

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 118.448 du 17 avril 2003

A.124.544/XIII-2716

En cause : **VANDEN EYNDE** Louis,
ayant élu domicile chez
Me Emmanuel JACUBOWITZ, avocat,
avenue Louise 390/12
1050 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Joël van YPERSELE, avocat,
rue du Prince Royal 85
1050 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme ALDANTE,
ayant élu domicile chez
Me Karel van ALSENOY, avocat,
rue Antoine Dansaert 92
1000 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 26 juillet 2002 par Louis VANDEN EYNDE, tendant à la suspension de l'exécution des arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale des 21 mars et 16 mai 2002 octroyant à la société anonyme ALDANTE un permis d'urbanisme pour la construction d'une maison de repos pour personnes âgées sur des parcelles sises rue M. L. Uytroever, 1 à Koekelberg, cadastrées section A, n^{os} 17p, 17d et 17f;

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation des mêmes actes;

Vu la requête introduite le 14 septembre 2002 par laquelle la société anonyme ALDANTE demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} VOGEL, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 13 février 2003 fixant l'affaire à l'audience du 25 février 2003 à 11 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me E. JACUBOWITZ, avocat, comparaisant pour le requérant, Me J. van YPERSELE, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me K. van ALSENOY, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VOGEL, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. La S.A. ALDANTE a pour objet statutaire la gestion de maisons de repos pour personnes âgées. L'un de ses administrateurs exploite déjà une maison de repos en qualité de gérant de la S.P.R.L. NEW METAIRIE. Le bail de l'immeuble abritant l'établissement de cette dernière société expirant le 30 septembre 2001, la S.A. ALDANTE a introduit, le 14 janvier 2000, une première demande de permis d'urbanisme pour la construction d'une maison de repos pouvant accueillir soixante-cinq personnes, sur des parcelles sises rue Uytroever, 1 à Koekelberg, cadastrées section A, n^{os} 17p, 17d et 17f. Il était prévu que l'établissement existant jusque-là sous la dénomination S.P.R.L.

NEW METAIRIE serait transféré à cette nouvelle adresse pour y être exploité par la S.A. ALDANTE.

Les parcelles 17p, 17d et 17f sur lesquelles doit s'ériger le projet litigieux se situent rue Uytroever. Celle-ci relie perpendiculairement l'avenue de la Basilique et la rue Omer Lepreux, qui sont deux rues parallèles. La parcelle 17d se trouve entre les parcelles 17p et 17f. Cette dernière parcelle est située à l'angle de la rue Uytroever et de la rue Omer Lepreux.

2. Louis VANDEN EYNDE est domicilié rue Omer Lepreux, 66, sur la parcelle attenante à la parcelle d'angle 17f.

3. Certains terrains de l'avenue de la Basilique, de la rue Uytroever et de la rue Omer Lepreux sont compris dans le périmètre d'un permis de lotir du 14 septembre 1962. Celui-ci autorise, pour les immeubles de la rue Uytroever, des constructions d'une hauteur de cinq niveaux, le cinquième devant être en recul par rapport à l'alignement des façades.

Le plan de lotissement situe les parcelles 17p et 17f en zone de construction à quatre étages, tandis que la parcelle centrale 17d est laissée en blanc et porte des hachures ainsi que la mention "vendu". Aucun numéro de lot n'est affecté à cette parcelle. Le requérant soutient que la parcelle 17d ne fait pas partie du périmètre du permis de lotir, tandis que la partie adverse soutient le contraire. Quant à la parcelle sur laquelle se trouve l'immeuble du requérant, elle se situe en dehors du périmètre du permis de lotir.

4. Du 24 janvier au 7 février 2000, la demande de permis d'urbanisme du 14 janvier 2000 est soumise à une enquête publique. Au cours de celle-ci, trente-six réclamations sont déposées.

Le 22 février 2000, la commission de concertation émet l'avis défavorable suivant sur la demande de permis d'urbanisme :

" Considérant que l'enquête publique a donné lieu à l'introduction de 36 réclamations; considérant que les profils du projet s'écartent significativement de ceux prévus au plan de lotissement en vigueur et qu'ils sont de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles des constructions avoisinantes;

Considérant que l'approche architecturale du bâtiment s'écarte des caractéristiques urbanistiques de la zone;

Considérant qu'aucun parking n'est prévu dans le bâtiment projeté, tandis que les emplacements de parkings sur la voirie environnante sont saturés et qu'une maison de repos engendrera un afflux considérable de parcage de visiteurs et de personnel soignant;

Considérant que l'étroitesse de la parcelle ne permet pas la création dans de bonnes conditions d'un lieu de repos à l'extérieur du bâtiment;

Considérant qu'une maison de repos à cet endroit n'est pas justifiée étant donné l'existence d'un grand nombre d'établissements similaires dans le voisinage;

AVIS DEFAVORABLE pour la commune;

Considérant que l'enquête publique a donné lieu à 36 réclamations;

Considérant que la dérogation au rez-de-chaussée ne peut être autorisée pour la totalité de la parcelle vu que ceci hypothèque l'utilisation du jardin attenant;

Considérant que la dérogation pour les deux niveaux supplémentaires côté avenue de la Basilique est démesurée;

Considérant que l'approche architecturale du bâtiment s'écarte des caractéristiques urbanistiques de la zone;

Considérant qu'aucun parking n'est prévu dans le bâtiment projeté, tandis que les emplacements de parking sur la voirie environnante sont saturés et qu'une maison de repos engendrera un afflux considérable de parcage de visiteurs et de personnel soignant;

AVIS DEFAVORABLE de l'A.A.T.L., de la S.D.R.B. et de l'I.B.G.E. pour les dérogations demandées".

Le 11 avril 2000, le ministre-membre du Collège de la Commission communautaire française chargé du budget, de l'action sociale et de la famille adresse à la S.P.R.L. NEW METAIRIE le courrier suivant :

" J'ai le plaisir de vous annoncer que je vous octroie l'accord de principe pour la construction et l'ouverture d'une maison de repos pour une capacité d'accueil théorique de soixante personnes âgées".

Le 17 avril 2000, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Koekelberg refuse le permis d'urbanisme demandé pour les motifs qu'il avait fait valoir devant la commission de concertation.

Sur recours de la S.A. ALDANTE, le collège d'urbanisme refuse le permis d'urbanisme par une décision du 20 octobre 2000 motivée comme suit :

" Considérant que la demande est située dans une zone d'habitation au plan de secteur, tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mars 1995 arrêtant le plan régional de développement;

Considérant qu'il existe, pour la zone où est situé le bien, un permis de lotir non périmé;

Considérant que la demanderesse fait valoir que la présence d'un grand nombre de maisons de repos dans le voisinage n'est pas un motif valable de refus de permis;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions de lotissement actuellement en vigueur;

Considérant qu'à défaut d'une proposition motivée de dérogation aux prescriptions d'un permis de lotir, le collège d'urbanisme ne peut accorder les dérogations demandées;

Art. 1. - Le recours est recevable;

Art. 2. - Le permis est refusé".

5. Le 22 décembre 2000, la S.A. ALDANTE introduit une deuxième demande de permis d'urbanisme pour le même projet, comportant certaines modifications par rapport à la première demande.

Cette nouvelle demande fait l'objet d'une enquête publique du 25 janvier au 8 février 2001. Celle-ci suscite huit réclamations, dont une pétition comportant 55 signatures. Le requérant fait valoir son opposition au projet par deux lettres recommandées des 6 et 7 février 2001.

Le 9 mars 2001, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel rédigé comme suit :

" Considérant que huit réclamations dont une pétition de 55 signatures ont été introduites;

Considérant que le plan de lotissement du 14 septembre 1962 n'est pas applicable à la parcelle cadastrée section A n° 17 d, située au milieu des parcelles concernées;

Considérant que pour cette parcelle, le Règlement Régional d'Urbanisme est d'application;

Considérant que pour les parcelles cadastrées section A n° 17 p et 17 f, le projet s'inscrit dans les gabarits du permis de lotir;

Considérant que pour la parcelle cadastrée section A n° 17 f, la profondeur du terrain indiquée au permis de lotir (12 m) est plus importante qu'en réalité (seulement 11,12 m) ce qui réduit considérablement la zone de cours et jardins, enclave d'avantage le jardin de l'habitation voisine et en hypothèque son utilisation;

Considérant que pour la parcelle du milieu, la profondeur de bâtisse est plus importante que les trois-quarts de la profondeur totale de la parcelle au niveau du rez-de-chaussée;

Considérant que cette profondeur nuit aux conditions d'habitabilité des immeubles voisins;

Considérant que l'exiguïté de la parcelle ne permet pas la création de zone de délassement ou de repos à l'extérieur du bâtiment dans de bonnes conditions;

Considérant que le traitement architectural de l'immeuble s'écarte des caractéristiques urbanistiques de la zone;

Considérant qu'une maison de repos induit un stationnement important des voitures des visiteurs alors qu'il n'y a déjà pas suffisamment de parking le long des voiries avoisinantes;

Considérant que les prescriptions du Code Civil (art.678) ne sont pas respectées en ce qui concerne les vues droites et les ouvertures, notamment la porte du local «vaisselle» qui est située à 1,25 m du mur mitoyen au lieu des 1,90 m minimum obligatoire;

Considérant que les locaux situés au rez-de-chaussée et donnant sur l'arrière de l'immeuble à savoir la cuisine et le local «vaisselle» ne sont pas suffisamment aérés, ni éclairés pour en permettre une utilisation normale;

Considérant que la localisation des locaux de services travaillant aux soins et à l'intendance de 65 personnes constitue des nuisances sonores et olfactives incompatibles avec les maisons unifamiliales situées dans un périmètre de protection du logement;

Considérant que les fenêtres des salles de bains, des toilettes et des halls donnant sur l'intérieur de l'îlot doivent se trouver à une hauteur suffisante (Code Civil, article 677);

Considérant que les conduites de hottes et les ventilations doivent être reprises sur les plans;

Considérant qu'une maison de repos n'est pas justifiée à cet endroit, du fait de l'existence de nombreux établissements de ce type dans un périmètre rapproché;

AVIS DEFAVORABLE de la Commune,

Considérant que la nouvelle demande vise à répondre aux objections émises en commission de concertation sur le projet précédent;

Considérant que le gabarit de l'immeuble a été revu afin de respecter les gabarits prévus par le permis de lotir;

Considérant qu'un parking est prévu en sous-sol pour un minimum d'emplacements;

Considérant que le parking en dérogation sera recouvert d'une couche de terre arable;

Considérant cependant qu'une distance suffisante n'est pas prévue entre la façade arrière de l'immeuble sur le lot 35 et la propriété voisine;

Considérant que les ventilations et les extractions doivent se faire en toiture,

AVIS FAVORABLE de l'AATL, Service Urbanisme SOUS CONDITIONS :

- d'établir la façade arrière de l'immeuble sur le lot 35 à minimum deux mètres de la limite mitoyenne et de revoir la façade en conséquence;
- d'intégrer les ventilations et les extractions dans des conduits sortant en toiture de l'immeuble;

- de réduire la superficie du dernier étage afin de diminuer la hauteur de la façade arrière sur le lot 35.

Les plans modifiés seront soumis à l'approbation du fonctionnaire délégué avant toute délivrance de permis d'urbanisme conformément à l'article 152 quater de l'O.O.P.U."

Le 29 juin 2001 est entré en vigueur le plan régional d'affectation du sol (P.R.A.S.), arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001. Le P.R.A.S. affecte les parcelles où doit s'ériger le projet litigieux en zone d'habitation à prédominance résidentielle.

Le collège des bourgmestre et échevins n'ayant pas statué sur la nouvelle demande de permis d'urbanisme dans le délai légal, la S.A. ALDANTE saisit le fonctionnaire délégué le 14 juin 2001. Celui-ci n'ayant pas non plus statué dans le délai prescrit, ladite société introduit, le 1^{er} août 2001, un recours auprès du collège d'urbanisme. Celui-ci n'ayant non plus adopté aucune décision dans le délai légal, la S.A. ALDANTE introduit un recours auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 22 octobre 2001.

6. Le 21 mars 2002, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale adopte la décision suivante, qui constitue le premier acte attaqué :

- " Considérant que dans son recours la réclamante avance que les plans de construction ont été adaptés pour répondre aux objections exprimées à l'encontre du projet, notamment lors des commissions de concertation des 22 février 2000 et 9 mars 2001;

Considérant que le projet introduit le 22 décembre 2000 et les plans modifiés introduits en application de l'article 152 quater à la suite de la commission de concertation du 9 mars 2001, rencontrent en effet en grande partie les objections émises;

Que ces plans adaptés correspondent aux prescriptions du lotissement du 14 septembre 1962 à l'exception de la profondeur de bâtisse au rez-de-chaussée le long de la rue Omer Lepreux, ce qui sera analysé ci-après;

Considérant que les permis de lotir restent d'application tant qu'ils n'ont pas été abrogés ou modifiés conformément aux dispositions spécifiques de l'ordonnance du 29 août 1991, qu'ils soient ou non compatibles aux plans et règlements pris après la délivrance du permis de lotir;

Considérant que le projet exige un certain nombre d'adaptations afin de répondre au bon aménagement;

Considérant qu'une bande de pleine terre d'au moins 2,50 m doit être prévue le long du mur mitoyen dans l'arrière partie de la parcelle afin de permettre la plantation d'arbres;

Considérant que cette adaptation engendre la perte de deux emplacements de parking; que les besoins de parkings pour un tel établissement sont certes nécessaires, mais limités;

Considérant que les ventilations et extractions le long du toit doivent être intégrées dans le gabarit afin d'assurer la cohésion générale de l'ensemble;

Considérant que l'implantation découlant d'une stricte application du permis de lotir - d'ailleurs basé sur des limites de parcelle erronées - engendre un très mauvais raccordement avec la parcelle voisine (rue Omer Lepreux n° 65), en particulier en ce qui concerne la remise qui présente un coin inesthétique attenant au mur séparatif du bien avoisinant et la petite cour enclavée entre des gabarits élevés;

Considérant que le prolongement du local vaisselle et une petite partie de la cuisine jusqu'au mur séparatif permet le déplacement de la remise à côté du local vaisselle de sorte que, d'une part, la cour soit supprimée et que d'autre part, un raccordement plus harmonieux avec la parcelle attenante soit assuré;

Considérant que ce nouvel aménagement déroge à l'implantation sur le plan de lotir;

Considérant que cet aménagement engendre toutefois une meilleure utilisation des locaux au rez-de-chaussée ainsi que la suppression de la petite cour enclavée qui ne saurait dès lors dégénérer en dépotoir; Qu'en outre, le jardin s'en trouve agrandi dans la prolongation de l'ancienne remise et un raccordement plus harmonieux avec la parcelle attenante est assuré;

Considérant qu'une maison de repos est considérée comme logement, ce qui est évidemment compatible avec la destination d'habitation à prédominance résidentielle du Plan régional d'affectation du sol;

Considérant que la requérante a demandé à être entendue; que l'audition prévue à l'article 135 de l'Ordonnance du 29 août 1991, organique de la planification et de l'urbanisme a eu lieu le 21 février 2002;

ARRETE :

Article 1^{er}.

Le recours introduit le 22 octobre 2001 par la s.a. ALDANTE contre le refus tacite de permis d'urbanisme pour la construction d'une maison de repos, rue M.L. Uytroever n° 1 à Koekelberg pourrait être accueilli moyennant l'introduction de plans modificatifs sur base de l'article 152 quater de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme et tenant compte des éléments suivants :

- prévoir une bande de pleine terre d'au moins 2,50 m le long du mur mitoyen dans l'arrière partie de la parcelle afin de permettre la plantation d'arbres; cette modification engendre une diminution de 2 emplacements de parking;
- intégrer les ventilations et extractions dans le gabarit général;
- déplacer la remise comme indiqué dans les motifs exposés ci-dessus et prolonger le local vaisselle et la cuisine jusqu'au mur séparatif".

Le 28 mars 2002, la S.A. ALDANTE dépose des plans modifiés en application de l'article 152quater de l'ordonnance du 29 août 1991.

A la demande de l'actuel requérant, la partie adverse transmet à celui-ci, le 17 avril 2002, une copie de l'arrêté du 21 mars 2002, en précisant que "cet arrêté ne constitue pas le permis proprement dit, mais revêt un caractère préparatoire".

7. Le 16 mai 2002, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale délivre le permis d'urbanisme demandé. Il s'agit du second acte attaqué. Celui-ci comporte la même motivation que le premier acte attaqué ainsi que la motivation complémentaire suivante :

" Considérant que le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté un arrêté le 21 mars 2002 imposant des plans modificatifs sur base de l'article 152quater de l'Ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme;

Considérant que des plans complémentaires datés du 4 mars 2002 et numérotés de 1 à 10 ont été réceptionnés le 28 mars 2002;

Considérant que ces plans modificatifs répondent aux conditions imposées dans l'arrêté du Gouvernement du 21 mars 2002;

Considérant au vu de ce qui précède que le permis peut être accordé;

ARRETE :

Article 1^{er}.

Le recours introduit le 22 octobre 2001 par la s.a. ALDANTE contre le refus tacite de permis d'urbanisme pour la construction d'une maison de repos, rue M.L. Uytroever n° 1 à Koekelberg est accueilli et le permis est délivré".

Ce permis d'urbanisme déroge au permis de lotir du 14 septembre 1962 en vue de permettre de supprimer le local à ordures prévu à l'origine dans la cour attenante à la propriété du requérant et d'étendre légèrement l'immeuble en projet jusqu'à la limite du mur pignon de l'immeuble du requérant, en dérogation à la limite de bâtisse du plan de lotissement.

Cet arrêté du 16 mai 2002 est notifié au requérant par une lettre du 29 mai 2002.

Le 28 août 2001, le collège d'environnement de la Région de Bruxelles-Capitale délivre à la S.A. ALDANTE un permis d'environnement pour un parking couvert de douze voitures au sous-sol de la maison de retraite projetée;

Considérant que la S.A. ALDANTE a introduit une demande d'intervention le 14 septembre 2002; que, toutefois, la décision d'intervenir dans la présente procédure en référé n'a été prise par le conseil d'administration, organe compétent pour ce faire,

que le 16 septembre 2002; qu'il s'ensuit que la demande d'intervention formée le 14 septembre 2002 a été introduite à un moment où le conseil d'administration ne l'avait pas encore décidée; qu'elle est dès lors irrecevable;

Considérant que la partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité de la demande de suspension en ce qu'elle concerne la décision du 21 mars 2002, celle-ci ayant un caractère préparatoire;

Considérant que l'article 152quater de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme est rédigé comme suit :

- " L'autorité saisie d'une demande de permis ou de l'un des recours visés au présent chapitre peut imposer des conditions qui impliquent des modifications des plans déposés à l'appui de la demande.

Dans ce cas, pour autant que les modifications n'affectent pas l'objet de la demande, sont accessoires et qu'elles visent à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux, ou qu'elles visent à faire disparaître de la demande les dérogations visées aux articles 116, § 2, et 118, § 2, sans affecter cependant l'objet de la demande, le permis peut être octroyé dès réception des modifications sans avoir à soumettre celles-ci à nouveau aux actes d'instruction auxquels la demande a donné lieu";

Considérant que l'article 1^{er} de l'arrêté du 21 mars 2002 dispose comme suit :

- " Le recours introduit le 22 octobre 2001 par la S.A. ALDANTE contre le refus tacite de permis d'urbanisme pour la construction d'une maison de repos, rue M.L. Uytroever n° 1 à Koekelberg pourrait être accueilli moyennant l'introduction de plans modificatifs sur base de l'article 152quater de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme et tenant compte des éléments suivants :
- prévoir une bande de pleine terre d'au moins 2,50 m le long du mur mitoyen dans l'arrière partie de la parcelle afin de permettre la plantation d'arbres; cette modification engendre une diminution de deux emplacements de parking;
 - intégrer les ventilations et extractions dans le gabarit général;
 - déplacer la remise comme indiqué dans les motifs exposés ci-dessus et prolonger le local vaisselle et la cuisine jusqu'au séparatif";

Considérant que la lettre du 17 avril 2002 par laquelle cette décision a été notifiée au requérant est rédigée comme suit :

- " Faisant suite à votre lettre du 3 avril dernier, je vous prie de trouver en annexe de la présente, copie de l'arrêté du Gouvernement du 21 mars 2002 imposant le dépôt de plans modificatifs.

Cet arrêté ne constitue pas le permis proprement dit, mais revêt un caractère préparatoire";

Considérant qu'il s'ensuit que l'arrêté du 21 mars 2002 est un acte préparatoire qui ne peut faire l'objet ni d'un recours en annulation ni d'une demande de suspension; que l'exception doit être accueillie;

Considérant que la demande de permis de lotir et le permis de lotir du 14 septembre 1962 concernent les terrains cadastrés section A, n^{os} 26c, 25u, 401/9, 16a/pie, 17e; que, selon les explications du requérant, en 1941 eut lieu une subdivision de la parcelle 17c en deux parcelles cadastrées 17d et 17e; que cette dernière aurait elle-même été subdivisée, après 1962, en deux parcelles 17p et 17f; qu'ainsi, selon le requérant, les parcelles 17p et 17f seraient loties en tant qu'ancienne parcelle 17e au contraire de la parcelle 17d;

Considérant que le plan du lotissement laisse clairement en blanc la parcelle 17d et porte des hachures sur celle-ci avec la mention "vendu" sans aucun numéro de lot; qu'en application de l'article 56 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, "nul ne peut volontairement exposer en vente ou vendre une parcelle comprise dans un lotissement destiné à la construction d'habitations si ce lotissement n'a fait au préalable l'objet d'un permis écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins"; qu'il s'en déduit que comme la parcelle 17d était déjà vendue et appartenait dès lors à une personne autre que le lotisseur, elle ne pouvait plus faire partie des biens lotis; qu'ainsi, la parcelle 17d doit être tenue comme étant étrangère au permis de lotir du 14 septembre 1962; que ne s'y appliquent donc pas, comme telles, les prescriptions dudit permis de lotir;

Considérant que, pour autant, il n'y a pas lieu d'appliquer à la parcelle 17d les dispositions du règlement régional d'urbanisme; qu'en vertu de l'article 159 de la Constitution, l'application de ce règlement doit être écartée au motif qu'il aurait dû être soumis à l'avis de la section de législation du Conseil d'Etat, à défaut d'urgence spécialement motivée et que, ne l'ayant pas été, il a été pris en violation de l'article 3 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant dès lors qu'il faut se référer au plan régional d'affectation du sol (P.R.A.S.), entré en vigueur le 29 juin 2001, aux termes duquel la parcelle 17d est située en zone d'habitation à prédominance résidentielle; que, selon l'article B.1.5.2^o des prescriptions particulières du P.R.A.S. relatives aux zones d'habitat, "les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant";

Considérant que pour les biens qui se trouvent dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé, l'autorité doit apprécier le bon aménagement des lieux sans se départir de l'appréciation du bon aménagement des lieux déjà opérée lors de l'établissement du permis de lotir;

Considérant que, pour un bien qui, comme en l'espèce, n'est pas soumis à un permis de lotir non périmé mais qui est situé entre des biens qui eux font l'objet d'un permis de lotir, l'appréciation du bon aménagement des lieux est influencée par l'existence de ce permis de lotir et de ses prescriptions urbanistiques qui, si elles ne s'appliquent pas telles quelles à ce bien, n'y sont pas pour autant totalement indifférentes;

Considérant que le requérant prend un moyen unique du défaut d'examen concret du cas d'espèce, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation de l'article 4, § 1^{er}, du règlement régional d'urbanisme arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 juin 1999, de la violation des articles B1.2. et B.1.5.2^o du plan régional d'affectation du sol, et de la violation de l'article 138, alinéa 2, de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme (O.P.U.);

Considérant que, dans la première branche du moyen, le requérant soutient que l'arrêté du 16 mai 2002 se bornerait à constater que les plans modifiés, déposés à la suite de la réunion de la commission de concertation du 9 mars 2001, répondent en grande partie aux objections émises et correspondent aux prescriptions du permis de lotir du 14 septembre 1962; que, toutefois, selon lui, dès lors que seules les parcelles 17p et 17f feraient partie de ce lotissement, l'arrêté du 16 mai 2002 ne contiendrait aucune motivation quant à la parcelle centrale 17d, au sujet de laquelle la commission de concertation avait relevé une violation de l'article 4, § 1^{er}, du règlement régional d'urbanisme (construction dépassant les trois quarts de la profondeur du terrain); qu'il ajoute que l'arrêté du 16 mai 2002 aurait dû indiquer si des plans modifiés relatifs à la parcelle 17d avaient également été introduits et si les prescriptions de l'article 4, § 1^{er}, du règlement régional d'urbanisme étaient désormais respectées; qu'il conclut qu'à défaut d'être motivé sur ce point, l'arrêté du 16 mai 2002 viole l'article 4, § 1^{er}, du règlement régional d'urbanisme, ou est en tout cas affecté d'un vice de motivation;

Considérant que, en constatant en l'occurrence que les plans adaptés correspondent aux prescriptions du permis de lotir, à l'exception de la profondeur de bâtisse au rez-de-chaussée le long de la rue Omer Lepreux, en décidant que le projet exige un certain nombre d'adaptations afin de répondre au bon aménagement, et en

accordant une dérogation motivée au permis de lotir quant à la profondeur de bâtisse, le permis d'urbanisme du 16 mai 2002 a motivé valablement la compatibilité du projet litigieux, tant avec les prescriptions du permis de lotir qu'avec le bon aménagement des lieux, pour ce qui concerne les parcelles 17f et 17p, et avec le cadre urbain environnant et le bon aménagement des lieux, pour ce qui concerne la parcelle 17d;

Considérant que le requérant soutient également, dans le cadre de la première branche du moyen, que la partie adverse aurait dû indiquer, dans l'arrêté du 16 mai 2002, si des plans modifiés relatifs à la parcelle centrale 17d avaient été déposés et si la profondeur de bâtisse était désormais inférieure aux trois quarts de la profondeur totale de la parcelle, comme l'exigerait l'article 4, § 1^{er}, du règlement régional d'urbanisme;

Considérant que, comme il a été expliqué ci-avant, le règlement régional d'urbanisme est illégal; que, dès lors, comme il y a lieu de l'écarter, il ne peut être reproché à la partie adverse de ne pas avoir examiné et de ne pas avoir motivé la compatibilité du projet avec ce règlement régional;

Considérant qu'en sa première branche, le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que, dans la deuxième branche du moyen, le requérant souligne que, dans ses lettres de réclamation des 6 et 7 février 2001, il a fait valoir des griefs précis, tenant à l'encastrement de sa propriété à l'intérieur du projet envisagé, à la perte d'intimité et d'ensoleillement qu'entraînera pour lui ce projet, aux nuisances olfactives et aux problèmes de parking découlant du projet; qu'à son estime, la partie adverse n'a pas répondu à ces réclamations mais s'est bornée à affirmer que les plans modifiés rencontraient "en grande partie les objections émises"; qu'il conclut qu'en l'absence de toute réponse aux réclamations formulées par le requérant dans le cadre de l'enquête publique, l'arrêté du 16 mai 2002 contrevient aux articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

Considérant que l'autorité qui délivre un permis d'urbanisme n'est pas tenue de répondre à chacun des arguments développés dans le cadre d'une enquête publique mais doit indiquer les motifs exacts en fait et pertinents en droit qui justifient son appréciation selon laquelle le projet est compatible avec le bon aménagement des lieux; qu'à cet égard, la motivation doit révéler qu'elle a pris en considération les observations émises lors de l'enquête publique;

Considérant que, en l'espèce, le requérant avait fait valoir, dans ses lettres de réclamation des 6 et 7 février 2001, diverses objections tenant au gabarit du projet, à l'absence de justification en ce qui concerne la parcelle 17d qui ne serait pas couverte par le permis de lotir, à la perte de vue, d'ensoleillement et d'intimité; que le requérant invoquait aussi des problèmes d'humidité, des nuisances olfactives découlant de la cuisine, le risque de voir l'arrière du bâtiment voisin se transformer en "dépotoir", et le nombre insuffisant de places de parking;

Considérant que l'arrêté du 16 mai 2002 constate que la deuxième demande de permis et les plans modifiés déposés en application de l'article 152 quater de l'O.P.U. ont remédié à certaines des objections émises par la commission de concertation, et que les plans modifiés sont, à un point près, compatibles avec les prescriptions du permis de lotir; qu'il constate encore que "le projet exige un certain nombre d'adaptations afin de répondre au bon aménagement", et impose l'aménagement d'une bande de pleine terre le long du mur mitoyen arrière, l'intégration des ventilations et extractions le long du toit dans le gabarit, et le prolongement des annexes (local vaisselle et cuisine) de manière à assurer un meilleur raccordement avec la propriété du requérant, notamment par la suppression de la petite cour enclavée qui aurait pu dégénérer en "dépotoir"; que l'arrêté du 16 mai 2002 répond enfin au problème du nombre de places de parking en énonçant que "les besoins de parkings pour un tel établissement sont certes nécessaires, mais limités";

Considérant qu'en donnant ainsi satisfaction au requérant sur plusieurs de ses griefs, et en justifiant pourquoi les autres n'étaient pas retenus, la partie adverse a valablement motivé sa décision quant aux réclamations formulées au cours de l'enquête publique; qu'en sa deuxième branche, le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que dans la troisième branche du moyen, le requérant fait valoir que tout permis d'urbanisme devrait motiver la compatibilité du projet autorisé avec le voisinage immédiat; qu'il soutient que cette obligation s'imposerait d'autant plus en l'espèce que les prescriptions B.1.2. et B.1.5.2° du P.R.A.S., relatives aux zones d'habitation à prédominance résidentielle, subordonnent expressément l'affectation de ces zones aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ou d'activités productives à la condition que la nature de ces activités soit compatible avec l'habitation; qu'il relève que de nombreuses critiques auraient été émises dans le cadre de la procédure d'élaboration du permis contre l'ampleur et le gabarit du projet qui ne s'intégrerait pas dans le contexte architectural existant; qu'ainsi, à son avis, l'autorité délivrante aurait dès lors été tenue de motiver tout particulièrement le permis sur ce point; qu'il considère qu'en se bornant à affirmer qu'"une maison de repos est considérée comme logement, ce

qui est évidemment compatible avec la destination d'habitation à prédominance résidentielle du Plan régional d'affectation du sol", le permis n'est pas dûment motivé;

Considérant que les parcelles litigieuses sont affectées en zone d'habitation à prédominance résidentielle au P.R.A.S.; que la prescription particulière B.1.1. du P.R.A.S. dispose que "ces zones sont affectées aux logements"; que le "glossaire des principaux termes utilisés dans les prescriptions urbanistiques" définit comme suit le terme "logement" :

" Ensemble de locaux ayant été conçus pour l'habitation ou la résidence d'une ou plusieurs personnes, pour autant qu'une autre affectation n'ait pas été légalement implantée, en ce compris les maisons de repos et les lieux d'hébergement agréés ou subventionnés, et à l'exclusion des établissements hôteliers";

Considérant que l'arrêté du 16 mai 2002 ne devait donc pas motiver particulièrement la compatibilité du projet avec l'habitation, puisque cette compatibilité découle des termes mêmes du P.R.A.S.; qu'il ne devait pas non plus motiver l'admissibilité du projet au regard du point B.1.2. des prescriptions particulières du P.R.A.S., le projet ne concernant pas des équipements visés par cette disposition; qu'au sujet de la compatibilité du projet avec le cadre urbain environnant, exigée au point B.1.5.2^o des prescriptions particulières du P.R.A.S., il ressort de l'examen des première et deuxième branches du moyen que la partie adverse l'a suffisamment motivée; qu'en sa troisième branche, le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que, dans la quatrième branche du moyen, le requérant fait valoir qu'il résulte de la combinaison de l'article 138, alinéas 2 et 3, de l'ordonnance du 29 août 1991 et de l'article 118, § 2, de cette même ordonnance, qu'un permis d'urbanisme dérogatoire doit contenir une motivation quant au caractère non essentiel des données du permis de lotir auxquelles il déroge; qu'il en déduit que l'arrêté du 16 mai 2002 n'aurait pas pu accorder une dérogation au permis de lotir du 14 septembre 1962 au seul motif que celle-ci "engendre une meilleure utilisation des locaux", sans avoir examiné préalablement si la dérogation accordée ne portait pas atteinte aux données essentielles du permis de lotir; qu'ainsi, estime-t-il, en l'absence de motivation de l'arrêté du 16 mai 2002 sur ce point, celui-ci violerait l'article 138 de l'ordonnance du 29 août 1991;

Considérant que l'article 138 de l'O.P.U. dispose comme suit :

" Le Gouvernement peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Les dérogations ne peuvent être consenties que conformément à l'article 118, § 2, même en l'absence de proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins.

Les décisions du Gouvernement sont motivées";

Considérant que l'article 118, § 2, de l'ordonnance précitée autorise des dérogations aux prescriptions d'un permis de lotir "uniquement en ce qui concerne les dimensions des parcelles, le volume, l'implantation et l'esthétique des constructions pour autant que ces dérogations ne portent pas atteinte aux données essentielles du plan ou du permis (...)" ;

Considérant que l'article 118, § 2, énonce une règle de fond propre aux permis dérogatoires alors que l'article 138, alinéa 3, contient une règle de forme applicable à toutes les décisions d'octroi et de refus de permis visées à l'article 138, alinéa 1^{er} ;

Considérant que l'article 138 oblige l'autorité délivrante à motiver la dérogation au permis de lotir;

Considérant que l'arrêté du 16 mai 2002 contient la motivation suivante :

" Considérant que l'implantation découlant d'une stricte application du permis de lotir - d'ailleurs basé sur des limites de parcelles erronées - engendre un très mauvais raccordement avec la parcelle voisine (rue Omer Lepreux n° 65), en particulier en ce qui concerne la remise qui présente un coin inesthétique attenant au mur séparatif du bien avoisinant et la petite cour enclavée entre des gabarits élevés;

Considérant que le prolongement du local vaisselle et une petite partie de la cuisine jusqu'au mur séparatif permet le déplacement de la remise à côté du local vaisselle de sorte que, d'une part, la cour soit supprimée et que d'autre part, un raccordement plus harmonieux avec la parcelle attenante soit assuré;

Considérant que ce nouvel aménagement déroge à l'implantation sur le plan de lotir;

Considérant que cet aménagement engendre toutefois une meilleure utilisation des locaux au rez-de-chaussée ainsi que la suppression de la petite cour enclavée qui ne saurait dès lors dégénérer en dépotoir; Qu'en outre, le jardin s'en trouve agrandi dans la prolongation de l'ancienne remise et un raccordement plus harmonieux avec la parcelle attenante est assuré";

Considérant que le respect des deux conditions de fond visées à l'article 118, § 2, alinéa 1^{er}, de l'O.P.U., ressort de la motivation de la dérogation contenue dans le permis d'urbanisme litigieux; qu'en effet, la description de la dérogation fait apparaître que la dérogation concerne l'implantation du projet (page 5, 11^{ème} considérant, du permis d'urbanisme du 16 mai 2002), et qu'elle porte sur des données non essentielles, à savoir

le déplacement d'une remise et la suppression d'une petite cour enclavée (page 5, 9^{ème} et 10^{ème} considérants, de ce permis);

Considérant que, en sa quatrième branche, le moyen n'est pas sérieux,

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme ALDANTE dans la procédure en référé est rejetée.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution des actes attaqués est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société anonyme ALDANTE, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à charge de cette dernière.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le dix-sept avril deux mille trois par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.