

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 135.762 du 5 octobre 2004

A.102.073/XIII-2105

En cause :

1. **RENARD** Juliette,
2. **VAN HOYE** Francis,
ayant élu domicile chez
Me Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune d'Uccle**,
ayant élu domicile chez
Me Juan VERLINDEN, avocat,
chaussée de Bruxelles 354
1190 Bruxelles,
2. **la Région de Bruxelles-Capitale**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me André MOYAERTS, avocat,
avenue de la Toison d'Or 68/10
1060 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
Claudia TRUCCO,**

ayant élu domicile chez
Me François TULKENS, avocat,
chaussée de La Hulpe 177/6
1170 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 20 mars 2001 par Juliette RENARD et Francis VAN HOYE qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 19 décembre 2000 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle à la société

privée à responsabilité limitée Claudia TRUCCO pour la transformation et l'agrandissement d'un bien situé avenue Helleveld, 33, et "pour autant que de besoin, de l'avis du fonctionnaire délégué du 17 octobre 2000 sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.P.R.L. Claudia TRUCCO";

Vu la requête introduite le 27 février 2002 par laquelle la société privée à responsabilité limitée Claudia TRUCCO demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 20 mars 2002 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. NIKIS, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 28 février 2003 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 24 juillet 2003, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 18 septembre 2003;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour les requérants, Me I. SIMONE, loco Me J. VERLINDEN, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me L. DE CONINCK, loco Me A. MOYAERTS, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me Fr. TULKENS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, auditeur;

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

Considérant que les éléments utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. La S.P.R.L. Claudia TRUCCO introduit le 23 juin 2000 une demande de permis d'urbanisme tendant à la transformation et l'agrandissement d'une maison unifamiliale d'habitation sise à Uccle, avenue Helleveld, 33.

Le projet tend à surélever la maison d'un niveau.

Il est accusé réception du dossier le 18 juillet 2000.

2. Le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle émet le 12 septembre 2000 un avis favorable sur le projet à condition "de prévoir un seul parking en zone de recul afin de conserver le caractère verdurisé de l'avenue" et "d'introduire les plans modifiés en ce sens avant délivrance en vertu de l'article 152quater de l'ordonnance organique du 29.08.1991".

3. Le 17 octobre 2000, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel sur le projet, motivé comme suit :

" Attendu que pour le territoire où est situé le bien,

(...)

il existe un dossier de base de plan particulier d'aménagement du sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 06/04/2000 (n° 29bis «Quartier Clijveld»);

(...)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au plan de secteur tel qu'amendé par le plan régional de développement approuvé le 3 mars 1995 (périmètre de protection du logement);

Considérant que la demande porte sur la transformation et l'agrandissement d'une maison unifamiliale quatre façades;

Considérant les particularités du lieu, et notamment le fait que :

- la maison existante est fort petite et comporte uniquement un rez-de-chaussée en demi-niveau;
- les maisons voisines ont un gabarit R+1+T à faible pente;

Considérant que le projet améliore les conditions d'habitabilité de la maison sans nuire aux qualités résidentielles du voisinage;

Considérant que le gabarit du projet s'inscrit dans la typologie des maisons voisines;

Considérant la qualité architecturale du projet qui donne à cette transformation un caractère contemporain;

Considérant cependant que la zone de recul doit conserver son aspect verdurisé et ce caractère dans l'avenue;

Considérant qu'il s'indique de limiter la zone de parking à un seul emplacement afin de conserver les places de parking le long de la rue;

Avis FAVORABLE à condition de prévoir un seul parking en zone de recul afin de conserver le caractère verdurisé de l'avenue".

4. La S.P.R.L. Claudia TRUCCO dépose de nouveaux plans, modifiés les 6 et 13 décembre 2000.

5. Entre le 9 juin et le 20 décembre 2000, les requérants adressent à la commune, directement ou par l'intermédiaire de leur avocat, de nombreux courriers de réclamation. Une des critiques porte sur la non-conformité du projet par rapport au dossier de base du plan particulier d'aménagement du sol (P.P.A.S.) n° 29bis "Quartier Clijveld", approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 6 avril 2000.

6. Entre-temps, le collège des bourgmestre et échevins d'Uccle délivre le permis d'urbanisme sollicité le 19 décembre 2000. Il s'agit de l'acte attaqué, qui reproduit l'avis favorable conditionnel du fonctionnaire délégué et contient la motivation propre suivante :

" Considérant que le dossier de permis d'urbanisme porte sur la transformation et l'agrandissement d'une maison unifamiliale quatre façades;

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation comprise dans le périmètre de protection du logement, au plan de secteur tel qu'abrogé (lire : amendé) par le PRD;

Considérant les particularités du lieu et notamment que :

- la maison existante est fort petite et comporte uniquement un rez-de-chaussée en demi-niveau pour suivre la pente naturelle du terrain;
- les maisons voisines ont un gabarit R+1+Toit à faible pente;

Considérant que le projet agrandit les pièces de jour, conserve le demi-niveau existant et crée un étage sur la partie à rue de l'habitation afin d'y ajouter des chambres;

Considérant que le gabarit du projet s'inscrit dans la typologie des maisons voisines;

Considérant la qualité architecturale du projet qui donne à cette transformation un caractère contemporain;

Considérant les plans modifiés du 14.02.2000 (lire : 13.12.2000), qui présentent le bâtiment avec une hauteur totale diminuée de 1,05 m afin de minimiser encore l'impact du volume ajouté;

Considérant que le projet propose de remplacer la porte-fenêtre du garage et stipule bien l'affectation garage de celui-ci;

Considérant que la zone de recul présente un emplacement de voiture devant la porte de garage et verdurise l'ensemble du reste".

7. Les requérants sont informés de la délivrance de l'acte attaqué par un courrier de la commune d'Uccle du 18 janvier 2001.

Dans ce courrier, la première partie adverse confirme que le terrain qui fait l'objet du permis est situé "dans l'aire géographique du dossier de base du PPAS n° 29bis approuvé par le Gouvernement le 6 avril 2000";

Considérant que la première partie adverse et la partie intervenante soulèvent une exception d'irrecevabilité du recours; qu'elles exposent que les requérants n'ont pas d'intérêt au recours au motif que l'acte attaqué ne leur cause aucun préjudice; qu'elles font valoir que les terrains sont situés en zone d'habitat, dans un périmètre où le dossier de base du P.P.A.S. n° 29bis autorise la construction de bâtiments présentant un gabarit "rez + deux étages + toiture", alors que le permis est délivré pour une maison ne présentant qu'un étage sous la toiture; qu'en outre, selon elles, le projet s'inscrit dans la typologie des maisons voisines, la hauteur de l'habitation visée dans l'acte attaqué reste inférieure à celle de la maison des requérants, l'ensoleillement de leur jardin n'est pas réduit, le mur latéral de leur maison est quasi aveugle et une végétation dense et haute sépare les deux propriétés; qu'enfin, elles soutiennent que les remarques émises par les requérants au cours de la procédure de délivrance du permis ont été prises en compte et que les plans ont été modifiés (un seul emplacement de parking, porte de garage peinte en gris clair, plantations le long de la pente qui mène au garage, diminution de la hauteur de la construction de 1,05 mètre, réduction de la taille de la terrasse arrière ramenant la longueur du bâti de 17,34 mètres à 15,50 mètres);

Considérant que la qualité de voisin qu'ont les requérants suffit à fonder leur intérêt; qu'au surplus, le projet autorisé n'est pas de minime ampleur puisqu'il permet l'adjonction d'un étage à une construction existante; que l'exception doit être rejetée;

Considérant que les requérants demandent que, "pour autant que de besoin", l'avis du fonctionnaire délégué du 17 octobre 2000 soit annulé; que cet avis du fonctionnaire délégué n'est cependant pas un acte exécutoire susceptible de recours; que

le recours est irrecevable sur ce point; que la seconde partie adverse doit toutefois être maintenue à la cause, puisqu'elle a participé à l'élaboration du premier acte attaqué;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la première partie adverse soutient que la bénéficiaire du permis n'envisage plus de poursuivre les travaux autorisés; qu'elle affirme que si l'intervenante a effectué certains travaux à l'intérieur du bâtiment existant, elle n'a cependant pas modifié le volume extérieur de la maison, que ces travaux sont terminés depuis le 29 août 2002 et qu'ils n'ont aucune incidence à l'égard des requérants; que, comme le soutient la seconde partie adverse dans son dernier mémoire, la première partie adverse estime que les travaux ayant été suspendus pendant une période excédant une année, soit à dater du 29 août 2003, le permis est périmé conformément à l'article 87, dernier alinéa, de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme (O.P.U.); qu'elles concluent que les requérants n'ont plus d'intérêt à agir;

Considérant que, comme ce permis fait l'objet d'un recours en annulation et que sa bénéficiaire en défend la régularité devant le Conseil d'Etat, le délai de péremption ne court pas pendant la durée de la procédure devant le Conseil d'Etat; que le recours garde son objet et les requérants leur intérêt à agir;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 2, 3, 5, 6, 51, 54, 116, §§ 1^{er}, 2 et 4, et 123 de l'O.P.U., 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 des articles 0.1, 0.5, 0.6, 0.7, 1.0, 1.1, 1.2 et 1.3 des prescriptions urbanistiques du dossier de base du P.P.A.S. n° 29bis "Quartier Clijveld", de l'erreur dans les motifs, de l'absence d'examen sérieux du dossier, de la méconnaissance du principe de bon aménagement des lieux et de l'excès de pouvoir; que, dans une première branche, ils soutiennent qu'il appartenait au fonctionnaire délégué et au collège des bourgmestre et échevins d'examiner l'admissibilité du projet au regard des dispositions du dossier de base du P.P.A.S. n° 29bis "Quartier Clijveld", mais que le dossier ne révèle pas qu'un tel examen a été réalisé; que, dans une deuxième branche, ils estiment qu'il appartenait au fonctionnaire délégué et au collège des bourgmestre et échevins de motiver adéquatement leurs avis et décision par rapport aux prescriptions urbanistiques du dossier de base du P.P.A.S. n° 29bis "Quartier Clijveld"; qu'ils constatent que ni l'avis ni la décision ne sont motivés en ce sens; que, dans une troisième branche, ils soutiennent que ni l'avis du fonctionnaire délégué ni la décision attaquée n'ont rencontré les observations urbanistiques émises par eux dans leurs nombreux courriers, qui relevaient les incompatibilités du projet avec le dossier de base

du P.P.A.S. n° 29bis; que, dans une quatrième branche, ils affirment que le projet n'est pas compatible avec les prescriptions urbanistiques du dossier de base du P.P.A.S. n° 29bis; qu'ils relèvent les incompatibilités suivantes :

- non-respect du coefficient d'emprise au sol : 28,2 p.c. au lieu de 20 p.c. selon l'article 1.3 des prescriptions urbanistiques du dossier de base;
- non-respect du rapport plancher/sol : 0,51 au lieu de 0,45 selon les articles 0.1, 0.5 et 1.2 des prescriptions urbanistiques du dossier de base;
- non-respect de l'affectation du bien : l'intervenante est une société commerciale qui exploite les surfaces du garage et de la cave en bureaux-agence; cette affectation est contraire aux articles 0.7 et 1.0 des prescriptions urbanistiques du dossier de base, qui n'autorisent, en zone d'habitat, que les habitations jumelées et en ordre ouvert et interdisent toute autre affectation, "sauf pour les activités professionnelles liées à l'habitation et à ses annexes, limitées à 60 m² de surface brute et à l'exclusion de toute activité de nature commerciale";
- non-respect de l'article 7.0 des prescriptions urbanistiques du dossier de base : l'extension du bâtiment se fait en zone latérale de cours et jardins, qui est "exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysager à usage privé, affecté aux jardins d'agrément";
- non-respect de l'article 6.0 des prescriptions urbanistiques du dossier de base, relatif aux zones de recul, qui "prévoit que le permis d'urbanisme précise un aménagement détaillé de la zone de recul au plan de la demande", ce qui n'est pas fait en l'espèce;

qu'ils soutiennent qu'il appartenait dès lors au fonctionnaire délégué d'émettre un avis défavorable sur la base de l'article 116, § 4, de l'O.P.U. et au collège de refuser le permis sur la base de l'article 116, § 1^{er};

Considérant que, en ce qui concerne la première branche, les parties adverses répondent qu'au jour du dépôt de la demande de permis et au jour de la délivrance du permis, seul le dossier de base du P.P.A.S. n° 29bis avait été approuvé par le Gouvernement bruxellois et qu'il n'existait aucun P.P.A.S. approuvé; que, selon elles, en outre, l'article 116, § 4, de l'O.P.U. permet au fonctionnaire délégué d'émettre un avis défavorable sur une demande de permis d'urbanisme incompatible avec un P.P.A.S. dont le dossier de base a été approuvé par le Gouvernement, mais n'édicte pas

d'obligation de ce faire lorsque le projet reste conforme au bon aménagement des lieux; qu'elles estiment que le dossier de base n'a en effet qu'une valeur indicative; qu'enfin, au vu des prescriptions du dossier de base, elles soutiennent que la première partie adverse pouvait autoriser un bâtiment de gabarit "rez + deux étages + toiture", alors qu'elle n'a autorisé qu'un bâtiment d'un seul étage; qu'en ce qui concerne la deuxième branche, les parties adverses répondent que "la circonstance que la décision attaquée ne soit pas particulièrement motivée au regard d'un PPAS en cours d'élaboration n'ayant aucune valeur réglementaire (...) ne pourrait en aucun cas constituer une violation de l'obligation de motivation formelle des actes administratifs"; qu'en ce qui concerne la troisième branche, la première partie adverse répond que les remarques des requérants ont été prises en compte par l'intervenante qui a modifié ses plans en conséquence; que la seconde partie adverse rappelle que la commune d'Uccle a répondu aux objections formulées par les requérants par un courrier du 18 janvier 2001; qu'en ce qui concerne la quatrième branche, les parties adverses répondent aux objections formulées par les requérants à propos du rapport plancher/sol (ne doivent être prises en compte que les pièces de l'habitation qui présentent une hauteur de plus de 2,20 mètres; en-deçà de cette hauteur, les pièces ne répondent pas aux conditions minima d'habitation), à propos du coefficient d'emprise au sol (la superficie du terrain est inférieure à 8 ares; dès lors l'occupation au sol est limitée à 1/3, soit 190 m²; or, la superficie de plancher après travaux sera inférieure à 190 m²), à propos de l'affectation du bien (l'agrandissement de la maison est justifié par des raisons familiales et l'espace réservé à la profession est inférieur à celui estimé par les requérants; en outre, les plans annexés au permis précisent que le châssis vitré actuel du garage sera remplacé par une porte opaque et que la cave faisant partie de l'extension sera destinée au stockage, de sorte que ces pièces ne seront pas affectées à des bureaux; enfin, s'il existe bien une pièce de l'habitation affectée à usage de bureau, elle ne présente qu'une superficie de 26 m² et constitue un accessoire du logement), et à propos de l'empiétement sur la zone de cours et jardins (celui-ci ne met pas en cause le bon aménagement des lieux);

Considérant que les requérants répliquent comme suit en ce qui concerne les première et deuxième branches :

- l'article 116, § 4, de l'O.P.U. utilise l'indicatif présent, ce qui, sur le plan légistique, signifie que le destinataire de la norme se voit imposer une obligation;
- le dossier de base approuvé d'un P.P.A.S. contient "l'exposé des objectifs, motivé par les besoins rencontrés, de l'aménagement projeté"; il constitue donc "une indication quant à la conception que l'autorité se fait du bon aménagement des lieux";

or, "on ne saurait contester qu'il appartient aux instances et autorités compétentes d'apprécier l'admissibilité d'un projet urbanistique au regard des critères du bon aménagement des lieux qui s'exprime notamment dans des normes n'ayant pas encore force obligatoire et caractère réglementaire";

- quand bien même l'article 116, § 4, de l'O.P.U. ne serait pas contraignant et n'ouvrirait qu'une possibilité pour le fonctionnaire délégué d'émettre un avis défavorable lorsqu'un projet s'avère contraire à certaines prescriptions d'un dossier approuvé d'un P.P.A.S., il n'en demeure pas moins que le fonctionnaire délégué devait procéder à l'examen du projet au regard des prescriptions du dossier de base afin d'apprécier la possibilité de prononcer un avis défavorable; de même, "il appartenait à l'autorité compétente, dans la décision qu'elle a adoptée, d'apprécier le projet au regard des exigences du bon aménagement des lieux qu'elle avait elle-même traduit dans un dossier de base du P.P.A.S. en cours d'élaboration";

qu'en ce qui concerne la troisième branche, les requérants rappellent que "le rejet motivé des réclamations fait partie des «considérations de droit et de fait» dont la loi (du 29 juillet 1991) exige l'indication dans l'acte lui-même"; qu'ils relèvent qu'ils ont émis neuf observations précises dans le cadre de l'enquête publique et que l'acte attaqué ne répond pas aux observations relatives à l'admissibilité du projet par rapport à leur habitation, si ce n'est en énonçant de manière péremptoire que "le gabarit du projet s'inscrit dans la typologie des maisons voisines"; qu'enfin, selon eux, la lettre du 18 janvier 2001 du service de l'urbanisme de la première partie adverse est postérieure à l'acte attaqué et ne peut donc le motiver; qu'en ce qui concerne la quatrième branche, les requérants répliquent comme suit :

- coefficient d'emprise au sol : il s'agit des mêmes développements que dans la requête;
- rapport plancher/sol : la prescription 0.5 du dossier de base n'exclut pas du calcul les niveaux partiellement enterrés;
- affectation des lieux : la seconde partie adverse reconnaît que les activités de l'intervenante nécessitent la présence d'un bureau de gestion administrative et de réception des clients, ce qui confirme le lien avec la clientèle, spécifique de l'activité commerciale;

- en conclusion, "compte tenu de la non-conformité du projet par rapport aux prescriptions du dossier de base du PPAS n° 29bis et du prescrit de l'article 116, § 4, 1°, il appartenait tant au fonctionnaire délégué qu'au collège des bourgmestre et échevins d'exprimer pourquoi le projet pouvait être admis, au regard des principes du bon aménagement des lieux, dans la mesure où le dossier de base exposait ces critères du bon aménagement des lieux d'une manière précise qui n'est pas conforme avec les caractéristiques du projet autorisé";

que, dans leur dernier mémoire, les requérants insistent sur le fait que, selon eux, l'acte attaqué viole directement l'article 116, § 4, de l'O.P.U.; qu'ils rappellent que cette disposition indique expressément que le fonctionnaire délégué fonde son avis défavorable sur certains motifs, alors que l'avant-projet d'ordonnance précisait simplement que le fonctionnaire délégué peut fonder son avis défavorable sur certains motifs; que les deux amendements dont fit l'objet cet avant-projet et qui aboutirent au texte actuel, font, selon eux, qu'il convient actuellement de distinguer le paragraphe 3, qui constitue la règle générale, aux termes duquel l'avis du fonctionnaire délégué peut, moyennant due motivation, conclure au refus du permis, et le paragraphe 4, où en présence d'une des hypothèses énoncées, le fonctionnaire délégué doit émettre un avis défavorable; qu'ils considèrent que "l'usage de l'indicatif est à cet égard l'expression d'une impérativité normative"; qu'ils concluent qu'il appartenait au fonctionnaire délégué d'examiner l'admissibilité du projet au regard des dispositions du dossier de base du P.P.A.S. n° 29bis et, en présence d'une des hypothèses du paragraphe 4 de l'article 116, le fonctionnaire délégué devait donner un avis défavorable;

Considérant que l'intervenante soutient que le dossier de base d'un P.P.A.S. n'est qu'un document préparatoire dont la violation ne peut être invoquée en guise de moyen d'annulation devant le Conseil d'Etat, et qu'en outre, l'article 116, § 4, de l'O.P.U. n'énonce que des motifs facultatifs en vertu desquels le fonctionnaire délégué, moyennant due motivation, peut conclure au refus du permis;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la seconde partie adverse rappelle les termes de l'article 123 de l'O.P.U., lequel dispose que "le refus du permis sur les motifs visés à l'article 116, § 4, devient caduc", notamment "dans le cas visé au 1°, si ce plan n'est pas entré en vigueur dans les 3 ans de l'approbation par le Gouvernement du dossier de base"; qu'elle fait valoir qu'en l'espèce, le dossier de base du P.P.A.S. n° 29bis a été approuvé le 6 avril 2000, mais qu'"aucun plan particulier d'affectation n'étant entré en vigueur, l'incompatibilité du projet avec le dossier de base

du P.P.A.S. concerné ne pourrait valablement justifier l'annulation de l'acte attaqué, dès lors que ce dossier est devenu caduc";

Considérant, à propos de cette nouvelle exception, qui doit s'analyser comme invoquant la disparition de l'intérêt au moyen, qu'il y a lieu de constater que n'est pas attaqué un refus de permis mais la délivrance d'un permis; que l'exception n'est dès lors pas pertinente et que les requérants ont bien intérêt au moyen qui, s'il s'avère fondé, entraînera l'annulation avec effet rétroactif du permis attaqué; que c'est au moment de la délivrance du permis que doit s'apprécier sa légalité;

Considérant que l'article 116, §§ 3 et 4, de l'O.P.U, dans sa version applicable au recours, est rédigé comme suit :

" § 3. L'avis du fonctionnaire délégué peut, moyennant due motivation, conclure au refus du permis.

§ 4. Le fonctionnaire délégué fonde son avis défavorable sur un des motifs suivants :

1° la demande est incompatible avec un plan particulier d'affectation du sol en cours d'élaboration dont le dossier de base a été approuvé par le Gouvernement;

2° la demande est incompatible avec le projet de plan régional de développement ou de plan régional d'affectation du sol.

Il peut également émettre un avis défavorable motivé, lorsque le Gouvernement a décidé la modification d'un plan régional de développement, d'un plan régional d'affectation du sol ou d'un plan communal de développement, en s'écartant, au besoin, des dispositions du plan dont la modification a été décidée";

Considérant que l'article 122, § 2, de l'avant-projet d'ordonnance disposait comme suit (Doc. Cons. Rég. Brux.-Cap., A-108/1 - 90/91 - p. 78) :

" §2. L'avis du fonctionnaire délégué peut, moyennant due motivation, conclure au refus du permis.

Le permis peut notamment être refusé s'il s'agit de bâtir sur un terrain n'ayant pas d'accès à une voie suffisamment équipée, compte tenu de la situation des lieux.

Le fonctionnaire délégué peut aussi subordonner la délivrance du permis à des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux en s'écartant au besoin de toutes prescriptions réglementaires existantes et notamment de celles découlant de plans d'alignement.

Lorsqu'il émet un avis défavorable, le fonctionnaire délégué peut s'écarter des prescriptions d'un plan régional de développement ou d'un plan régional d'affectation du sol, dont la modification a été décidée.

Le fonctionnaire délégué peut fonder son avis défavorable sur un des motifs suivants :

- 1° la demande est incompatible avec un plan particulier d'affectation du sol en cours d'élaboration dont le dossier de base a été approuvé par l'Exécutif;
- 2° le projet de plan régional de développement ou de plan régional d'affectation du sol s'oppose à la demande;
- 3° l'Exécutif a décidé la modification d'un plan régional de développement, d'un plan régional d'affectation du sol ou d'un plan communal de développement";

que la disposition en projet fut amendée afin d'y apporter "une présentation plus logique de l'article en structurant par paragraphe", (amendement n° 275, Doc. Id., A-108/2., p. 487); qu'un second amendement dissocia le premier alinéa du second alinéa qui devint l'article 116, § 4; que l'amendement fut justifié par le fait qu'"il convient de distinguer la règle générale des cas particuliers visés dans les deuxième et troisième alinéas du paragraphe 3 ancien" (ibidem, p. 534);

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que, contrairement à ce que soutiennent les requérants dans la quatrième branche de leur moyen, l'article 116, § 4, ne peut être dissocié de la règle générale édictée à l'article 116, § 3, lequel laisse au fonctionnaire délégué la possibilité de conclure au refus du permis moyennant due motivation, celle-ci pouvant être fondée sur le principe général du bon aménagement des lieux ou sur un des motifs énumérés au paragraphe 4, lesquels ne sont que l'expression du principe susdit; que, par conséquent, le fonctionnaire délégué n'avait pas l'obligation de donner un avis défavorable en raison de l'existence du P.P.A.S n° 29bis, dont le dossier de base avait été, selon les parties, approuvé par le Gouvernement le 6 avril 2000;

Considérant, cependant, que si l'article 116, § 4, de l'O.P.U. autorise le fonctionnaire délégué à émettre un avis défavorable sur un projet en raison de son incompatibilité avec un dossier de base approuvé d'un P.P.A.S., cela signifie que le dossier de la demande de permis doit démontrer que le fonctionnaire délégué a, à tout le moins, examiné cette compatibilité; qu'en l'espèce, si l'avis du fonctionnaire délégué et l'acte attaqué visent le dossier de base approuvé du P.P.A.S. n° 29bis, aucune pièce du dossier administratif ne démontre qu'un examen de compatibilité a bien eu lieu; que, pour ce motif, la première branche du premier moyen est fondée;

Considérant que l'article 116, §§ 3 et 4, de l'O.P.U. signifie également que si des incompatibilités existent entre un projet d'urbanisme et un dossier de base approuvé d'un P.P.A.S., l'avis néanmoins favorable du fonctionnaire délégué doit

expliquer les raisons pour lesquelles il s'écarter des prescriptions du dossier de base; qu'en l'espèce, le bien est situé en "zone d'habitat dans la verdure" au dossier de base du P.P.A.S. n° 29bis; que les articles 0.5 et 1.2 des prescriptions du dossier de base disposent comme suit :

- article 0.5 :

" Le symbole P/S indique le rapport plancher/sol net maximum des zones de constructions comprises dans les limites de la zone. Les indices P et S sont respectivement calculés comme suit :

Indice P :

Il est égal à la somme des superficies brutes des planchers hors sol, locaux techniques compris. Pour ce calcul, les superficies de plancher sont mesurées au nu des murs extérieurs; pour les niveaux partiellement enterrés, la superficie de planchers est calculée proportionnellement à la partie hors sol; pour les planchers sous combles, il y a lieu de ne compter que la partie bénéficiant d'une hauteur libre de 2,20 m. L'indice P est calculé séparément pour chaque partie de parcelle cadastrale comprise dans une zone de P/S maximum.

Indice S :

Cet indice est constitué par la somme des superficies nettes des parties de parcelle cadastrale comprises respectivement dans chaque zone de P/S maximum";

- article 1.2 :

" Les rapports plancher/sol nets maximum (P/S net) sont indiqués au plan dans les limites de chaque zone";

Considérant que le plan prévoit un rapport plancher/sol de 0,45 pour le bien en cause; que la note intitulée "calcul du rapport plancher/sol", déposée avec la demande de permis, retient un indice P de 159 m² pour le niveau 0 et de 98 m² pour le niveau 1, soit un total de 257 m², ce qui, pour un indice S de 569 m², donne un rapport P/S de 0,45; que, toutefois, les plans de la situation projetée révèlent que le garage et les caves sont partiellement enterrés, de sorte qu'ils devaient entrer en compte pour le calcul du rapport P/S en proportion de la partie hors sol; que le calcul précis ne doit pas être fait, puisque le rapport P/S atteint déjà la limite de 0,45 sans prendre en compte les niveaux partiellement enterrés;

Considérant que l'article 1.3 des prescriptions du dossier de base approuvé du P.P.A.S. n° 29bis dispose que, dans la zone d'habitat dans la verdure, "l'occupation du sol est limitée à 1/6 hors sol de la superficie nette de la parcelle (OS : 16,66 %) pour toutes les parcelles supérieures à 12 ares; pour les parcelles inférieures à 12 ares, l'occupation du sol est limitée à 1/5 de la superficie nette de la parcelle"; qu'en l'espèce,

la note intitulée "calcul du rapport plancher/sol", déposée avec la demande de permis, retient une superficie nette de 569 m² et une occupation du sol de 159 m², ce qui représente 27,9 p.c. de la superficie nette, soit un rapport supérieur aux 20 p.c. autorisés;

Considérant que l'article 7.0 des prescriptions du dossier de base approuvé du P.P.A.S. n° 29bis dispose que, dans la zone d'habitat dans la verdure, "la zone de jardins se compose de la zone figurant au plan", et que cette zone de jardins est "exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysager à usage privé, affecté au jardin d'agrément"; que le plan joint au dossier de base fait apparaître, pour le bien en cause, une zone latérale de jardins de 5 mètres de large; que, cependant, le plan de situation montre que la construction projetée empiètera sur la zone de jardin, réduisant celle-ci à 3,10 mètres de large;

Considérant que l'article 1.0 des prescriptions du dossier de base approuvé du P.P.A.S. n° 29bis dispose que la zone d'habitat dans la verdure est affectée "exclusivement aux habitations jumelées ou en ordre ouvert, selon les indications du plan" et que "toute autre affectation est interdite, sauf pour les activités professionnelles liées à l'habitation et à ses annexes, limitées à 60 m² de surface brute à l'exclusion de toute activité de nature commerciale"; qu'en l'espèce, l'intervenante est une société commerciale dont le siège social est établi à Uccle, avenue Helleveldt, 33, et dont l'objet social est décrit comme suit :

- " - toutes les activités et services relatifs aux photographes, stylistes, maquilleurs, graphistes, mannequins, peintres, coiffeurs, (...);
- tous achats et ventes d'objets, vêtements ... en rapport avec ces activités;
- toutes opérations généralement quelconques se rapportant directement ou indirectement à la décoration d'intérieurs et d'extérieurs et, notamment, l'achat, la vente, la diffusion et le commerce en général de tous articles se rapportant à l'aménagement et à la décoration d'espaces, le mobilier ancien et contemporain, de même que l'établissement, la vente et la réalisation de plans et projets de décoration d'intérieur, ainsi que la réalisation de stands pour foires commerciales, de vitrines de magasins (...);

qu'en outre, les statuts précisent que l'intervenante "peut accomplir tous actes et toutes opérations généralement quelconques, industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à son objet social"; que l'activité commerciale de la S.P.R.L. Claudia TRUCCO s'exercera dans les lieux visés par le permis (un bureau est prévu à cet effet); qu'il ne peut s'agir là d'une "activité professionnelle liée à l'habitation" au sens de l'article 1.0 des prescriptions du dossier de base du P.P.A.S. n° 29bis;

Considérant que ni l'avis du fonctionnaire délégué ni l'acte attaqué n'indiquent les raisons qui justifient qu'il soit dérogé à ces prescriptions, de sorte que le premier moyen est fondé, dans cette mesure, en ses deuxième et quatrième branches;

Considérant que l'article 6.0 des prescriptions du dossier de base approuvé du P.P.A.S. n° 29bis dispose que "l'aménagement détaillé de la zone de recul doit figurer aux plans de la demande de permis d'urbanisme et doit être dessiné à l'échelle minimum de 1/200^e"; que, selon cette disposition, la zone de recul est "une zone séparant l'alignement et le front de bâtisse côté voirie, exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysager, à l'accès des entrées particulières, au chemin carrossable et à l'aire de manoeuvre"; qu'en l'espèce, le plan de la situation projetée, dessiné à l'échelle 1/50^e, prévoit que cette zone est occupée par la rampe d'accès au garage, par un accès piétonnier à la maison, des plantations en gradin et des plantations, de sorte qu'il paraît conforme à la disposition précitée du dossier de base; que la quatrième branche du premier moyen n'est pas fondée sur ce point;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner la troisième branche du premier moyen, qui, à la supposer fondée, ne serait pas de nature à entraîner une annulation aux effets plus étendus; qu'il n'y a pas lieu non plus d'examiner le second moyen pour le même motif,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 19 décembre 2000 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle à la société privée à responsabilité limitée Claudia TRUCCO pour la transformation et l'agrandissement d'une maison unifamiliale d'habitation sise à Uccle, avenue Helleveldt, 33.

Article 2.

La requête est rejetée pour le surplus.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 472,06 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse à concurrence de 347,06 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le cinq octobre deux mille quatre par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.