossable avant de s'élargir en intérieur d'îlot à l'arrière du terrain du requérant sis au n° 156 de l'avenue J.F. Debecker, comme le montre l'extrait suivant du PPAS reproduit dans la note d'observations de la partie adverse :



2. Le 8 juillet 2020, la partie intervenante et son mari introduisent une demande de permis d'urbanisme visant, d'une part, à transformer et agrandir la maison existante datant de la fin des années 50 et, d'autre part, à démolir le garage existant en fond de parcelle pour le remplacer par un autre accolé à la maison.

La demande de permis d'urbanisme porte sur les objets suivants :

- l'extension et la transformation de la bâtisse principale actuelle (maison unifamiliale 4 façades) ;
- la construction d'une annexe accueillant un garage ;
- la démolition du garage actuel situé en fond de terrain ;
- le placement d'une toiture verte ;
- l'isolation des façades ;
- le placement d'un enduit d'un ton gris moyen chaud ;
- le placement de dalles engazonnées dans l'allée principale et le remblaiement de terre arable engazonnée.

Ce projet implique une dérogation aux prescriptions du PPAS en ce que le garage s'implante en zone de cours et jardins ainsi qu'une dérogation à l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme (RRU) parce que la hauteur sous plafond de la salle de jeux est inférieure aux 2,50 mètres recommandés.

3. Le 20 août 2020, le dossier de demande de permis d'urbanisme est déclaré incomplet et il est notamment demandé aux demandeurs de permis de motiver dans la note explicative la dérogation au PPAS concernant l'implantation du garage en zone de cours et jardins.

4. Le 21 septembre 2020, les documents complémentaires demandés par la commune sont déposés, lesquels reprennent notamment des explications quant à la dérogation au PPAS concernant l'implantation du garage. La note explicative relève que le site est abandonné depuis plusieurs années et donne des précisions sur les dérogations demandées.

5. Une enquête publique est organisée du 9 au 23 décembre 2020 parce que les actes et travaux concernés portent atteinte aux intérieurs d'îlots et en raison des dérogations aux prescriptions du PPAS et à l'article 4 du Titre II du RRU.

6. Le 16 décembre 2020, le requérant introduit une réclamation qui se lit comme suit :

« Je suis propriétaire de la propriété sise au 156, avenue Jean-François Debecker.

Le projet en question concerne directement la partie arrière de la propriété.

La maison actuelle qui serait démolie ne couvre qu'une partie de la partie arrière de mon jardin.

Sur la forme, nous devons tout d'abord particulièrement regretter que le demandeur de permis ait pris la peine de lier langue et de présenter son projet à notre voisin, mais qu'il n'en est rien pour nous. Au vu [...] de l'impact de son projet sur notre propriété, une telle démarche n'aurait, semble-t-il, pas été superflue. Il n'existe en tous les cas pas de : "lettre d'approbation du projet par les voisins". Cette formulation trompeuse doit d'emblée être soulevée.

Ensuite, il ne nous a pas été possible de consulter l'ensemble du dossier. En effet, nous l'avons consulté sur le lien : Permis 18/PU/1753926 – Région de Bruxelles-Capitale ([openpermits.brussels](https://openpermits.brussels)).

Mais certains documents n'étaient pas accessibles, tels que :

La note d'ensevelissement : *An Error Occurred: Internal Server Error* ([openpermits.brussels](https://openpermits.brussels))

[capture d'écran du message d'erreur]

À défaut d'avoir pu consulter des éléments essentiels du dossier, l'enquête publique doit être recommencée.

Sur le fond : Cette habitation, construite en plein milieu de l'îlot, est une "surprise urbanistique". Le plan cadastral reprend cette habitation ainsi que juste derrière elle, une autre habitation en plein milieu des jardins, en code D, c'est-à-dire en zone d'habitat à l'intérieur d'îlot. Ce sont les 2 seuls "intrus" dans l'ensemble du PPAS n° 13, quartier J.F. Debecker, approuvé le 25-05-2000.

Curieusement, les documents remis par le demandeur ne [reprennent] aucune mesure de surface ni de dimension de la maison actuelle.

Selon les données fournies par le site irisnet, la surface de la bâtisse actuelle serait de 123 m<sup>2</sup> au sol.

Dans cette même parcelle, il y a un garage, plus éloigné de l'avenue Dumont, vers le fond ; il fait aussi l'objet de cette demande de permis d'urbanisme : sa démolition est programmée et il serait reconstruit devant la nouvelle maison à construire, c'est-à-dire juste devant ma propriété...

Je note, au passage, que, dans la note explicative des demandeurs, ils décrivent en longueur l'intérêt de démolir ce garage. Ils citent les voisins favorables à la démolition de ce garage ; ce sont les voisins ayant actuellement ce fameux garage en vis-à-vis à l'arrière de leur jardin. Je comprends qu'ils se réjouissent de sa démolition ...

La maison actuelle est abandonnée depuis de nombreuses années ; j'espérais qu'elle soit démolie, tellement elle représentait une aberration de localisation, suggérant être une construction illégale. Il serait d'ailleurs intéressant de revoir le contenu et les conditions du permis de construire initial.

C'est une maison à toit penté asymétrique (pente plus longue d'un côté), avec une hauteur de 3,40 m de mon côté (4 m de l'autre côté) ; le faîtage du toit, faîtage reporté vers le côté opposé à ma propriété, est maximum de 6 m (cf. mesures retrouvées sur les plans présentés par les demandeurs).

Le côté de la maison qui regarde vers ma propriété se trouve à environ 4 m de ma haie. Cette maison ne comporte, comme premier étage, qu'un étage mansardé avec 2 pièces ayant chacune une fenêtre insérée dans les pignons avant et arrière ; aucune fenêtre ne regarde vers ma propriété.

La maison projetée représente une nouvelle construction. Aucun élément de l'ancienne bâtisse n'est repris. Les plans et informations présentées par les demandeurs ne donnent pas d'élément de comparaison de l'implantation de la nouvelle bâtisse par rapport à l'ancienne.

Le projet comprend, une surface construite qui passera de 173,50 m<sup>2</sup> à de 299 m<sup>2</sup> (voir selon l[e] formulaire PEB – “Surface plancher des unités PEE rénovées simplement (URS) : 309,00 m<sup>2</sup>”) (+ 127 m<sup>2</sup>) et serait un bloc rectangulaire dont la hauteur est de 7,30 m, non compris la verdurisation du toit et les panneaux solaires mis dessus en batterie. La hauteur totale devrait approcher les 8,5-9 m, soit 3-4 m plus haut que la maison existante ! Le rapport P/S sera carrément doublé passant de 0,17 à 0,30.

Le volume total de la construction hors-sol sera porté de 412 m<sup>3</sup> à 665 m<sup>3</sup>. Enfin, la surface imperméable passerait de 126,4 à 220 m<sup>2</sup> (à noter qu'aucune précision n'est donnée sur la manière dont ce chiffre a par ailleurs été calculé, ce que nous devons de relever).

Ces seul[e]s données permettent de comprendre que le projet sera, de manière générale, incompatible avec un intérieur d'îlot, et que l'impact du projet en termes urbanistiques, de vue et de perte d'ensoleillement sera non négligeable, et donc non acceptable, pour nous.

Il est prévu 4 fenêtres regardant vers chez moi. Par rapport à la situation actuelle, c'est tout simplement inacceptable, surtout sachant que le premier étage comprendra 4 chambres (+2), et une salle de bain (inexistants au 1<sup>er</sup> étage de la bâtisse actuelle).

De plus, dans ce projet, le garage sera reconstruit devant ma propriété ; il serait en décalage vers ma propriété de seulement 87 cm.

Au total, la longueur garage plus maison projetée sera de 15,52 mètres et sa largeur de 9,57 mètres.

L'importance du “mur bâti” qui se construirait ainsi au fond de ma propriété dénature totalement le côté végétal, esthétique et paysagé, ce qui est pourtant recommandé formellement dans la prescription 0.6. du PRAS qui stipule : “dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre...” !

On avouera que d'avoir une vue sur un tel bloc ne plairait à personne :

[vue de profil de la construction projetée]

Ce projet contrevient enfin formellement aux dispositions du PPAS applicable à toutes les zones d'affectations au point A4 dans le chapitre “travaux de transformations et de reconstructions” il est clairement stipulé : “... ces travaux ne peuvent entraîner d'accroissement du volume bâti”.

En conclusion :

Étant donné que :

Ce projet est une nouvelle construction. Dans le PPAS n° 13 prévu pour le quartier J.F. Debecker approuvé le 25/05/2000, il est mentionné qu’“en intérieur d’îlot particulièrement, aucune habitation ou construction nouvelle autre que celle indiquée en zone constructible du plan ne sera admise”.

La nouvelle construction est nettement plus grande ce qui contrevient à la disposition A.4 des dispositions générales du PPAS applicables à toutes les zones d’affectation : “... Ces travaux ne peuvent entraîner d’accroissement du volume bâti”.

La nouvelle construction viendrait empiéter complètement sur notre vue paysagère. La nouvelle hauteur est nettement plus élevée, jusqu’à 9 m, soit beaucoup plus haut que la hauteur de notre haie à 2 m. La hauteur de la façade orientée vers notre propriété passe de 3,40 m à environ 9 m, tout en étant plus proche de notre haie.

La nouvelle construction serait implantée très [près] de ma haie, avec 4 fenêtres ayant une vue directement sur notre propriété, faisant ainsi intrusion dans notre intimité, que ce soit (i) dans notre jardin, (ii) dans notre véranda entièrement ouverte sur le jardin, ou (iii) directement dans notre chambre de couchage principale, située juste au-dessus de la véranda, et profitant pleinement de la vue dégagée et sans vis-à-vis intrusif. On mentionnera que notre chambre principale jouit d’un[e] salle de bain, parfaitement orientée pour recevoir les rayons du soleil. Les nombreuses vues que [générera] le projet ne manqueront pas de modifier considérablement la dynamique de ces trois pièces. En effet, la maison a dès le départ été conçue pour rester discrète côté vue, et généreusement ouverte côté jardin. La préservation des qualités paysagère, de l’absence de vue et de la quiétude de l’intérieur est donc primordiale.

Le garage situé à seulement 87 cm de la limite mitoyenne portera encore plus à l’atteinte à la quiétude des lieux en (i) dévalorisant encore d’avantage la qualité paysagère et (ii) en générant des bruits de moteur, qui n’ont certainement pas leur place en intérieur d’îlot.

Le projet ne correspond pas à l’esthétique défendue par le PPA du quartier Debecker.

Nous considérons que le projet porte une atteinte directe à notre intimité, à notre environnement, à la valeur de notre bien et au caractère [paysager] de l’ensemble de cet îlot.

De plus le demandeur ne peut être suivi lorsqu’il expose que : “La nouvelle situation projetée sera une nette amélioration du site comme [*sic*]”. Le seul fait que le site soit abandonné ne permet pas de conclure qu’une construction neuve d’une telle ampleur puisse améliorer la situation. La véritable amélioration serait de rendre à ce site sa fonction initiale, à savoir d’être un intérieur d’îlot dédié à la fonction paysagère, végétale, de loisir et participant à la quiétude indispensable au bien vivre en ville.

Enfin, une démolition/reconstruction en intérieur d’îlot n’a rien d’“écologique” ».

7. Le 8 janvier 2021, la commission de concertation donne un avis favorable unanime sur la demande de permis, en présence d’un représentant de la direction de l’Urbanisme et Patrimoine, et accorde les dérogations au PPAS et au RRU. Cet avis se lit comme suit :

« Considérant que la demande est située en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que le bien se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n°13 du 25/05/2000 et qu'il n'est pas conforme à toutes les prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise à transformer et agrandir la villa, à démolir le garage existant en fond de parcelle pour le reconstruire contre la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/12/2020 au 23/12/2020 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant qu'elle porte principalement sur le fait que le demandeur n'ait pas pris la peine de présenter son projet à tous les voisins ;

Considérant que la demande déroge au plan particulier d'affectation du sol n° 13 en ce que le nouveau garage s'implante en zone de cours et jardins alors que celle-ci est réservée exclusivement à l'établissement de cours, jardins et parcs ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol étant donné l'intervention en intérieur d'îlot ;

Considérant que les permis d'urbanisme suivants ont été délivrés pour le bien :  
W9612 le 22/06/1959 pour la construction de la villa,  
W9768 le 21/12/1959 pour la construction du garage ;

Considérant que la villa est implantée en intérieur d'îlot étant donné que la parcelle à l'alignement ne présente qu'une largeur permettant un passage carrossable sur une longueur de plus de 35 m et qu'elle se développe en s'élargissant à l'arrière de celle du n° 4 ;

Considérant que la maison n'est plus habitée et que la propriété n'est plus entretenue depuis de nombreuses années ;

Considérant que le jardin a fait l'objet récemment d'un grand nettoyage (enlèvement des déchets de construction, suppression des plantes invasives, taille des haies, ...) ;

Considérant que la maison présentant un gabarit de R + toiture à versants est agrandie vers le jardin en s'alignant sur la limite arrière du bâtiment voisin n°6 ;

Considérant en effet que cette parcelle voisine présente une construction assez importante en termes de profondeur ;

Considérant que la toiture à deux pans est relevée et transformée en toiture plate de manière à garantir une hauteur sous plafond agréable tout en limitant tout impact d'ensoleillement des parcelles avoisinantes et restant bien inférieure à celle du n°6 (R+1 + toit plat) et que des panneaux solaires sont placés sur toute sa surface ;

Considérant que le rez-de-chaussée est composé d'une entrée avec wc et d'une grande pièce de vie regroupant salon, salle à manger et cuisine disposant d'un office/buanderie séparé et que l'étage comprend quatre chambres à coucher et deux salles de bain ;

Considérant que le garage n'est pas en très bon état et que son emplacement implique une circulation de véhicule très loin en intérieur d'îlot et qu'il est dès lors démoli ;

Considérant en effet qu'à l'avant du site, il n'est pas envisageable de construire un garage vu la faible largeur et que le plan particulier d'affectation du sol impose un emplacement de parking par logement et que l'emplacement le plus adéquat est donc à l'avant de la villa contre celle-ci ;

Considérant que de cette manière, la circulation se limite à l'allée d'accès depuis la rue et qu'une liaison physique avec l'habitation est créée pour des raisons évidentes de confort ;

Considérant que son emprise au sol est limitée au strict minimum (4 x 7.5 m murs compris), qu'il ne dispose d'aucune fenêtre afin d'éviter toute vue sur les parcelles voisines et qu'il est recouvert d'une toiture verte afin de réduire son impact visuel ;

Considérant que la dérogation est acceptable étant donné que la nouvelle implantation du garage limite la circulation en intérieur d'îlot et que l'allée principale est prévue en dalles engazonnées posées sur un lit drainant afin de maximiser les surfaces perméables ;

Considérant que l'ensemble est isolé et enduit d'un ton gris clair pour la maison et gris moyen pour le garage, que les châssis et portes sont en aluminium de ton gris également ;

Considérant que l'ensemble des aménagements prévus améliorent les conditions de confort et d'habitabilité de la maison unifamiliale ainsi que les qualités paysagères en intérieur d'îlot ;

Considérant néanmoins que la salle de jeux aménagée au sous-sol ne respecte pas toutes les prescriptions en termes de normes minimales d'habitabilité : la hauteur sous plafond est de 2.40 m au lieu de 2.50 m ;

Considérant que cette dérogation est minime et dès lors acceptable étant donné que cet espace répond aux normes en termes d'éclairage naturel et qu'il s'agit de la transformation d'une construction ».

8. Le 26 février 2021, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwe-Saint-Lambert délivre le permis d'urbanisme pour les motifs suivants :

« [...]

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 09/12/2020 au 23/12/ 202 et qu'une observation et/ou demande à être entendu a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 08/01/2021 ;

Considérant que l'avis de la commission de concertation a tenu lieu d'avis conforme et/ou de décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué, qu'il est libellé comme suit :

[...]

Vu l'avis favorable de la commission de concertation du 08/01/2021 et l'accord sur les dérogations ;

Considérant que la demande vise, d'une part, à transformer et agrandir la maison existante datant de la fin des années '50 et, d'autre part, à démolir le garage existant en fond de parcelle pour venir en construire un accolé à la maison ;

Considérant que la maison n'est plus habitée et que la propriété n'est plus entretenue depuis de nombreuses années ;

Considérant que le jardin a fait l'objet récemment d'un grand nettoyage (enlèvement des déchets de construction, suppression des plantes invasives, taille des haies...) ;

Considérant que la villa est implantée en intérieur d'îlot étant donné que la parcelle à l'alignement ne présente qu'une largeur permettant un passage carrossable sur une longueur de plus de 35 m et qu'elle se développe en s'élargissant à l'arrière de celle du n° 4 ;

Considérant que les modifications apportées à la villa respectent les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 13 en termes de gabarit et de matériaux ;

Considérant en effet qu'il s'agit de proposer une construction de deux niveaux en lieu et place du gabarit existant présentant un niveau de rez-de-chaussée surmonté d'un étage sous toiture à deux versants ;

Considérant qu'en terme d'occupation au sol, un agrandissement est prévu à l'arrière tout en respectant la zone constructible définie par le plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que le rapport plancher/sol est de 0.30 (le maximum autorisé dans cette zone étant de 0.40), que la hauteur du bâtiment transformé est bien située entre 5 et 8 m et que l'enduit qui est proposé comme matériau de finition des façades est repris dans la liste des matériaux admis, comme le prévoient les prescriptions de ce plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que de nouvelles baies sont créées dans le respect du Code civil en matière de vues droites et obliques vu que la distance entre la façade et la limite de propriété à cet endroit est d'environ 5 m ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale comprenant, au rez-de-chaussée, les pièces de vie et, à l'étage, quatre chambres et deux salles de bain ;

Considérant qu'au sous-sol, outre les caves, une salle de jeux est aménagée dont la hauteur sous plafond est de 2.40 m au lieu de 2.50 m, ce qui constitue une dérogation au titre II du règlement régional d'urbanisme en termes de normes minimales d'habitabilité qui a été accordée en commission de concertation vu qu'elle est minime et dès lors acceptable étant donné que cet espace répond aux normes en termes d'éclairage naturel et qu'il s'agit de la transformation d'une construction ;

Considérant que cette dérogation est minime et dès lors acceptable étant donné que cet espace répond aux normes en termes d'éclairage naturel et qu'il s'agit de la transformation d'une construction existante ;

Considérant que les interventions apportées au bâtiment en améliorent les qualités de confort, d'habitabilité et de performances énergétiques ;

Considérant que la demande vise également à démolir le garage construit également fin des années '50 en fond de parcelle pour en construire un nouveau accolé à la maison ;

Considérant que ce nouveau volume déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en ce qu'il s'implante en zone de cours et jardins ;

Considérant que la dérogation a été accordée en commission de concertation étant donné que la nouvelle implantation du garage limite la circulation en intérieur d'îlot et que l'allée principale est prévue en dalles engazonnées posées sur un lit drainant afin de maximiser les surfaces perméables ;

Considérant qu'il est prévu que la zone occupée par le garage existant soit complètement nettoyée puis remblayée de terre arable et engazonnée de manière à retrouver l'aspect de jardin ;

Considérant par ailleurs que ce même plan particulier impose un emplacement de parking par parcelle ;

Considérant que la maison et le garage sont recouverts d'une toiture plate traitée en toiture verdurisée ;

Considérant dès lors au vu de tout ce qui précède que, de manière générale, le projet améliore les qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre toutes les précautions nécessaires à la bonne tenue du chantier (gestion, horaires, protection de la voie publique, clôture, entretien, propreté...) et de veiller à ce que toutes les réglementations en vigueur en la matière soient respectées ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

#### *IV. Second moyen*

##### *IV.1. Thèses des parties*

###### *IV.1.1. La requête*

Le requérant prend un second moyen « de la violation des articles 2, 3, 41, 64, 65 et 126, § 11, 188/7 à 188/10 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 la violation du principe d'utilité de l'enquête publique ».

Il fait valoir que la motivation du permis comporte les considérations selon lesquelles « la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/12/2020 au 23/12/2020 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite » et que cette lettre « porte principalement sur le fait que le demandeur n'ait pas pris la peine de présenter son projet à tous les voisins ». Il estime que, « ce faisant, l'autorité compétente dénature la réclamation [qu'il a] introduite [...] et ne répond en

aucune manière aux griefs développés » et que « l'autorité compétente n'apprécie pas l'admissibilité du projet sur le plan urbanistique au regard de [sa] propriété ».

Il rappelle que la demande de permis d'urbanisme a été soumise aux mesures particulières de publicité des articles 188/7 à 188/10 du CoBAT, en application de l'article 126, § 11, de ce code (dérogation à un PPAS) et de la prescription 0.6 du PRAS (atteinte à l'intérieur d'îlot) et qu'il a introduit une réclamation dans le cadre de l'enquête publique.

Il estime qu'il est « totalement inexact de soutenir que cette réclamation “porte principalement sur le fait que le demandeur n'ait pas pris la peine de présenter son projet à tous les voisins” » et relève qu'il mettait en évidence :

- « – la surprise urbanistique que constitue cette habitation, construite en plein milieu de l'îlot ;
- l'aberration de localisation du projet ;
- la modification fondamentale de l'enveloppe bâtie : alors que la maison existante ne comporte, comme premier étage, qu'un étage mansardé avec 2 pièces ayant chacune une fenêtre insérée dans les pignons avant et arrière et qu'aucune fenêtre ne regarde vers ma propriété, le projet majore considérablement la construction (superficie passant de 173,50 m<sup>2</sup> à 299 m<sup>2</sup>, un rapport P/S doublé, hauteur totale approchant les 8,5-9 m) avec 4 fenêtres donnant directement sur la propriété du requérant ;
- incompatibilité du projet avec un intérieur d'îlot, avec des impacts en termes urbanistiques, de vue et de perte d'ensoleillement non négligeable ;
- implantation du garage à seulement 87 cm de la propriété du requérant ;
- l'importance du “mur bâti” qui se construirait ainsi au fond de la propriété du requérant, qui dénature totalement le côté végétal, esthétique et paysagé de l'intérêt de l'îlot ;
- le fait que la nouvelle construction viendrait empiéter complètement la vue paysagère du requérant ;
- la perte de quiétude et d'intimité avec la présence de quatre fenêtres ayant une vue directe sur la propriété du requérant ;
- un projet qui ne correspond pas à l'esthétique défendue par le PPAS du quartier Debecker, ... ».

Selon lui, il n'est répondu à aucune de ces préoccupations. Il considère que « la simple affirmation “que de nouvelles baies sont créées dans le respect du Code civil en matière de vues droites et obliques vu que la distance entre la façade et la limite de propriété à cet endroit est d'environ 5 m” ne saurait suffire » et que « le respect ou non-respect de règles étrangères à l'aménagement du territoire et d'urbanisme n'est pas en soi un signe d'une mauvaise ou d'une bonne urbanisation ». Il conclut que la partie adverse n'a pas apprécié concrètement les incidences du projet sur les propriétés avoisinantes.

#### *IV.1.2. Le mémoire en réponse*

La partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité du moyen en ce que le requérant ne précise pas en quoi la partie adverse aurait violé les articles 2, 3, 41, 64, 65, 126, § 11, 188/7 à 188/9 et 187/10 du CoBAT.

Elle soulève également l'irrecevabilité du moyen en ce qu'il invoque la violation de l'obligation de motivation formelle. Elle observe que « le requérant relève, dans des termes généraux et sans autre précision, résumés en une seule page sur les 19 pages de son recours, que la partie adverse n'aurait pas répondu à ses observations émises lors de l'enquête publique ». Selon elle, cette formulation est insuffisante au regard de l'article 2, § 1<sup>er</sup>, 3°, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État et ne lui permet pas de répondre aux arguments.

Elle rappelle la jurisprudence relative à l'obligation de motivation formelle des actes administratifs. Elle expose que « les réclamations ne constituent qu'un élément d'appréciation parmi d'autres, permettant aux autorités de se forger une conception de l'intérêt général en connaissance de cause » et précise que « l'autorité ne doit pas répondre dans sa décision à toutes les observations/objections émises dans une réclamation mais la motivation de l'acte doit permettre aux contestataires de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, ces observations ou, à tout le moins, comprendre pourquoi leurs objections ne sont pas partagées par l'autorité délivrante ».

Elle ajoute qu'il n'appartient pas au juge de l'excès de pouvoir de substituer son appréciation des faits ou de l'opportunité d'une décision à celle de l'autorité administrative, mais uniquement de censurer, sur recours, l'erreur manifeste d'appréciation que pourrait avoir commise cette autorité.

- Concernant les remarques relatives à la surprise et à l'aberration urbanistique quant à la localisation du bien en intérieur d'îlot, elle fait valoir que « les seules justifications – reprises à l'appui [de] la réfutation du premier moyen – suffisent à expliquer les raisons pour lesquelles [elle] a estimé opportun d'autoriser le garage en extension de la maison ». Elle précise qu'il s'agit plus particulièrement des raisons suivantes :

« - les conséquences positives qui résultent du projet par rapport à la situation existante de fait et de droit d'un garage préexistant, qui dispose de droits acquis à son maintien et dont l'exploitation entraîne bien plus de nuisances que le garage projeté : “la nouvelle implantation du garage limite la circulation en intérieur d'îlot” ;

- les conséquences positives qui résulteront de la démolition concomitante du garage préexistant, au regard des objectifs mêmes de la zone de cours et jardin : “il est prévu que la zone occupée par le garage existant soit complètement nettoyée puis remblayée de terre arable et engazonnée de manière à retrouver l’aspect de jardin” ;
- les caractéristiques adéquates du projet au regard de la zone de cours et jardins : “l’allée principale est prévue en dalles engazonnées posées sur un lit drainant afin de maximiser les surfaces perméables”, “le garage (est) recouvert d’une toiture plate traitée en toiture verdurisée” ;
- et enfin l’impact positif qui en résulte, de manière globale, sur les qualités paysagères de l’intérieur d’îlot au sens de la prescription générale 0.6 du PRAS : “de tout ce qui précède que de manière générale, le projet améliore les qualités paysagères de l’intérieur d’îlot”. ».

- Concernant la remarque relative à l’absence de mesure de surface de l’habitation et ses dimensions, elle affirme qu’elle n’avait pas d’obligation particulière d’y répondre, dès lors que ces données apparaissent à la seule lecture du dossier administratif qui était disponible tout au long de l’enquête publique. Elle renvoie aux documents pertinents.

- Concernant la remarque relative à l’impact en termes de vue du projet sur la propriété du requérant, elle relève l’extrait suivant de l’acte attaqué : « de nouvelles baies sont créées dans le respect du Code civil en matière de vues droites et obliques vu que la distance entre la façade et la limite de la propriété à cet endroit est de 5 m. ». Elle en déduit que l’autorité a bien « analysé le projet au regard de la propriété du requérant quant à l’impact visuel de celui-ci sur sa propriété et, par référence aux distances prévues par le Code civil, en a implicitement mais certainement déduit que lesdites vues participent de toute servitude de vie en société et ne sont pas en soi dérangeantes ni ne peuvent justifier un refus de permis ».

- Concernant la remarque relative à la modification fondamentale de l’enveloppe bâtie de la maison, elle objecte que l’autorité a apprécié le projet dès lors qu’elle a relevé ce qui suit dans sa décision :

« Considérant qu’il s’agit de proposer une construction de deux niveaux en lieu et place du gabarit existant présentant un niveau de rez-de-chaussée surmonté d’un étage sous toiture à deux versants ;

Considérant qu’en terme d’occupation du sol, un agrandissement est prévu à l’arrière tout en respectant la zone constructible définie par le PPAS ;

Considérant que le rapport plancher/sol est de 0.30 (le maximum autorisé dans cette zone étant de 0.40), que la hauteur du bâtiment transformé est bien située entre 5 et 8 m et que l’enduit qui est proposé comme matériau de finition des façades est repris dans la liste des matériaux admis, comme le prévoient les prescriptions de ce PPAS [...]. ».

- Concernant la remarque relative à l’implantation du garage à 87 cm de la propriété du requérant, elle répond qu’« il ressort du plan d’implantation 1/200° que

la distance entre le garage et la limite de propriété avec le requérant [...] est de 4 mètres » et en déduit que « la remarque est donc non fondée et résulte à suffisance de ce plan ».

- Concernant la remarque relative au « mur » bâti dénaturant le côté végétal, esthétique et paysagé de l'intérêt d'îlot, elle reproduit l'extrait suivant de l'acte attaqué :

« Considérant que la maison et le garage sont recouverts d'une toiture plate traitée en toiture verdurisée ;

Considérant, au vu de tout ce qui précède, que, de manière générale, le projet améliore les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot ».

Elle déduit de ce qui précède qu'« il ne peut, dans ces circonstances, pas être raisonnablement soutenu que la motivation formelle de l'acte entrepris serait insuffisante ou inadéquate, ni que l'effet utile de l'enquête publique n'aurait pas été adéquatement rencontré ».

#### *IV.1.3. Le mémoire en intervention*

La partie intervenante rappelle la jurisprudence relative à l'obligation de motivation formelle du permis en réponse aux réclamations et observations formulées au cours de l'enquête publique.

Elle répond comme suit aux critiques du requérant :

- Quant à la « surprise urbanistique » que constituerait l'habitation construite en intérieur d'îlot, elle relève que l'acte attaqué précise que le projet vise la transformation et l'agrandissement d'une habitation existante. Elle en déduit que ce grief n'est pas pertinent puisque le projet porte sur une habitation existante en intérieur d'îlot, de sorte que le requérant ne pouvait pas être « surpris » qu'un projet puisse prendre place à cet endroit. Elle souligne que l'habitation projetée est située dans une zone de bâtisse prévue au PPAS n° 13. Elle ajoute que, si la réclamation portait sur l'implantation du garage, les motifs rappelés dans l'examen du premier moyen permettent de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse a considéré que l'implantation dudit garage était acceptable.

- En ce qui concerne la modification de l'enveloppe bâtie et du rapport P/S, elle reproduit l'extrait suivant de l'acte attaqué :

« Considérant que l’avis de la commission de concertation a tenu lieu d’avis conforme et/ou de décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué, qu’il est libellé comme suit :

“[...]”

Considérant que la maison présentant un gabarit de R + toiture à versants est agrandie vers le jardin en s’alignant sur la limite arrière du bâtiment voisin n° 6 ;

Considérant en effet que cette parcelle voisine présente une construction assez importante en termes de profondeur ;

Considérant que la toiture à deux pans est relevée et transformée en toiture plate de manière à garantir une hauteur sous plafond agréable tout en limitant tout impact d’ensoleillement des parcelles avoisinantes et restant bien inférieure à celle du n° 6 (R+1+toit plat) et que des panneaux solaires sont placés sur toute sa surface ;

[...]

Considérant que l’ensemble des aménagements prévus améliorent les conditions de confort et d’habitabilité de la maison unifamiliale ainsi que les qualités paysagères en intérieur d’îlot” ;

[...]

Considérant que les modifications apportées à la villa respectent les prescriptions du plan particulier d’affectation du sol n° 13 en termes de gabarit et de matériaux ;

Considérant en effet qu’il s’agit de proposer une construction de deux niveaux en lieu et place du gabarit existant présentant un niveau de rez-de-chaussée surmonté d’un étage sous toiture à deux versants ;

Considérant qu’en termes d’occupation au sol, un agrandissement est prévu à l’arrière tout en respectant la zone constructible définie par le plan particulier d’affectation du sol ;

Considérant que le rapport plancher/sol est de 0.30 (le maximum autorisé dans cette zone étant de 0.40), que la hauteur du bâtiment transformé est bien située entre 5 et 8 m et que l’enduit qui est proposé comme matériau de finition des façades est repris dans la liste des matériaux admis, comme le prévoient les prescriptions de ce plan particulier d’affectation du sol. ».

Elle estime qu’il en ressort que l’auteur de l’acte attaqué a bien identifié la transformation projetée et a considéré que tant le gabarit que le rapport P/S étaient acceptables, notamment en raison du fait que les prescriptions du PPAS applicables à cet égard sont respectées. Elle souligne que le rapport P/S reste inférieur au maximum autorisé (0,30 par rapport à la valeur maximum de 0,40).

- En ce qui concerne l’incompatibilité du projet avec un intérieur d’îlot, elle relève que le projet porte sur une habitation existante à transformer ; que le PPAS n° 13 prévoit une zone de bâtisse à cet endroit ; qu’il ressort de la motivation que la partie adverse a examiné l’impact du projet en termes de gabarit et a notamment constaté qu’il n’entraînait pas de perte d’ensoleillement inacceptable et que le

requérant ne démontre pas qu'une telle perte serait subie au niveau de son bien ; que l'acte attaqué conclut que, « de manière générale, le projet améliore les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot » et que le requérant ne critique pas ce motif et ne démontre pas que ce dernier serait erroné.

- Quant à l'implantation du garage, elle affirme qu'il ressort du plan n° 3/3 que celui-ci est implanté à plus de 4 mètres de la limite de propriété du requérant et estime que la partie adverse ne devait pas répondre à la réclamation indiquant de manière erronée une distance de 87 cm.

- Concernant l'importance du mur bâti qui dénaturerait le côté végétal, esthétique et paysager de l'intérieur d'îlot, elle relève que l'acte attaqué indique que le volume principal du projet est conforme au PPAS en termes de gabarit et de profondeur ; que le projet n'a aucun effet sur la végétation de l'intérieur d'îlot dès lors qu'aucun arbuste ou arbre ne sera abattu pour la réalisation du garage et de l'extension de la maison ; que le projet porte sur une maison existante, laquelle sera transformée ; que l'acte attaqué indique que la hauteur du bâtiment est bien comprise entre 5 et 8 m et que le garage est surmonté d'une toiture plate afin de limiter son impact visuel ; que l'acte attaqué constate que les toitures plates seront végétalisées et qu'il conclut que « de manière générale, le projet améliore les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot ». Elle ajoute qu'il ressort de la photographie jointe par le requérant à sa réclamation qu'il existe actuellement une végétation dense entre son habitation et la parcelle du projet. Elle conclut que ce grief de la réclamation est peu pertinent et que l'acte attaqué y répond de manière suffisante.

- Quant au fait que la nouvelle construction viendrait empiéter complètement la vue paysagère du requérant, elle renvoie à ce qui précède.

- En ce qui concerne la perte de quiétude et d'intimité qui serait due à la présence de quatre fenêtres ayant une vue « directe » sur la propriété du requérant, elle reproduit l'extrait suivant de l'acte attaqué :

« Considérant que de nouvelles baies sont créées dans le respect du Code civil en matière de vues droites et obliques vu que la distance entre la façade et la limite de propriété à cet endroit est d'environ 5 m ».

Elle en déduit que la partie adverse a bien examiné le fait que de nouvelles baies seraient créées, donnant vers la limite de propriété ouest de la parcelle du projet. Elle souligne que la partie adverse ne se contente pas d'indiquer que ces baies respectent le Code civil en matière de vues droites et obliques mais ajoute qu'elles sont situées à environ 5 mètres de la limite de propriété, de sorte que, de manière indirecte mais claire, elle a considéré que l'impact de ces baies sur les propriétés

voisines était acceptable. Elle ajoute qu'en ce qui concerne l'élévation latérale droite du projet, seules deux baies seront créées à l'étage. Se référant à la photographie jointe à la réclamation, elle observe que « les baies du rez-de-chaussée de l'élévation latérale droite ne donneront aucune vue sur la propriété du requérant en raison de la présence d'une haie au fond de son jardin » et que « les deux fenêtres de l'étage seront presque entièrement cachées par la végétation existante sur la parcelle du requérant et sur la parcelle voisine (dont notamment un conifère imposant) ». Selon elle, le plan d'implantation du projet permet de constater que l'orientation du bâtiment n'a pas pour effet de diriger les principales vues vers la propriété du requérant. Elle conclut que la réclamation du requérant à cet égard est peu pertinente et que l'acte attaqué y répond de manière adéquate.

- Enfin, en ce qui concerne le grief selon lequel le projet ne correspondrait pas à l'esthétique défendue par le PPAS du quartier Debecker, elle objecte que cette affirmation n'est pas davantage développée dans la réclamation et relève que l'acte attaqué indique que le projet est conforme au PPAS en termes de matériaux, d'implantation du volume principal, de gabarit, *etc.*

Elle conclut que l'acte attaqué répond de manière adéquate aux éléments pertinents de la réclamation.

#### *IV.1.4. Dernier mémoire de la partie adverse*

Dans son dernier mémoire, la partie adverse renvoie aux développements de son mémoire en réponse.

#### *IV.2. Examen*

L'exception d'irrecevabilité soulevée par la partie adverse est accueillie en ce qui concerne la violation alléguée des articles 2, 3, 41, 64, 65, 126, § 11, 188/7 à 188/9 et 187/10 du CoBAT, les développements du moyen ne portant pas sur le prescrit de ces dispositions, mais sur l'absence de réponse aux observations formulées par le requérant dans sa réclamation.

En revanche, le moyen est recevable en ce qu'il porte sur la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, et du principe d'utilité de l'enquête publique. Les développements de la requête sont suffisants pour comprendre la critique de légalité et les parties adverse et intervenante y ont amplement répondu dans leurs mémoires.

L'administration saisie d'une demande de permis d'urbanisme doit, d'abord, avoir égard à la situation de fait indiquée sur les plans ou portée spécialement à sa connaissance au cours de la procédure. Il lui appartient, ensuite, de vérifier qu'aucune règle de droit relevant de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme n'interdit le projet et, enfin, d'apprécier son opportunité au regard du critère du bon aménagement des lieux.

En vertu des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, un permis d'urbanisme doit être motivé, c'est-à-dire énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux. Cette notion évolutive se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidence inacceptable de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait. L'autorité qui accorde le permis doit exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant. En outre, pour être adéquate, et par ailleurs rencontrer l'obligation de motivation interne, la motivation doit reposer sur des éléments qui, au regard du dossier administratif, s'avèrent exacts, c'est-à-dire conformes à la réalité, pertinents pour la solution retenue et légalement admissibles.

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 répondent au moins globalement aux 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. Autrement dit, 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, le requérant a introduit une réclamation comportant de nombreux griefs, parfois désordonnés et répétitifs, que l'on peut, pour l'essentiel, regrouper comme suit :

- le fait que l'habitation construite en intérieur d'ilot est une « surprise urbanistique », une « aberration de localisation », suggérant son illégalité ;
- le changement de gabarit, puisque la construction existante ne comporte qu'un étage mansardé dont il évalue la hauteur à 5 mètres alors que le projet « serait

un bloc rectangulaire dont la hauteur est de 7,30 m » et que son volume total « sera porté de 412 m<sup>2</sup> à 665 m<sup>2</sup> » ;

- le doublement du rapport P/S, puisqu'il observe que, selon le formulaire PEB, « le projet passera de 173, 50 m<sup>2</sup> à 299 m<sup>2</sup> » ;
- la considération qu'il résulte des éléments qui précèdent que « le projet sera, de manière générale, incompatible avec un intérieur d'ilot, et que l'impact du projet en termes urbanistiques, de vue et de perte d'ensoleillement sera non négligeable, et donc non acceptable, pour [lui] » ;
- les vues induites vers son habitation et son jardin en raison des « 4 fenêtres regardant vers chez [lui] » et l'intrusion dans son intimité qui en découle, alors que, dans la construction actuelle, « aucune fenêtre ne regarde vers [sa] propriété » ;
- la reconstruction du garage devant sa propriété, « en décalage vers [sa] propriété de seulement 87 cm », et « l'importance du mur bâti qui se construirait ainsi au fond de [sa] propriété [qui] dénature totalement le côté végétal, esthétique et paysager », contrairement à ce qui est recommandé dans la prescription 0.6. du PRAS ;
- le fait que « la nouvelle construction viendrait empiéter complètement sur [sa] vue paysagère » ;
- l'affirmation que « le projet contrevient formellement aux dispositions du PPAS applicable à toutes les zones d'affectations au point A4 dans le chapitre "travaux de transformations et de reconstructions" [où] il est clairement stipulé : "... ces travaux ne peuvent entraîner d'accroissement du volume bâti" » ;
- l'affirmation que « le projet ne correspond pas à l'esthétique défendue par le PPA du quartier Debecker » ;
- le caractère non écologique d'une démolition-reconstruction.

L'acte attaqué ne vise la réclamation du requérant que par le biais de la reproduction de l'avis de la commission de concertation, qui porte notamment les considérants suivants :

« Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/12/2020 au 23/12/2020 et qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;

Considérant qu'elle porte principalement sur le fait que le demandeur n'ait pas pris la peine de présenter son projet à tous les voisins. ».

Il est difficilement contestable qu'une telle présentation de la réclamation ne rend pas correctement compte de l'argumentation du requérant. Toutefois, l'obligation de motivation formelle impose non pas de synthétiser fidèlement les griefs et observations du réclamant, mais de répondre de manière suffisante et adéquate aux observations formulées avec pertinence et suffisamment de précision. La motivation du permis doit ainsi permettre de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

En l'occurrence, l'acte attaqué apporte une réponse à certaines observations du requérant portant sur la conformité du projet aux règles de droit relevant de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Ainsi, l'auteur de l'acte expose que « les modifications apportées à la villa respectent les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 13 en termes de gabarit et de matériaux » et que « le rapport plancher/sol est de 0.30 (le maximum autorisé dans cette zone étant de 0.40), que la hauteur du bâtiment transformé est bien située entre 5 et 8 m et que l'enduit qui est proposé comme matériau de finition des façades est repris dans la liste des matériaux admis, comme le prévoient les prescriptions de ce plan particulier d'affectation du sol ». Il identifie la dérogation au PPAS, en ce que le nouveau garage est construit en zone de cours et jardins et motive cette dérogation.

L'acte attaqué mentionne également la conformité des jours et des vues aux dispositions du Code civil, ce qui peut contribuer, sans toutefois suffire, à l'appréciation du bon aménagement des lieux.

En outre, la conformité du projet au bon aménagement des lieux n'est évoquée que de manière générale, notamment en ce que la partie adverse estime que le projet améliore les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot. Les observations formulées par le requérant concernant spécifiquement l'impact du projet sur son cadre de vie ne font pas l'objet d'une réponse suffisante. Ainsi, en particulier, l'acte attaqué ne comporte pas de motivation quant à la conformité du projet au bon aménagement des lieux, en ce qui concerne le gabarit de la nouvelle construction, en ce compris le nouveau garage faisant l'objet d'une dérogation au PPAS, et sa perception depuis la propriété du requérant ou en ce qui concerne les pertes d'intimité et d'ensoleillement dénoncées par le requérant dans sa réclamation.

Les motifs énoncés par les parties adverse et intervenante dans leurs écrits ne peuvent suppléer les lacunes de la motivation formelle de l'acte attaqué.

Dans cette mesure, le second moyen est fondé.

## *V. Indemnité de procédure*

Dans son mémoire en réplique, le requérant sollicite une « indemnité de procédure au taux de base (700 euros) », à la charge de la partie adverse. Il y a lieu de faire droit à sa demande et de lui accorder une indemnité de procédure au montant indexé et majoré, soit 924 euros.

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

#### **Article 1<sup>er</sup>.**

La décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwe-Saint-Lambert du 26 février 2021 par laquelle est octroyé à M. [F.D.] et à M<sup>me</sup> [M.S.], [...] un permis d'urbanisme pour “transformer et agrandir la villa et démolir le garage existant en fond de parcelle pour le reconstruire contre la maison unifamiliale”, sur un bien sis avenue Albert Dumont n° 4A, est annulée.

#### **Article 2.**

La partie adverse supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 400 euros, les deux contributions de 20 euros et l'indemnité de procédure de 924 euros, accordée au requérant.

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

Ainsi prononcé, à Bruxelles, le 26 juin 2025, par la XV<sup>e</sup> chambre du Conseil d'État, composée de :

Anne-Françoise Bolly,  
Marc Joassart,  
Élisabeth Willemart,  
Frédéric Quintin,

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

Le Greffier,

La Présidente,

Frédéric Quintin

Anne-Françoise Bolly