**CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.**

**A R R E T**

n° 168.593 du 8 mars 2007

A. 177.406/XIII-4320

En cause : 1. **VANWINGENE** Michèle,

2. **STINGLHAMBER** Patrice,

3. **VERHELST** Jean-Marie,

ayant tous élu domicile chez
Me Philippe SIMONART, avocat,
avenue de la Toison d 'Or 68/9
1060 Bruxelles,

contre :

**la Commune d'Auderghem,**

ayant élu domicile chez
Me Jean-Paul LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée G & G IMMO,**

ayant élu domicile chez
Mes Michel SCHOLASSE et
Nicolas BARBIER, avocats,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

---

**LE PRESIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE DES REFERES,**

Vu la demande introduite le 4 octobre 2006 par Michèle VANWINGENE Patrice STINGLHAMBER et Jean-Marie VERHELST, tendant à la suspension de l'exécution "du permis de bâtir délivré le 16 mai 2006 par le Collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Auderghem autorisant à démolir les bâtiments existants et à construire un ensemble de 4 maisons unifamiliales rue E. Steeno 11-17";

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent l'annulation de la même décision;

Vu la requête introduite le 27 octobre 2006 par laquelle la société privée à responsabilité limitée G & G IMMO, 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^ MARTOU, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 21 décembre 2006 fixant l'affaire à l'audience du 15 janvier 2007 à 09.30 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 H. PENNINCKX, loco Me Ph. SIMONART, avocat, comparaissant pour les requérants, Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me N. BOTON, loco Mes M. SCHOLASSE et N. BARBIER, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^me^ MARTOU, 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. Les deux premières parties requérantes sont propriétaires de biens sis respectivement aux n^os^ 62 et 90 de la rue du Vieux Moulin. Leurs jardins sont adjacents à celui des fonds sur lesquels le permis litigieux a été octroyé. Le troisième requérant réside rue du Verger, n^o^ 13, rue perpendiculaire à la rue du Vieux Moulin et qui ne fait pas partie de l'îlot de la rue Steeno.

2. Le 25 février 2005, la S.P.R.L. G & G IMMO introduit une première demande de permis d'urbanisme pour la démolition de bâtiments existants et la

construction d'un immeuble de treize appartements sur un terrain situé sur le territoire de la commune d'Auderghem, au 11-17 rue Steeno, repris au projet de plan régional d'affectation du sol (P.R.A.S.) en zone d'habitation. A la suite des avis défavorables de la commission de concertation et du fonctionnaire délégué, cette demande fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme le 18 octobre 2005 en raison de multiples imprécisions dans la demande, d'atteinte aux caractéristiques urbanistiques du quartier et de dérogations au règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) en profondeur et en hauteur.

3. La même société introduit alors une seconde demande de permis d'urbanisme le 10 octobre 2005 qui porte sur la construction sur le même terrain de quatre maisons unifamiliales mitoyennes ainsi que la démolition de bâtiments existants en intérieur d'îlot.

4. Une enquête publique est organisée du 12 au 26 décembre 2005 et, eu égard au nombre de réclamations, dont celles des requérants, une réunion de concertation est organisée. Le 12 janvier 2006, la commission de concertation donne un avis favorable conditionnel sur le projet.

5. Le 24 janvier 2006, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Auderghem donne également un avis favorable conditionnel sur le projet.

6. Le 24 mars 2006, le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-capitale donne également un avis favorable conditionnel sur le projet.

7. A la suite de cet avis, la partie adverse a adressé le 28 mars 2006 un courrier au demandeur de permis l'invitant à déposer des plans modifiés dans le cadre de l'application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT). Les plans modifiés sont déposés le 31 mars 2006 et approuvés le 16 mai 2006.

8. Le 16 mai 2006, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Auderghem octroie sous conditions à la S.P.R.L. G & G IMMO le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, motivé ainsi qu'il suit :

" (...)
Attendu que pour le territoire où se situe le bien, il existe un plan régional d'affectation du sol arreté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;
Attendu qu'il existe un plan régional de développement arrété par arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002;
Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé;
Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12 au 26 décembre 2005 et que 29 réclamations ont été introduites; que le collège en a délibéré;
Vu l'avis de la commission de concertation du 12 janvier 2006 libellé comme suit :
« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;
Considérant qu'il s'agit de démolir des bâtiments existants en intérieur d'îlot et de construire un ensemble de 4 maisons unifamiliales;
Considérant que la présente demande fait suite à un premier projet prévoyant la construction d'un immeuble à 13 appartements avec parking pour 13 voitures en sous-sol, et qui fait l'objet d'un avis défavorable en commission de concertation du 19 juillet 2005;
Considérant que le présent projet prévoit la suppression du volume en sous-sol et la réduction de la profondeur de bâtisse aux 1er et 2e étages (de 15 m à 12,60 m) et qu'il est dès lors conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur;
Considérant que le niveau sous corniche a été abaissé d'environ 1,65 m (de +- 10 m à +- 8,35 m) et que l'étage en recul a été remplacé par une réelle toiture à versants;
Considérant que le niveau sous corniche du projet est similaire à celui de la maison située à l'angle des rues Steeno et de la Sablière (environ 8 m), étant la première réelle construction voisine de référence sur la voirie;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant est minime et acceptable;
Considérant qu'un gabarit R+2+T est raisonnable pour des maisons unifamiliales et que de tels gabarits sont fréquemment rencontrés rue du Vieux Moulin et rue Idiers;
Considérant que les démolitions prévues permettent d'assainir l'intérieur de l'îlot et de restructurer le bâti;
Considérant que le programme (4 maisons mitoyennes) n'est pas excessif et est approprié au site;
Considérant que le rapport P/S a été abaissé de 2,02 à 1,80, ce qui n'est pas excessif au vu de la densité présente dans l'îlot;
Considérant la création d'une façade latérale pourvue de baies le long de la servitude de passage;
Considérant que les maisons sont implantées en recul par rapport à l'alignement, créant ainsi une petite zone de recul de 1 m de profondeur;
Considérant que chacune des 4 maisons sera pourvue d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 5000 l;
Considérant cependant qu'il y a lieu de réduire l'impact volumétrique de la toiture et limiter l'emprise en intérieur d'îlot;
Considérant que le volume de toiture est affecté à des combles aménageables;
Considérant les réclamations introduites et exprimées en séance par les voisins;
Avis favorable aux conditions suivantes :
- réduire l'emprise en intérieur d'îlot en supprimant la zone de recul de 1m;
- réduire sensiblement le volume de toiture en diminuant la pente de la toiture, en supprimant les volumes supérieurs à ceux utiles pour l'aménagement des combles;
- revoir en conséquence l'aménagement du pignon;
- réaliser les plantations prévues sur les plans;
- revoir l'esthétique des façades avant et latérale dans le sens d'une plus grande sobriété (en particulier les portes d'entrée et de garage, la typologie des baies et châssis, le dessin des garde-corps des balcons);
- implanter les bassins de rétention sous les terrasses;
- accoler les escaliers vers les jardins 2 à 2.

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

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol, arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant qu'il s'agit de démolir des bâtiments existants en intérieur d'îlot et de construire un ensemble de 4 maisons unifamiliales;

Considérant que la présente demande fait suite à un premier projet prévoyant la construction d'un immeuble à 13 appartements avec parking pour 13 voitures en sous-sol, et qui a fait l'objet d'un avis défavorable en commission de concertation du 19 juillet 2005;

Considérant que le présent projet prévoit la suppression du volume en sous-sol et la réduction de la profondeur de bâtisse aux 1er et 2e étages (de 15 m à 12,60 m) et qu'il est dès lors conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur;

Considérant que le niveau sous corniche a été abaissé d'environ 1,65 m (de +- 10 m à +- 8,35 m) et que l'étage en recul a été remplacé par une réelle toiture à versants;

Considérant que le niveau sous corniche du projet est similaire à celui de la maison située à l'angle des rues Steeno et de la Sablière (environ 8 m), étant la première réelle construction voisine de référence sur la voirie;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant est minime et acceptable;

Considérant qu'un gabarit R+2+T est raisonnable pour des maisons unifamiliales et que de tels gabarits sont fréquemment rencontrés rue du Vieux-Moulin et rue Idiers;

Considérant que les démolitions prévues permettent d'assainir de l'intérieur de l'îlot et de restructurer le bâti;

Considérant que le programme (4 maisons mitoyennes) n'est pas excessif et est approprié au site;

Considérant que le rapport P/S a été abaissé de 2,02 à 1,80, ce qui n'est pas excessif au vu de la densité présente dans l'îlot;

Considérant la création d'une façade latérale pourvue de baies le long de la servitude de passage;

Considérant que les maisons sont implantées en recul par rapport à l'alignement, créant ainsi une petite zone de recul de 1 m de profondeur;

Considérant que chacune des 4 maisons sera pourvue d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 5.000 l;

Considérant cependant qu'il y a lieu de réduire l'impact volumétrique de la toiture et limiter l'emprise en intérieur d'îlot;

Considérant que le volume de toiture est affrété à des combles aménageables;

Considérant les réclamations introduites et exprimnées en séance par les voisins;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- réduire l'emprise en intérieur d'îlot en supprimant la zone de recul de 1m;
- réduire sensiblemnent le volume des toitures en diminuant la pente de celles-ci et en supprimant les volumes supérieurs à ceux utiles pour l'aménagement des combles;
- revoir en conséquence l'aménagement du pignon;
- réaliser les plantations prévues sur les plans;
- revoir l'esthétique des façades avant et latérale dans le sens d'une plus grande sobriété (en particulier les portes d'entrée et de garage, la typologie des baies et châssis, le dessin des garde-de-corps des balcons)
- implanter les bassins de rétention sous les terrasses;
- accoler les escaliers vers les jardins 2 à 2.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal avant toute délivrance du permis d'urbanisme par celui-ci.
Les dérogations au règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur de la façade avant et la toiture (titre I, articles 5 et 6) sont accordées pour les motifs et aux conditions évoqués ci-dessus.
Références du dossier : 02/AFD/172002»

Considérant que le règlement régional d'urbanisme est devenu caduc le 1er avril 2006 et qu'il n'y a dès lors plus lieu d'octroyer une quelconque dérogation à celui-ci;
Considérant néanmoins que les conditions émises et confirmnées par les diverses instances en cours de traitement du dossier restent d'application;
Vu les plans modificatifs (indice II);
ARRETE : à l'unanimité
Article 1 : Le permis est délivré à la bvba G & G IMMO, aux conditions reprises à l'article 2, pour les motifs suivants :
Considérant qu'il s'agit de démolir des bâtiments existants en intérieur d'îlot et de construire un ensemble de 4 maisons unifamiliales;
Considérant que la présente demande fait suite à un premier projet prévoyant la construction d'un immeuble à 13 appartements avec parking pour 13 voitures en sous-sol, et qui a fait l'objet d'un avis défavorable en commission de concertation du 19 juillet 2005;
Considérant que le présent projet prévoit la suppression du volume en sous-sol et la réduction de la profondeur de bâtisse aux 1er et 2e étages (de 15 m à 12,60 m);
Considérant que le niveau sous corniche a été abaissé d'environ 1,65 m (de +- 10 m à +- 8,35 m) et que l'étage en recul a été remplacé par une réelle toiture à versants;
Considérant que le niveau sous corniche du projet est similaire à celui de la maison située à l'angle des rues Steeno et de la Sablière (environ 8 m), étant la première réelle construction voisine de référence sur la voirie;
Considérant dès lors que la façade avant est acceptable;
Considérant qu'un gabarit R+2+T est raisonnable pour des maisons unifamiliales et que de tels gabarits sont fréquemment rencontrés rue du Vieux-Moulin et rue Idiers;
Considérant que les démolitions prévues permettent d'assainir l'intérieur de l'îlot et de restructurer le bâti;
Considérant que le programnme (4 maisons mitoyennes,) n'est pas excessif et est approprié au site;
Considérant que le rapport P/S a été abaissé de 2,02 à 1,80, ce qui n'est pas excessif au vu de la densité présente dans l'îlot;
Considérant la création d'une façade latérale pourvue de baies le long de la servitude de passage;
Considérant que les maisons sont implantées en recul par rapport à l'alignement, créant ainsi une petite zone de recul de 1 m de profondeur;
Considérant que chacune des 4 maisons sera pourvue d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 5.000 l;
Considérant cependant qu'il y a lieu de réduire l'impact volumétrique de la toiture et limiter l'emprise en intérieur d'îlot;
Considérant que le volume de toiture est affecté à des combles aménageables;
Considérant les réclamations introduites et exprimées en séance par les voisins;
Vu les plans modificatifs (indice 11);
Toute autorisation est délivrée sous réserve des droits de tiers.
Article 2 : le titulaire du permis devra :

- respecter les conditions prescrites par le fonctionnaire délégué
- respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins : ////////////
- respecter les prescriptions du règlement sur la bâtisse
- respecter l'avis du service incendie
- respecter l'arrêté du 16.03.1995 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif au recyclage obligatoire de certains déchets de construction ou de démolition.

- respecter les prescriptions et charges imposées par l'Intercommunale Bruxelloise de Distribution d'Eau
- solliciter l'avis de la police communale pour la signalisation du chantier
- respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

(...)";

Considérant que, par requête introduite le 27 octobre 2006, la S.P.R.L. G & G IMMO demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les parties adverse et intervenante soulèvent une exception d'irrecevabilité tirée de ce que, introduit le 4 octobre 2006 contre un permis délivré le 16 mai 2006, le recours serait tardif; qu'elles constatent que les requérants se sont montrés hostiles au projet dès l'origine, qu'ils ont participé à toutes les phases de la procédure de sorte qu'il est peu crédible qu'ils n'auraient eu connaissance de la décision que par une visite impromptue à l'administration communale dans la semaine du 7 août 2006;

Considérant que lorsqu'un permis d'urbanisme ne doit pas être notifié, le délai de recours au Conseil d'Etat ne commence à courir qu'à partir du moment où le voisin, tiers à la procédure de délivrance du permis, peut, en étant normalement diligent et prudent, acquérir du permis une connaissance effective; que c'est dès lors la connaissance effective de l'acte, déduite, le cas échéant, de l'existence de travaux pour lesquels un tel permis est requis, qui, pour les tiers, fait courir le délai du recours au Conseil d'Etat; que cette prise de connaissance effective ne peut pas être indéfiniment reportée; qu'au contraire, les tiers intéressés doivent faire diligence pour recueillir, dans un délai raisonnable, auprès de l'administration communale, les renseignements relatifs à l'existence et au contenu d'un permis d'urbanisme;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué n'a pas été notifié aux requérants et n'a pas non plus fait l'objet de la formalité d'affichage prescrite par l'article 158 du COBAT; que la première requérante expose que ce n'est que le 7 août 2006 qu'elle a, en l'absence de tout début de chantier, contacté l'administration communale d'Auderghem pour prendre des nouvelles de la procédure d'octroi du permis et a alors appris que ce permis avait été délivré le 16 mai 2006; que si les requérants se sont montrés hostiles au projet ayant abouti à la délivrance de l'acte attaqué dès l'origine et qu'ils ont participé à toutes les phases de la procédure relative à la demande de permis, ces circonstances antérieures à la délivrance du permis d'urbanisme, même si elles démontrent que les requérants étaient particulièrement attentifs à la défense de leurs intérêts, ne peuvent suffire à établir qu'ils avaient connaissance de l'existence du permis

lui-même; que dans ces conditions, le recours introduit le 4 octobre 2006, soit dans le délai de soixante jours depuis la prise de connaissance effective du permis, doit être considéré comme recevable; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, du principe de motivation interne des décisions, de la contrariété des motifs et de l'excès de pouvoir; que, dans une première branche, elles exposent en quoi elles estiment que certains des motifs de l'acte attaqué seraient contradictoires par rapport aux conditions imposées par le fonctionnaire délégué en matière de zone de recul et de volume en toiture ainsi que sur certains points du précédent projet refusé; que dans une seconde branche, elles relèvent également que l'acte attaqué ne justifierait pas les immeubles de références choisis par la partie adverse pour calculer la hauteur de la toiture et expliquent en quoi les motifs de l'acte attaqué relatifs au gabarit de l'immeuble évalueraient de manière inadéquate l'insertion du projet dans le quartier; qu'elles se réfèrent à cet effet aux dispositions du règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) et plus particulièrement à ses articles 5 et 6;

Considérant que les requérants estiment que la motivation de la décision attaquée est entachée de contradictions; qu'ils relèvent qu'il y est fait référence à la suppression de la zone de recul d'un mètre contenue dans l'avis de la commission de concertation et imposée par le fonctionnaire délégué alors que la motivation de l'article 1er du permis indique ce qui suit : "Considérant que les maisons seront implantées en recul par rapport à l'alignement créant ainsi une petite zone de recul de 1 m de profondeur"; qu'ils relèvent que les plans modifiés permettraient la construction d'un étage supplémentaire au-dessus de la corniche alors que le fonctionnaire délégué a imposé de "réduire sensiblement le volume de la toiture en diminuant la pente de la toiture, en supprimant les volumes supérieurs à ceux utiles pour l'aménagement des combles"; qu'ils constatent également que tant la profondeur que la hauteur du bâtiment autorisé par le permis attaqué sont supérieures à celles prévues pour l'immeuble faisant l'objet du précédent projet refusé; qu'ils estiment que l'acte attaqué ne contient aucune justification par rapport aux immeubles de référence choisis par la partie adverse pour calculer la hauteur de la toiture et que les motifs de l'acte attaqué évalueraient de manière inadéquate l'insertion du projet dans le quartier;

Considérant que sur la première contradiction alléguée, il ressort de la motivation de l'acte attaqué que, d'une part, y sont reproduits intégralement tant l'avis de la commission de concertation que celui du fonctionnaire délégué, et, d'autre part, que son dispositif, après avoir rappelé que le projet demandé prévoyait une zone de

recul d'un mètre, impose comme condition au titulaire de permis de respecter les conditions prescrites par le fonctionnaire délégué, à savoir notamment la condition qui prévoit la suppression de la zone de recul d'un mètre de manière à réduire l'emprise en intérieur d'îlot; qu'il ressort également des plans modifiés déposés le 31 mars 2006, approuvés par le collège des bourgmestre et échevins le 16 mai 2006 et qui font partie intégrante du permis d'urbanisme, que cette zone de recul d'un mètre initialement prévue a effectivement été supprimée et que les maisons à construire seront implantées dans l'alignement de la voirie; qu'il n'apparaît pas non plus des plans modifiés que ces derniers permettraient la construction d'un étage supplémentaire au-dessus de la corniche, le fonctionnaire délégué ayant uniquement imposé de "réduire sensiblement le volume de la toiture en diminuant la pente de la toiture, en supprimant les volumes supérieurs à ceux utiles pour l'aménagement des combles" sans interdire l'aménagement de ces combles, notamment par le percement de fenêtres; qu'il n' y a dès lors pas de contradiction interne sur ces points dans l'acte attaqué;

Considérant qu'en ce qui concerne les différences de profondeur et de hauteur du bâtiment autorisé par le permis attaqué, supérieures à celles initialement prévues par le projet refusé, la partie adverse a pu, dans le cadre de son appréciation de la nouvelle demande de permis, considérer que ces différences étaient acceptables, d'autant qu'il ressort des motifs de l'acte attaqué qu'elle a bien tenu compte du précédent projet qui visait la construction d'un immeuble de 13 appartements de type rez + 3 avec parking en sous-sol, pour considérer que l'actuelle demande de permis d'urbanisme, prévoyant la construction de 4 maisons unifamiliales, de type rez+2+T, et qui comportait la suppression du parking en sous-sol, la réduction de la profondeur de bâtisse aux 1er et 2ème étages, l'abaissement du niveau sous corniche ainsi que le remplacement de l'étage en recul par une réelle toiture à versants, pouvait être autorisée;

Considérant que la partie adverse a pu également estimer que le projet pouvait s'intégrer dans le quartier et que les constructions n'apparaissaient pas excessives au regard du bâti environnant, d'autant que le terrain, situé du côté de la rue Steeno qui est actuellement occupé par quelques constructions en intérieur d'îlot, sans alignement à front de voirie, se situe en face d'un imposant bâtiment scolaire et à proximité d'un immeuble de neuf étages; qu'elle a par ailleurs indiqué dans les motifs de l'acte attaqué que le niveau sous corniche du projet est similaire à celui de la maison la plus proche située le long de la voirie, à savoir celle située à l'angle des rues Steeno et de la Sablière, et que le gabarit des maisons unifamiliales à construire est fréquemment rencontré rue du Vieux Moulin et rue Idiers, qui sont les rues voisines, la rue Idiers constituant le prolongement de la rue Steeno;

Considérant que le R.R.U. n'est plus d'application depuis le 1er avril 2006, en application de l'ordonnance du 13 mars 2003 modifiant l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;

Considérant que l'acte attaqué est formellement motivé et fondé sur des motifs exacts, pertinents et légalement admissibles; qu'en aucune de ses branches le moyen n'est sérieux;

Considérant que les parties requérantes prennent un second moyen de la violation de l'article 153, § 2, du COBAT et de l'excès de pouvoir, de la violation du principe général de bonne administration, du principe général de la motivation et pour autant que de besoin de l'article 159 de la Constitution; que dans une première branche, elles estiment que le caractère imprécis des conditions contenues dans l'avis favorable du fonctionnaire délégué le rend irrégulier, de sorte que la motivation de l'acte attaqué ne pouvait s'y référer; que dans une seconde branche, les requérants critiquent le fait qu'aucune mesure particulière de publicité n'ait été mise en place pour l'examen des dérogations portant sur le volume, l'implantation et l'esthétique des constructions;

Considérant que l'article 153, § 2, du COBAT est rédigé comme suit :

" (...)
§2. Lorsqu'il émet un avis favorable, le fonctionnaire délégué peut subordonner la délivrance du permis à des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux.
Le fonctionnaire délégué peut déroger aux prescriptions des règlements d'urbanisme, des règlements sur les bâtisses ou des règlements concernant les zones de recul, soit dans le cas visé à l'alinéa 1er soit lorsque la dérogation est sollicitée dans la demande.
Lorsque la dérogation porte sur le volume, l'implantation et l'esthétique des constructions, la demande est soumise aux mesures particulières de publicité visées aux articles 150 et 151.
Le demandeur est tenu de respecter les conditions prescrites par l'avis du fonctionnaire délégué.";

Considérant que l'article 191 du COBAT est quant à lui 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 153, § 2, et 155, § 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, au sujet de la première branche du moyen que les conditions imposées par le fonctionnaire délégué sont les suivantes :

" - réduire l'emprise en intérieur d'îlot en supprimant la zone de recul de 1m;
- réduire sensiblement le volume des toitures en diminuant la pente de celles-ci et en supprimant les volumes supérieurs à ceux utiles pour l'aménagement des combles;
- revoir en conséquence l'aménagement du pignon
- réaliser les plantations prévues sur les plans
- revoir l'esthétique des façades avant et latérale dans le sens d'une plus grande sobriété (en particulier les portes d'entrée et de garage, la typologie des baies et châssis, le dessin des garde-corps des balcons)
- implanter les bassins de rétention sous les terrasses
- accoler les escaliers vers les jardins 2 à 2";

Considérant que ces conditions ont fait l'objet de plans modifiés, en application de l'article 191 précité, qui ont été approuvés par la partie adverse avant la délivrance du permis attaqué; qu'il ne peut être allégué que ces conditions doivent être considérées comme imprécises et être assimilées à un "blanc-seing" laissé par le fonctionnaire délégué à l'appréciation du bénéficiaire du permis; que ces conditions ne portent pas non plus atteinte à la nature du projet et ne constituent pas une modification substantielle de la demande;

Considérant, sur la seconde branche du moyen, qu'en application de l'article 150 du COBAT, une enquête publique a été organisée du 12 au 26 décembre 2005 à propos de la demande d'urbanisme, étant donné notamment que le projet présentait une dérogation aux prescriptions du R.R.U. en matière de hauteur de la façade avant et de toiture et que des actes et travaux en intérieur d'îlot étaient prévus; que les requérants ont pris part à cette enquête publique et ont fait état, dans leurs réclamations, de la demande de dérogation en matière de hauteur de la façade et de toiture; qu'ils ont également participé à la réunion de la commission de concertation du 12 janvier 2006 qui a donné un avis favorable conditionnel sur le projet; que dans son avis du 24 mars 2006, le fonctionnaire délégué a accordé les dérogations sollicitées, sous des conditions qui sont les mêmes que celles prévues par la commission de concertation; qu'en conséquence de cet avis, des plans modifiés ont été déposés, conformément à l'article 191, alinéa 2, du COBAT, et étant donné que les modifications n'affectaient pas l'objet de la demande, étaient accessoires et visaient à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux, notamment dans le cadre de l'enquête publique, la partie adverse a pu décider de délivrer le permis sans soumettre les plans modifiés à une nouvelle enquête publique;

Considérant que le moyen n'est sérieux en aucune de ses branches;

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

**D E C I D E :**

**Article 1er.**

La requête en intervention introduite par la société privée à responsabilité limitée G & G IMMO, dans la procédure en référé, est accueillie.

**Article 2.**

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

**Article 3**.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société privée à responsabilité limitée G & G IMMO, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge des parties requérantes.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre des référés, le huit mars deux mille sept par :

| | | |
|---|---|---|
| M. | HANOTIAU, | président de chambre, |
| Mlle | WIAME, | greffier assumé. |

Le Greffier ass., Le Président,

V. WIAME. M. HANOTIAU.