

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R E T

n° 188.368 du 28 novembre 2008

A. 189.381/XI-804

En cause :

- 1. SERVAIS** Jean-Claude,
- 2. RUTTEN** Danièle,
- 3. VANDERHAEGHE** André
- 4. VERBEECK** Guy,
- 5. DEBRANDT** Monique,

ayant élu domicile chez
Me Y. TOURNAY, avocat,
boulevard du Souverain 144/33
1160 Bruxelles,

contre :

- 1. la commune d'Auderghem,**

ayant élu domicile chez
Me J.-P. LAGASSE, avocat,
Place Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles,

- 2. la Région de Bruxelles-Capitale,**

représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Ph. COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles,

Partie intervenante :

LAMI DOZO Sébastian,

ayant élu domicile chez
Me Chr. THIEBAUT, avocat,
avenue Paul Hymans 71
1200 Bruxelles.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XV^e CHAMBRE SIEGEANT EN REFERE,

Vu la requête unique introduite le 14 août 2008 par Jean-Claude SERVAIS, Danièle RUTTEN, Andrée VANDERHAEGHE, Guy VERBEECK et Monique DEBRANDT, qui demandent la suspension de l'exécution et l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 15 juillet 2008 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Auderghem à M. et Mme LAMI DOZO en vue de la construction d'une extension et d'une terrasse à l'arrière d'une maison unifamiliale à trois façades sise avenue Vanpé 19 à Auderghem;

Vu la requête introduite le 16 septembre 2008 par laquelle Sébastien LAMI DOZO demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

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

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 3 novembre 2008 fixant l'affaire à l'audience du 19 novembre 2008;

Vu la notification aux parties du rapport et de l'avis de fixation à l'audience;

Entendu, en son rapport, M. QUERTAINMONT, conseiller d'Etat, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, M. SERVAIS, le premier requérant, Me Y. TOURNAY, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, Me LEPINOIS, *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse et Me St. TOUSSAINT, *loco* Me Chr. THIEBAUT, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M. QUINTIN, premier 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 du recours se présentent comme suit:

1. A la date du 16 août 2007, M. et Mme LAMI DOZO, propriétaires d'une maison à trois façades située avenue Vanpé 19 à Auderghem introduisent une première demande de permis d'urbanisme en vue de transformer leur habitation. Cette demande porte sur la construction à l'arrière de la maison de volumes complémentaires sur trois niveaux et sur une profondeur de 5 mètres (x 4,27 m de largeur) et de 3 mètres (x 1,90 m de largeur), prolongés par deux terrasses dont l'une est surélevée.

Le bien concerné, d'une superficie de 455 m², est situé, au plan régional d'affectation du sol, en zone d'habitation, à la limite d'une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

L'habitat qui occupe l'îlot concerné se compose essentiellement de maisons unifamiliales à deux façades et deux étages, dont la grande majorité a été construite durant l'entre-deux guerres. En raison des dimensions importantes de cet îlot, les jardins sont particulièrement profonds.

Le bâtiment des demandeurs du permis est jumelé à une maison voisine, située au numéro 21 de l'avenue Vanpé et qui a été construite en même temps qu'elle.

2. Après une enquête publique qui donne lieu à huit réclamations et un avis négatif de la commission de concertation, cette première demande de permis d'urbanisme est rejetée le 11 décembre 2007 par le collège des bourgmestre et échevins d'Auderghem. Le refus est principalement motivé par la raison que les extensions projetées, largement en dérogation par rapport au règlement régional d'urbanisme, seraient de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage.

3. Le 22 février 2008, M. et Mme LAMI DOZO introduisent auprès de l'administration communale une seconde demande de permis d'urbanisme. Le projet porte cette fois sur la construction d'une extension en façade arrière sur un niveau partiellement en sous-sol (chambre et salle de bains de 4 m x 6m et 3 m x 2,17 m), sur un niveau au rez-de-chaussée (extension du séjour sur 3 mètres de profondeur sur toute la largeur de la maison), avec une terrasse implantée sur le toit de la construction en sous-sol (4 m x 3,05). La demande porte également sur la régularisation d'un abri de jardin existant en fond de parcelle et sur la mise en peinture des façades et châssis.

4. Une enquête publique est organisée du 7 au 21 mars 2008, en raison du fait que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toitures, et parce qu'il s'agit d'actes et travaux en intérieur d'îlot.

Deux lettres de réclamation sont envoyées au collège des bourgmestre et échevins par les propriétaires de la maison jumelle située avenue Vanpé, 21, ainsi que par l'habitante de l'immeuble sis avenue Vanpé, 17.

5. A la date du 10 avril 2008, la commission de concertation, après audition des trois réclamants, émet un avis favorable au projet moyennant quatre conditions et le dépôt de plans modificatifs. Les conditions sont les suivantes:

- prévoir des plantations (écran végétal) de part et d'autre sur la terrasse afin de limiter les vues vers les propriétés voisines;
- augmenter la surface nette éclairante de la chambre en sous-sol de manière à respecter les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme, à savoir au minimum 1/5ème de la superficie plancher de la chambre;
- prévoir une teinte contrastant (proposition à soumettre à l'avis de la commune) avec l'enduit pour les châssis et boiseries des façades avant et latérales, visibles depuis l'espace public;
- supprimer l'appentis non fermé de l'abri de jardin.

Le collège échevinal se rallie, le 15 avril suivant, à cet avis de la commission de concertation et le fonctionnaire délégué, à la date du 6 juin 2008, émet un avis favorable conditionnel, dont le contenu est identique à celui de la commission de concertation. Il décide d'accorder les dérogations au règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur et la toiture ainsi que la hauteur sous plafond.

6. De nouveaux plans ayant été déposés le 18 juin 2008 à l'administration communale, le collège accorde, le 15 juillet 2008, le permis d'urbanisme aux demandeurs. Il s'agit de l'acte attaqué par le présent recours; il est motivé ainsi qu'il suit:

« Vu la demande introduite par M. et Mme LAMI DOZO, demeurant av. T. Vanpé 19, relative à un bien sis av. T. Vanpé 19 et tendant à réaliser une extension à l'arrière du sous-sol et du rez-de-chaussée de la maison;

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 5 mars 2008 ;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, adopté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 9 avril 2004;

Vu l'article 123, 7/ de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juillet 1997 modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre

1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;

Attendu que, pour le territoire où se situe le bien, il existe un plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Attendu qu'il existe un plan régional de développement arrêté 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 7 au 21 mars 2008 et que 2 lettres de réclamation ont été introduites ; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du 10 avril 2008;

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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la présente demande fait suite à un premier projet visant principalement la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, du 1^{er} étage et en toiture (Mansart) d'une maison jumelée trois façades et ayant fait l'objet d'un refus de permis en date du 11 décembre 2007;

Considérant que le présent projet consiste en la construction d'une extension à l'arrière du sous-sol et du rez-de-chaussée de la maison unifamiliale trois façades, avec réalisation d'une terrasse surélevée d'environ 1,20 m par rapport au niveau du terrain naturel;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que la demande permettrait l'agrandissement de la salle de séjour située au rez-de-chaussée, ainsi que l'aménagement d'une terrasse d'environ 12 m², dans son prolongement;

Considérant que le projet permettrait de créer des espaces de vie plus spacieux, lumineux et ouverts sur le jardin, au niveau du rez-de-chaussée;

Considérant que la terrasse serait aménagée sur la toiture plate de l'annexe projetée au sous-sol et qui devrait abriter une chambre supplémentaire;

Considérant que la profondeur de l'extension du rez-de-chaussée est de 3m et que l'extension du sous-sol est de 6 m avec un retrait d'environ 2,15 m par rapport à l'axe mitoyen;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse atteint pratiquement 18 m (15,60 m pour le corps de bâtiment principal);

Considérant dès lors que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture, uniquement sur ses derniers 3 m;

Considérant néanmoins que la profondeur existante du corps principal de la maison (hors tourelle d'angle) ne s'élève qu'à +/- 9,60 m;

Considérant également que la partie du volume semi enterré dérogeant au prescrit du règlement régional d'urbanisme ne serait pas établi sur toute la largeur du corps principal de la maison, mais qu'il serait implanté avec un recul latéral d'un peu plus de 2,15 m par rapport à l'axe mitoyen de gauche (n/ 21) et qu'il présente une hauteur maximale d'environ 1,25 m, hors toiture terrasse; ce qui en réduit considérablement l'impact visuel ;

Considérant de plus que la construction voisine de droite présente une importante façade latérale (profondeur de bâtisse maximale d'environ 17,40 m) ;

Considérant en outre que le rez-de-chaussée de cette maison voisine dépassera d'un peu moins de 5 m le plan de la nouvelle façade arrière du séjour ;

Considérant dès lors que l'extension projetée n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et que les dérogations qui y sont liées sont acceptables ;

Considérant également que les interventions volumétriques sollicitées, uniquement localisées à l'arrière du bâtiment et donc non visibles depuis l'espace public, ne sont pas de nature à modifier profondément la construction existante, appartenant à un ensemble architectural de deux maisons jumelées;

Considérant que l'extension permet d'étendre la superficie existante de +/- 166 m² à 216 m² (cave incluse); ce qui n'est pas excessif eu égard également à l'importante profondeur de la parcelle (plus de 50 m);

Considérant cependant que les façades et boiseries de la bâtisse ont été mises en peinture sans l'obtention préalable d'un quelconque permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande vise la régularisation de l'enduit clair existant et la mise en peinture des châssis en beige;

Considérant que, lors de la construction des habitations jumelées, les boiseries étaient de teinte bois naturel;

Considérant que la mise en peinture prévue n'est pas d'une teinte assez franche et qu'il y a lieu de maintenir un contraste entre la teinte des châssis et le revêtement de façade;

Considérant que la pose d'un enduit sur la façade ne nuit pas à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;

Considérant également que l'aménagement de la terrasse surélevée, bien que conforme aux dispositions du code civil en matière de vues, engendrerait une perte d'intimité et de ce fait une diminution sensible des qualités résidentielles du voisinage actuellement dépourvu de telles terrasses;

Considérant que la chambre en sous-sol ne répond pas aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle est accessible par des dégagements présentant une hauteur sous-plafond de moins de 2,20 m et que son éclairage naturel n'est pas assuré par une surface nette suffisante;

Considérant néanmoins que l'accessibilité de cette pièce dépend du bâti existant et que l'augmentation de la hauteur sous plafond des caves ne peut raisonnablement pas être exigée;

Considérant que la demande inclut la régularisation d'un abri de jardin implanté en fond de parcelle et d'une superficie de plus de 20 m² débordement de toiture compris entouré d'une végétation dense qui en atténue quelque peu l'importance;

Considérant la présence de plusieurs abris de jardin dans l'ilot concerné;

Considérant cependant que les dimensions de l'abri de jardin sollicité sont nettement supérieures à celles des cabanes voisines;

Considérant les réclamations introduites en cours d'enquête et exprimées en séance.

AVIS FAVORABLE A CONDITION de:

- Prévoir des plantations (écran végétal) de part et d'autre sur la terrasse afin de limiter les vues vers les propriétés voisines;
- Augmenter la surface nette éclairante de la chambre en sous-sol de sorte à respecter les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme, à savoir minimum 1/5ème de la superficie plancher de la chambre;
- Prévoir une teinte contrastant (proposition à soumettre à l'avis de la commune) avec l'enduit pour les châssis et boiseries des façades avant et latérales, visibles depuis l'espace public;
- Supprimer l'appentis non fermé de l'abri de jardin.

Les plans modifiés seront soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant toute délivrance du permis d'urbanisme par celui-ci.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur et la toiture (titre I, art. 4 et 6) ainsi que la hauteur sous plafond (titre II, chap.II art.4) sont accordées pour les motifs et aux conditions évoqués ci-dessus .

Références du dossier : "02/AFD/188890 ";

Considérant qu'un plan modificatif a été introduit (indice II) ;

ARRÊTE : à l'unanimité

Article 1: Le permis est délivré à M. et Mme LAMI DOZO, aux conditions reprises à l'article 2, pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la présente demande fait suite à un premier projet visant principalement la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, du 1^{er} étage et en toiture (Mansart) d'une maison jumelée trois façades et ayant fait l'objet d'un refus de permis en date du 11 décembre 2007;

Considérant que le présent projet consiste en la construction d'une extension à l'arrière du sous-sol et du rez-de-chaussée de la maison unifamiliale trois façades, avec réalisation d'une terrasse surélevée d'environ 1,20 m par rapport au niveau du terrain naturel;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que la demande permettrait l'agrandissement de la salle de séjour située au rez-de-chaussée, ainsi que l'aménagement d'une terrasse d'environ 12 m², dans son prolongement;

Considérant que le projet permettrait de créer des espaces de vie plus spacieux, lumineux et ouverts sur le jardin, au niveau du rez-de-chaussée;

Considérant que la terrasse serait aménagée sur la toiture plate de l'annexe projetée au sous-sol et qui devrait abriter une chambre supplémentaire;

Considérant que la profondeur de l'extension du rez-de-chaussée est de 3m et que l'extension du sous-sol est de 6m avec un retrait d'environ 2,15 m par rapport à l'axe mitoyen;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse atteint pratiquement 18m (15,60 m pour le corps de bâtiment principal);

Considérant dès lors que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture, uniquement sur ses derniers 3m;

Considérant néanmoins que la profondeur existante du corps principal de la maison (hors tourelle d'angle) ne s'élève qu'à +/- 9,60 m;

Considérant également que la partie du volume semi enterré dérogeant au prescrit du règlement régional d'urbanisme ne serait pas établi sur toute la largeur du corps principal de la maison, mais qu'il serait implanté avec un recul latéral d'un peu plus de 2,15 m par rapport à l'axe mitoyen de gauche (n/ 21) et qu'il présente une hauteur maximale d'environ 1,25 m, hors toiture terrasse; ce qui en réduit considérablement l'impact visuel;

Considérant de plus que la construction voisine de droite présente une importante façade latérale (profondeur de bâtisse maximale d'environ 17,40 m) ;

Considérant en outre que le rez-de-chaussée de cette maison voisine dépassera d'un peu moins de 5 m le plan de la nouvelle façade arrière du séjour ;

Considérant dès lors que l'extension projetée n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et que les dérogations qui y sont liées sont acceptables;

Considérant également que les interventions volumétriques sollicitées, uniquement localisées à l'arrière du bâtiment et donc non visibles depuis l'espace public, ne sont pas de nature à modifier profondément la construction existante, appartenant à un ensemble architectural de deux maisons jumelées;

Considérant que l'extension permet d'étendre la superficie existante de +/- 166 m² à 216 m² (cave incluse); ce qui n'est pas excessif eu égard également à l'importante profondeur de la parcelle (plus de 50 m);

Considérant cependant que les façades et boiseries de la bâtisse ont été mises en peinture sans l'obtention préalable d'un quelconque permis d'urbanisme;

Considérant que la demande vise la régularisation de l*enduit clair existant et la mise en peinture des châssis en beige;
 Considérant que, lors de la construction des habitations jumelées, les boiseries étaient de teinte bois naturel;
 Considérant que la mise en peinture prévue n*est pas d*une teinte assez franche et qu'il y a lieu de maintenir un contraste entre la teinte des châssis et le revêtement de façade;
 Considérant que la pose d*un enduit sur la façade ne nuit pas à la zone d*intérêt culturel, historique, esthétique ou d*embellissement;
 Considérant également que l*aménagement de la terrasse surélevée, bien que conforme aux dispositions du code civil en matière de vues, engendrerait une perte d*intimité et de ce fait une diminution sensible des qualités résidentielles du voisinage actuellement dépourvu de telles terrasses;
 Considérant que la chambre en sous-sol ne répond pas aux normes d*habitabilité du règlement régional d*urbanisme en ce qu'elle est accessible par des dégagements présentant une hauteur sous-plafond de moins de 2,20 m et que son éclairage naturel n*est pas assuré par une surface nette suffisante;
 Considérant néanmoins que l*accessibilité de cette pièce dépend du bâti existant et que l*augmentation de la hauteur sous plafond des caves ne peut raisonnablement pas être exigée;
 Considérant que la demande inclut la régularisation d*un abri de jardin implanté en fond de parcelle et d*une superficie de plus de 20 m² débordement de toiture compris entouré d*une végétation dense qui en atténue quelque peu l*importance;
 Considérant la présence de plusieurs abris de jardin dans l*îlot concerné;
 Considérant cependant que les dimensions de l*abri de jardin sollicité sont nettement supérieures à celles des cabanes voisines;
 Considérant les réclamations introduites en cours d'enquête et exprimées en séance;
 Considérant que le plan modificatif introduit (indice II) répond aux conditions émises par le fonctionnaire délégué.
 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:
- prévoir des plantations (écran végétal) d*une hauteur de 170 cm de part et d'autre de la terrasse arrière;
- prévoir la teinte beige "Soft Almond 3" (telle que proposée par le demandeur) pour les châssis et boiseries des façades avant et latérales, visibles depuis l'espace public.
- respecter les prescriptions du règlement sur la bâtisse
- 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.

(...);

7. Pour justifier leur intérêt au recours, les différents requérants exposent qu'ils sont riverains de la rue Vanpé et propriétaires d'un immeuble compris dans la zone d'implantation du projet autorisé par l'acte attaqué. Ils soulignent qu'en raison de cette proximité, ils subiront nécessairement les effets de l'extension de cette construction et notamment la modification des conditions esthétiques et de jouissance de leur bien;

Considérant qu'à l'appui de leur recours les requérants prennent un premier moyen de «la violation de l'article 124, § 1^{er} du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ainsi que des articles 6 et 7 de l'arrêté du Gouvernement bruxellois déterminant la composition du dossier de demande d'un permis d'urbanisme»; qu'ils font valoir que le dossier des bénéficiaires du permis attaqué qu'ils ont pu consulter à l'administration communale comprend de nombreuses lacunes et que tel est le cas des plans qui ne répondent pas aux conditions légales et réglementaires; qu'à cet égard, les requérants relèvent les lacunes du plan de localisation, qui ne figure pas entièrement l'îlot dans lequel s'inscrit la propriété des demandeurs, ni les voiries en bordure de cet îlot, du plan d'implantation, qui ne décrit ni les volumes constructions dans un rayon de cinquante mètres du projet, ni même les volumes des parcelles contigües, ainsi que les lacunes des plans de réalisation des travaux, qui omettent des informations obligatoires telles que la description de la situation existante, une vue en plan du deuxième étage du bâtiment à transformer, une vue en plan des zones contigües du projet, et une vue en élévation de l'ensemble complet du bâtiment unique, constitué des deux ailes symétriques au 19 et 21 de l'avenue Vanpé; qu'ils soutiennent que l'analyse correcte et précise du dossier requerrait des informations au sujet de l'intérieur de l'îlot, la déclivité du terrain, l'exiguïté alléguée du logement, l'impact visuel de l'extension projetée et son effet d'écran sur les façades arrière des bâtiments et la dénaturation redoutée de l'unité architecturale formée par les numéros 19 et 21; que les requérants, après avoir souligné que les plans précités ont ainsi omis des informations essentielles à une analyse correcte du projet, estiment qu'en l'absence d'un plan complet de l'îlot, les caractéristiques de celui-ci sont invisibles pour l'administration qui n'a pu en apprécier le respect et que le défaut de toute indication sur le relief a faussé la perception de l'impact visuel exact d'une terrasse sur les cours et jardins de toutes les parcelles de cet îlot; que les requérants ajoutent que le dossier administratif est dépourvu de pièces de nature à corriger les lacunes des plans du projet et à informer complètement l'administration des caractéristiques de la zone d'implantation et des effets réels du projet sur celle-ci, en sorte que l'autorité administrative n'a pu statuer en connaissance de cause;

Considérant que dans sa note d'observations, la commune d'Auderghem, première partie adverse, répond que le dossier introduit par les demandeurs du permis a été jugé complet par l'administration communale et qu'il contient différents plans qui établissent à suffisance la situation du bien, sa situation par rapport aux immeubles environnants et son implantation sur la parcelle des demandeurs, le plan de situation étant agrémenté d'une photo aérienne; que la commune ajoute que quant bien même il existerait dans ces différents plans l'une ou l'autre lacune formelle, il ne pourrait être

soutenu sérieusement que la partie adverse aurait été induite en erreur ou aurait statué en méconnaissance de cause;

Considérant que la Région, seconde partie adverse, soutient également que les requérants restent en défaut de démontrer que les éventuelles lacunes affectant les plans auraient empêché les parties adverses de statuer en connaissance de cause et elle estime que les plans et photographies joints au dossier permettent d'apprécier de manière suffisante l'impact réel du projet - dont l'ampleur est toute relative - sur les constructions voisines;

Considérant que la partie intervenante estime que le premier moyen n'est pas sérieux «pour les motifs exposés dans la note d'observations déposée par la partie adverse», la partie adverse ici visée paraissant être la commune;

Considérant qu'un deuxième moyen de la requête est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs; qu'après avoir souligné que la motivation d'un permis d'urbanisme doit répondre au moins globalement aux critiques émises dans le cadre des mesures préalables de publicité, et avoir rappelé les différents griefs formulés par les réclamants au cours des deux enquêtes publiques organisées sur le projet, les requérants reprochent à la motivation de l'acte attaqué d'être une transcription littérale de l'avis de la commission de concertation; qu'ils font valoir que cette motivation est restée muette quant aux objections suivantes: l'imprécision des plans versés au dossier de la demande, la demande de consultation de la Commission royale des monuments et sites, ou encore la modification de la politique d'aménagement antérieur de l'îlot par le refus de projets identiques; qu'ils relèvent également le caractère inadéquat de la motivation du permis attaqué, en ce que les motifs s'assimileraient à une clause de style (quant à l'impact de l'extension projetée sur les qualités résidentielles du voisinage) ou en ce que les motifs sont contradictoires (quant l'impact de la terrasse surélevée pour le voisinage et quant à la régularisation de l'abri de jardin aux dimensions «nettement supérieures à celles des cabanes voisines»;

Considérant qu'en réponse, la première partie adverse souligne que l'administration n'a pas l'obligation de rencontrer tous les arguments avancés durant l'instruction de la demande et que les réclamations ne la lient pas mais ne constituent qu'un élément d'appréciation parmi d'autres; qu'elle fait par ailleurs valoir que les caractéristiques du projet rendaient celui-ci admissible et que les différents motifs énoncés dans l'acte attaqué et le raisonnement intellectuel suivi et clairement exprimé

dans celui-ci permettent de comprendre l'octroi aux demandeurs de permis de l'autorisation sollicitée tout en répondant à la fois aux observations formulées par les requérants s'étant exprimés à l'occasion de l'enquête publique;

Considérant que la seconde partie adverse fait valoir que le permis répond de manière circonstanciée à la plupart des observations soulevées lors de l'enquête publique; qu'en ce qui concerne la question des plans produits qui ne figureraient pas correctement la toiture existante, la seconde partie adverse estime qu'une telle question n'est pas pertinente puisque le projet ne porte pas sur la toiture; que pour le surplus, elle insiste sur le motif selon lequel «l'extension projetée n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et que les dérogations qui y sont liées sont acceptables» et affirme que ce motif est justifié, dans le permis, par les considérants précédents relatifs notamment à la profondeur, l'implantation et le volume du projet, lesquels sont admissibles aux yeux des parties adverses;

Considérant que la partie intervenante ne répond qu'aux deux critiques des requérants relatives à la plantation d'un écran végétal, en soulignant que cet écran est à placer sur la terrasse et masquera la vue vers les autres parcelles, ainsi qu'à l'abri de jardin, l'intervenante soulignant que le moyen est irrecevable en tant qu'il dénonce la violation du règlement communal sur les bâtisses dont l'article 24 est, de surcroît, incompatible avec le règlement régional d'urbanisme et donc implicitement abrogé par celui-ci;

Considérant, sur ces deux moyens réunis, que l'arrêté du Gouvernement du 17 janvier 2002, modifié le 11 avril 2003, déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme, arrêté implicitement cité par les requérants et dont la violation est alléguée à l'appui de leur premier moyen, contient des prescriptions très précises et très concrètes en ce qui concerne les différents plans à joindre au dossier de demande d'un permis d'urbanisme, lorsque la demande porte sur des travaux de construction ou de transformation avec modification du volume construit; qu'en particulier, l'article 7 de l'arrêté impose:

- un plan de localisation permettant de situer précisément le bien dans le tissu urbain environnant, dressé à une échelle comprise entre 1/10 000 et 1/1 000 et comportant l'orientation;
- un plan d'implantation et des coupes dressés à une échelle de 1/500, 1/200 ou 1/100, et figurant les éléments permettant d'évaluer l'inscription du projet dans l'environnement proche, tant public que privé, tels que:

- l'indication du relief existant par courbes ou points à la précision du mètre d'altitude au moins, ainsi que les coupes indiquant le relief actuel du terrain et le profil projeté, avec indications cotées des remblais ou déblais par rapport aux terrains voisins;
- le nom des propriétaires et le numéro de police des biens contigus, ainsi que l'implantation, l'indication du volume (nombre de niveaux hors sol et forme de la toiture) et de l'affectation des constructions qui s'y trouvent;
- l'implantation, l'indication du volume (nombre de niveaux hors sol et forme de la toiture) et de l'affectation des constructions environnantes dans un rayon de 50 mètres au moins des constructions projetées et l'indication des ouvertures et des saillies faisant face aux limites latérales et postérieures du bien du demandeur;
- le mode d'aménagement des jardins, des zones de recul et des clôtures;
- l'emplacement des arbres à haute tige;
- les plans de réalisation, dressés à une échelle de 1/50 ou de 1/20, mettant en évidence la façon dont le projet s'accorde aux constructions attenantes ou, plus largement, s'intègre au voisinage; ces plans, qui en cas de transformations, font apparaître la situation existante, comprennent:
 - une vue en plan de tous les niveaux, y compris les sous-sols en indiquant leur destination précise, des toitures ainsi que des zones contiguës aux constructions projetées; ces plans indiquent la façon dont chacun des niveaux, les toitures et les aménagements au sol se présentent par rapport aux édifices attenants ou voisins, ainsi que les différents endroits de coupes transversales et longitudinales visées ci-après;
 - toutes les coupes transversales et longitudinales significatives renseignant les différentes cotes de niveau tant par rapport au niveau naturel du terrain que de celui de la voirie; elles doivent faire apparaître le profil des pignons des constructions voisines attenantes ou non;

Considérant qu'avant d'apprécier les critiques que les requérants adressent aux lacunes que contiendraient les plans, il y a lieu de rappeler que les indications qui doivent figurer sur les plans de localisation, d'implantation et de réalisation ont pour but de permettre à l'autorité de se faire une représentation exacte des lieux, de la localisation du bien concerné par la demande dans son environnement proche et de l'impact des travaux de transformation ou d'extension sur le tissu urbain environnant; que, toutefois, des lacunes ou des erreurs dans ces plans n'entacheront la régularité du permis délivré que si l'autorité a pu être induite en erreur ou n'a pas eu une connaissance suffisante de la cause en raison de ces lacunes ou erreurs, ou encore si celles-ci ont été déterminantes;

Considérant qu'en l'espèce, le dossier de la demande de permis déposé le 22 février 2008 auprès de l'administration communale comprend des plans globaux, présentés sur une même feuille pliée au format DIN A4, et qui se composent:

- d'un schéma dénommé «situation», à l'échelle 1/1000, qui s'apparente à un plan de localisation puisqu'il figure les terrains et les immeubles compris entre l'avenue Théo Vanpé, l'avenue Général Merjay et le boulevard du Souverain (ce dernier n'étant toutefois pas mentionné);
- d'un plan d'implantation, à l'échelle 1/200, qui renseigne le numéro de police des immeubles contigus à gauche et à droite et de ceux qui portent les numéros allant de 11 à 15 avenue Vanpé, ainsi que l'implantation de ces immeubles;
- de plans indiquant, à l'échelle 1/100, la situation existante (toiture, rez +1, rez-de-chaussée, cave, façades avant, arrière et latérale) et, à l'échelle 1/60, des coupes transversales et longitudinales et des vues en plan représentant les extensions envisagées par la demande de permis d'urbanisme;

Considérant qu'il y a lieu de relever:

- que le plan de localisation (dénommé «situation») n'inclut pas la totalité de l'îlot, les maisons bordant l'avenue Van Nieuwenhuysse n'étant notamment pas représentées et les voiries en bordure de l'îlot se voyant limitées aux avenues Vanpé et Général Merjay;
- que le plan d'implantation ne renseigne pas l'indication du nom des propriétaires des immeubles contigus qui y sont repris (alors qu'un tel renseignement doit permettre de déterminer les personnes qui doivent être avisées personnellement de l'enquête publique); que fait également défaut, sauf pour la maison jumelle du n° 21, l'indication des volumes, avec le nombre de niveaux hors sol et la forme de la toiture, et l'affectation des constructions; qu'en dehors des immeubles situés 11 à 21 avenue Vanpé, le plan d'implantation n'indique pas l'implantation, le volume et l'affectation des constructions existantes dans un rayon de 50 mètres au moins des constructions projetées, ni les ouvertures et saillies faisant face aux limites latérales et postérieures du bien du demandeur, comme le prescrit l'article 7, 3/, f, de l'arrêté du 17 janvier 2002; qu'en particulier, l'immeuble des quatrième et cinquième requérants, situé au n° 23 de l'avenue Vanpé, est totalement absent du plan d'implantation; que celui-ci ne livre pas davantage d'indications au sujet du relief, par des courbes de niveau avec mention de l'altitude (article 7, 3/, d); que l'indication du relief aurait ici été d'autant plus intéressante qu'une partie du volume de la construction projetée est semi enterrée et déroge au prescrit du règlement régional d'urbanisme et que la coupe BB' des plans de réalisation permet de comprendre que le jardin arrière présente une déclivité, de sorte que le fond des parcelles présente vraisemblablement un niveau très inférieur par

rapport à l'alignement des façades avenue Vanpé, ce qui n'est pas sans conséquence pour apprécier dans quelle mesure la terrasse projetée en toiture de la chambre arrière dominera les jardins et parcelles avoisinantes;

- que les plans de réalisation (dessinés à l'échelle 1/60 et non à l'échelle de 1/50 ou de 1/20, comme prescrit par l'arrêté du 17 janvier 2002) ne comprennent pas une vue en plan de «tous les niveaux» (article 7, 4/, a), puisque le deuxième étage n'est pas représenté, tandis que les vues en plan représentent les zones contiguës aux constructions projetées de manière incomplète; qu'en particulier, les plans en élévation du rez-de-chaussée et du premier étage de l'immeuble des demandeurs du permis, s'ils représentent une partie du gabarit des immeubles contigu et voisin situés au n/ 17 et 21 avenue Vanpé, ne donnent aucune indication au sujet des fenêtres et ouvertures dans les façades jouxtant les limites latérales et postérieures de l'immeuble situé au n/ 19, ne permettant dès lors pas d'apprécier l'éventuel impact visuel ou l'effet d'écran sur l'importante façade latérale du bâtiment situé au n/ 17 et sur la façade arrière du bâtiment situé au n/ 21; que dans la mesure où ces plans de réalisation doivent «mettre en évidence la façon dont le projet s'accorde aux constructions attenantes» (article 7, 4/), ils restent en défaut de préciser la nature et la teinte des matériaux apparents, se bornant à indiquer l'emploi d'enduit clair, de seuils en pierre bleue, de nouveaux châssis en bois, ou de châssis en bois repeints;

- qu'enfin, aucun plan ne fournit de renseignements au sujet de l'emplacement et de la hauteur des arbres à haute tige dans les jardins des deux maisons jumelles situées aux n/ 19 et 21 avenue Vanpé (article 7,3/, k), tandis que le genre des clôtures, et leur hauteur, entre ces deux jardins n'est pas précisée (article 7, 3/, j), le plan de la façade avant visant seulement l'axe mitoyen entre les n/ 19 et 17 (mention: «clôture + végétation»);

- que par ailleurs ni la photographie aérienne reproduite avec les plans ni les autres photographies accompagnant la demande, qui donnent des vues des façades avant et arrière et de l'abri au fond du jardin, ne fournissent d'indications suffisamment précises pour suppléer aux lacunes des plans; qu'en particulier, ces photographies ne donnent aucune information sur le relief tandis que les clichés 1 et 4 ne donnent qu'une indication très imprécise des fenêtres et ouvertures figurant sur la façade latérale du n/ 17 et sur la façade arrière du n/ 21, la végétation masquant en partie ces informations importantes;

Considérant qu'il faut déduire du relevé de ces diverses lacunes ou imperfections que, privée d'une série de renseignements importants, l'autorité n'a pu statuer en connaissance de cause et porter une appréciation concrète sur la bonne intégration de l'extension projetée dans le voisinage immédiat; que la nécessité de bien

appréhender l'impact visuel de cette extension et de son éventuel effet d'écran était d'autant plus importante que la demande de permis faisait suite à une première demande qui s'était vu opposer un refus en décembre 2007 pour la raison que les extensions projetées étaient de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage, et que la nouvelle demande introduite en février 2008 impliquait également des dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture; qu'au surplus, lors de l'enquête publique, deux des actuels requérants avaient déposé, à la date du 17 mars 2008, une réclamation circonstanciée de cinq pages qui invoquait notamment différentes nuisances telles que le risque de perte de soleil et de lumière, l'effet d'enclavement et des vues gênantes pour le voisinage; que les mêmes réclamants faisaient également valoir que «les plans soumis à enquête ne montrent pas la situation existante», «contiennent des imprécisions qui n'aident pas à identifier l'objet précis de la demande», et que «les plans montrant quelques écarts au niveau de la toiture existante sans que l'on soit certain qu'il s'agit bien d'une imprécision graphique»; que cette dernière critique tenant à des lacunes des plans n'est aucunement rencontrée dans l'avis motivé du 10 avril 2008 de la commission de concertation, laquelle s'est bornée à viser, sans répondre à la critique précise, «les réclamations introduites en cours d'enquête et exprimées en séance», ce qui constitue un motif stéréotypé puisqu'il est transposable tel quel à n'importe quelle demande de permis pour lequel une enquête publique a donné lieu à réclamations; que le fonctionnaire délégué s'est ensuite approprié l'avis de la commission de concertation, le même avis étant recopié *in extenso* dans la décision attaquée du collège des bourgmestre et échevins, sans qu'y apparaisse le moindre élément permettant de comprendre pourquoi l'autorité est passé outre à la critique précise des réclamants tenant aux lacunes des plans; qu'il s'ensuit que dans l'état actuel du dossier, il y a lieu d'admettre que les lacunes et imperfections des plans présentés à l'appui de la demande de permis d'urbanisme ont pu avoir la conséquence qu'allèguent les requérants d'avoir empêché le fonctionnaire délégué et l'autorité communale de mesurer l'importance de l'extension projetée, son impact visuel, son effet d'écran et les répercussions sur l'unité architecturale des numéros 19 et 21; que doivent dès lors être considérés comme sérieux le premier moyen de la requête et comme partiellement sérieux, dans la seule mesure où il met en cause l'absence de réponse dans la motivation de l'acte attaqué à la critique du caractère imprécis et incomplet des plans, le deuxième moyen;

Considérant qu'au titre du préjudice grave et difficilement réparable que la mise à exécution du permis attaqué leur causerait, les requérants invoquent:

-une perte d'ensoleillement et de luminosité: ils font valoir que les façades arrières des maisons implantées le long de l'avenue Vanpé, sont orientées au nord et bénéficient ainsi d'un ensoleillement direct depuis le lever du soleil jusqu'à environ 10 heures 30, en sorte que l'implantation à l'est du nouveau volume, et son débordement de trois mètres jusqu'au niveau du premier étage par rapport à l'alignement actuel des façades arrières, constituera un écran entre les rayons du soleil et ces façades ainsi que les fenêtres qui y sont percées;

- une perte d'intimité résultant de vues directes sur les parcelles voisines: après avoir souligné que les terrasses actuelles des maisons voisines sont toutes établies au niveau du sol et rappelé que le relief du terrain de l'îlot présente une pente importante depuis l'avenue Vanpé (au sud) vers l'avenue Van Nieuwenhuysse (au nord), les requérants relèvent que la terrasse en projet de la maison à transformer serait le toit du volume partiellement enfoui, affecté à une nouvelle chambre, et présenterait une largeur de quatre mètres sur une profondeur de trois mètres; qu'ils relèvent aussi que cette terrasse dominerait les jardins avoisinants d'une hauteur d'un mètre vingt minimum, en raison de la déclivité du sol; qu'ils en concluent que cette situation ménagerait aux occupants de la terrasse une vue directe et plongeante non seulement sur les jardins de l'îlot mais également sur les façades et fenêtres des voisins, étant donné que la haie séparative des fonds accuse une hauteur d'un mètre cinquante par rapport au sol;

- une atteinte à l'esthétique et à l'unité architecturale du bâtiment jumelé: les requérants, spécialement les occupants de la maison jumelle située au n° 21, font valoir que la réalisation du projet litigieux, et plus précisément l'implantation d'un volume en façade arrière et l'apposition d'un enduit sur la façade avant et le mur pignon, rompraient définitivement la gémellité et le style original et caractéristique d'un type d'habitat ancien sur le territoire de la commune d'Auderghem;

Considérant qu'il ressort des photographies et croquis argumentés joints à la requête ainsi que des explications fournies à l'audience quant à la configuration des lieux qu'il existe bien un risque important de perte d'ensoleillement et de luminosité à l'intérieur des pièces arrières de la maison jumelle (n° 21) de la propriété des bénéficiaires du permis attaqué, spécialement pour ce qui concerne la pièce intitulée «cuisine» et située à une distance de septante centimètres de l'axe mitoyen; que ce risque d'obscurcissement est directement lié au projet d'extension lui-même et ne résulte pas, comme le soutient la seconde partie adverse, de la situation existante des lieux; que le dossier intitulé "étude d'ensoleillement" et déposé par l'intervenante met également en évidence un assombrissement important pour le même immeuble à 8 heures et à

9heures le matin au mois d'août; qu'il existe par ailleurs un risque réel de perte d'intimité due à la vue directe qu'on aurait de la terrasse en surplomb vers les jardins et façades arrière ou latérale des n/ 21 et 17 avenue Vanpé; que de tels risques ont d'ailleurs été identifiés dans l'avis émis le 10 avril 2008 par le comité de concertation, puisque cet avis indique notamment:

«Considérant également que l'aménagement de la terrasse surélevée, bien que conforme aux dispositions du code civil en matière de vues, engendrerait une perte d'intimité et de ce fait une diminution sensible des qualités résidentielles du voisinage actuellement dépourvu de telles terrasses»;

Considérant qu'il résulte de ces différents éléments que dans l'état actuel du dossier, le risque de préjudice grave doit être tenu pour établi dans le chef des premier, deuxième et troisième requérants; qu'il doit également être considéré comme difficilement réparable en raison des difficultés d'ordre juridique et technique qu'impliquerait, une démolition forcée; que les deux conditions requises par l'article 17, § 2, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué sont ici réunies;

Considérant qu'il n'en va par contre plus de même pour ce qui concerne l'immeuble des quatrième et cinquième requérants, situé au n/ 23 et nettement moins affecté par le projet d'extension litigieux; que les atteintes au cadre de vie de ces requérants sont moins significatives que pour les occupants des immeubles situés aux n/ 21 et 17 de l'avenue Vanpé; que les préjudices subis par les occupants de ces deux immeubles ne peuvent pas exister par répercussion dans le chef des autres habitants de l'îlot; qu'il s'ensuit que le risque de préjudice vanté n'est pas établi dans le chef des quatrième et cinquième requérants,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par Sébastien LAMI DOZO dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

Est ordonnée la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 15 juillet 2008 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Auderghem à M. et Mme LAMI DOZO en vue de la construction d'une extension et d'une terrasse à l'arrière d'une maison unifamiliale à trois façades sise avenue Vanpé 19 à Auderghem.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre siégeant en référé, le vingt-huit novembre deux mille huit par :

M. QUERTAINMONT, président de chambre f.f.,
M me ROBA, greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

N. ROBA.

Ph. QUERTAINMONT.