

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 197.800 du 13 novembre 2009

A. 186.007/XV-1000

En cause : **de VILLENFAGNE** Elisabeth,
ayant élu domicile chez
Me Pieter JONGBLOET, avocat,
place J. Jacobs 5
1000 Bruxelles,

contre :

la commune d'Uccle,

Partie intervenante :

PONCELET-KURGAN Frédérique,
ayant élu domicile chez
Me Francis HAUMONT, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

LE CONSEIL D'ETAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 23 novembre 2007 par Elisabeth de VILLENFAGNE, qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 25 septembre 2007 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle à Frédérique PONCELET pour la transformation d'une maison d'habitation comprenant deux logements, Bosveldweg n° 20 à Uccle;

Vu la requête introduite le 4 décembre 2007 par laquelle Frédérique PONCELET, bénéficiaire du permis attaqué, demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure;

Vu l'ordonnance du 12 février 2008 qui accueille cette demande d'intervention;

Vu l'arrêt n° 193.944 du 8 juin 2009 ordonnant la réouverture des débats afin de poursuivre l'instruction de l'affaire;

Vu le rapport complémentaire de M. NIKIS, premier auditeur au Conseil d'Etat;

Vu la notification de ce rapport aux parties et les derniers mémoires de la requérante et de la partie adverse;

Vu l'ordonnance du 14 octobre 2009, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 10 novembre 2009 à 10 heures;

Entendu, en son rapport, M. QUERTAINMONT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me V. DEFRAITEUR, *loco* Me P. JONGBLOET, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M. D. HEYMANS, architecte urbaniste en chef, comparaissant pour la partie adverse, et Me J. LECLER, *loco* Me Fr. HAUMONT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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

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

Considérant que les fait utiles à l'examen de l'affaire se présentent comme suit:

1. L'immeuble faisant l'objet du permis d'urbanisme est une villa de type classique rez + 1 étage + toiture à versants avec étage intégré, sise Bosveldweg, 20 à Uccle et construite sur la base d'un permis de bâtir délivré en 1952. Il est implanté sur un terrain exigu donnant à l'arrière du n° 43 de l'avenue Brunard. Les retraits latéraux avec les propriétés mitoyennes atteignent 2,55 et 3,22 mètres et la profondeur du jardin à l'arrière atteint 5,4 mètres.
2. L'immeuble concerné est situé en zone de jardins au plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S) n° 51 «Floride-Langeveld» de la commune d'Uccle, approuvé par arrêté royal du 15 avril 1988, et en zone d'habitat au plan régional d'affectation du sol, adopté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 (PRAS).

3. Le 27 juin 2006, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle a délivré à la partie intervenante, Frédérique PONCELET, un permis d'urbanisme, l'autorisant à transformer son immeuble. Les travaux autorisés consistent en :
- la suppression de la toiture à versants et la rehausse de toutes les façades de 4 mètres,
 - la création d'une toiture plate avec terrasse sur la moitié arrière de l'immeuble et un petit étage technique face à l'arrière des maisons de l'avenue Brunard,
 - le percement de nouvelles fenêtres et l'agrandissement des fenêtres existantes en particulier sur toute la façade est,
 - la suppression de toutes les ouvertures de la façade nord qui fait face à l'arrière des immeubles de l'avenue Brunard,
 - une augmentation de la superficie (de 515,5 m² à 586 m²), du volume (de 1191 m³ à 1375 m³) et du rapport plancher/sol (de 0,9325 à 1,1075).

4. Une demande de suspension ayant été introduite en procédure d'extrême urgence par six riverains, le Conseil d'Etat, par l'arrêt n° 169.870 du 6 avril 2007, a suspendu l'exécution dudit permis d'urbanisme. Cet arrêt de suspension était essentiellement fondé sur les motifs suivants:

« Considérant qu'il est exact qu'en face de l'immeuble litigieux se trouve au Bosveldweg, 41, un immeuble comportant un R+2+T Mansart au sujet duquel, par ailleurs, la partie adverse écrit dans sa note d'observations, lors de l'examen du premier moyen, que "la masse équivaut à un gabarit R+3 en raison de l'inclinaison du brisis de la toiture "Mansart""; que, toutefois, cet immeuble ne se trouve pas inscrit en zone de jardins comme l'est l'immeuble litigieux;

Considérant que la prescription 9, dernier alinéa, du P.P.A.S. n° 51 est rédigée comme suit :

“ Les constructions existantes dans la zone de jardins, uniquement celles affectées à l'habitation à l'entrée en vigueur du plan d'aménagement, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, à la condition que ceux-ci n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % du volume bâti existant à l'entrée en vigueur du plan d'aménagement”;

que cette prescription, dérogoire à la destination de la zone de jardins, laquelle est non aedificandi, doit être comprise de manière restrictive, c'est-à-dire comme étant soumise tout particulièrement au respect du bon aménagement des lieux et à l'intégration au cadre bâti et non bâti; qu'en d'autres termes, tout projet qui satisferait aux prescriptions du P.P.A.S. ne respecte pas ipso facto le bon aménagement des lieux et l'intégration au cadre bâti et non bâti; que, s'agissant en particulier de l'application de la prescription 9, dernier alinéa, du P.P.A.S., l'autorité qui délivre le permis doit motiver spécialement celui-ci au regard du bon aménagement des lieux et de l'intégration au cadre bâti et non bâti;

Considérant qu'en l'espèce, la partie adverse a pris en compte les règles applicables aux immeubles en zone d'habitat en ordre ouvert, applicables en face de la construction litigieuse, a constaté que, selon ces règles, ces immeubles-là pourraient faire l'objet de transformation et d'exhaussement et qu'enfin, en face du projet en cause, se trouvait l'immeuble sis au 41, Bosveldweg;

Considérant que, s'agissant d'appliquer la prescription 9, dernier alinéa, du P.P.A.S. n° 51, la partie adverse doit spécialement veiller au bon aménagement des lieux - puisqu'il s'agit d'appliquer une règle dérogeant à la destination de la zone - et à l'intégration du projet au cadre bâti et non bâti; qu'à cet égard, prendre comme référence un immeuble, certes situé en face du projet mais en zone d'habitat en ordre ouvert, lequel est actuellement le seul de son espèce, par son gabarit, dans le Bosveldweg, sans prendre en considération l'ensemble de la typologie des immeubles existant dans cette rue, constitue une erreur manifeste d'appréciation; que, dans cette mesure, le moyen est sérieux;

(...).».

5. Sur la base d'un projet modifié, Frédérique PONCELET, propriétaire de l'immeuble litigieux, introduit le 1^{er} juin 2007 une nouvelle demande de permis d'urbanisme. Cette demande n'est pas soumise à des mesures particulières de publicité mais trois riverains, ceux ayant obtenu la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme précédent devant le Conseil d'Etat ainsi que la requérante actuelle, Elisabeth de VILLENFAGNE, déposent le 25 septembre 2007, par l'intermédiaire de leur avocat, une réclamation motivée auprès du collège des bourgmestre et échevins.

Cette déclaration fait notamment valoir ce qui suit:

«1. Le nouveau projet prévoit toujours l'existence d'une terrasse sur le toit de l'immeuble permettant des vues plongeantes dans leurs jardins; en outre l'existence de cette terrasse entraînera toujours la construction d'une superstructure y donnant accès qui augmentera encore la hauteur de l'immeuble;

2. De manière générale, l'immeuble transformé projeté comprendra des fenêtres et baies vitrées plus grandes et plus nombreuses que l'immeuble actuel, ce qui implique l'accroissement des inconvénients pour mes clients résultant des vues à partir de ces fenêtres;

(...)

4. La hauteur totale de l'immeuble est excessive puisqu'elle atteindra 11,69 mètres de haut».

6. Le 25 septembre 2007, le collège des bourgmestre et échevins d'Uccle délivre à Frédérique PONCELET un permis d'urbanisme.

Il s'agit de l'acte attaqué par le présent recours; il est rédigé ainsi qu'il suit:

« Considérant que le plan régional d'aménagement du sol situe la demande en zone d'habitation;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol n° 51 (AR du 15 avril 88) et s'y conforme;

Considérant que la demande porte sur la transformation d'une maison bifamiliale, par la modification de ses façades et de la toiture;

Considérant que les spécificités des lieux font apparaître ce qui suit :

- L'îlot est de faible profondeur et le Plan Particulier d'Affectation du Sol a situé la majeure partie du bâti le long de l'autre voirie qui cerne l'îlot, à savoir l'avenue Brunard,
- On ne trouve que 2 constructions de ce côté de l'îlot, situées en zone de jardins au Plan Particulier d'Affectation du Sol, dont la maison sur laquelle porte la demande,
- La maison 4 façades est de gabarit R+1+Toit,

- Elle a été construite en 1952 sur un terrain exigu (les zones latérales sont respectivement de 2,55 et 3,22 mètres et la zone de jardin est profonde de +/- 5,4 mètres), affecté ensuite en zone de jardins au Plan Particulier d'Affectation du Sol,
- Le permis d'origine autorise un logement au rez-de-chaussée et un duplex réparti au 1^{er} et dans les combles (2 chambres + 4 greniers),
- La toiture présente déjà actuellement une croupette et un pignon en façade Nord, et des versants pour les autres façades,
- Face à la maison, de l'autre côté du Bosveldweg, est implanté un immeuble à appartements multiples (n° 41), de gabarit R+2+T Mansart.

Considérant que l'immeuble a déjà fait l'objet d'un permis d'urbanisme (37.375), en cours de validité; que ce permis d'urbanisme autorise une modification de typologie de R+1+T en R+2+T Plat surmonté d'un petit volume en recul, au centre du bâtiment;

Considérant que ce permis a néanmoins été suspendu par le Conseil d'Etat par un arrêt du 6 avril 2007 (réf 169.870);

Considérant que le projet a été revu afin de tenir compte des griefs formulés à l'encontre du projet initial, suspendu par le Conseil d'Etat, concernant notamment le gabarit de l'immeuble ainsi que la perte d'intimité et d'ensoleillement des propriétés voisines;

Considérant que le projet :

- Propose la transformation de l'immeuble en vue d'aménager un appartement 2 chambres au rez-de-chaussée et un duplex au 1^{er} et au 2^{ème} étage,
- Propose pour ce faire une modification de typologie de R+1+T en R+2+T Plat surmonté d'un petit volume en recul, au centre du bâtiment,
- Propose une architecture moderne en créant de faibles différences de plan dans les façades ce qui contribue à les animer et à en réduire l'importance,
- Rehausse les façades de 3,5 mètres de hauteur, acrotère compris, et en façade Nord de 0,70m où les maçonneries projetées rehaussent le pignon existant,
- Modifie et augmente, de manière globale, les ouvertures de baies, tout en les réduisant fortement en façade Nord,
- Limite les créations de vues directes sur les propriétés voisines par un traitement architectural adéquat (prises de lumière hautes, utilisation de vitrage sablé,...)
- Traite la toiture plate en jardin paysager (terrasse d'une part et toiture verte d'autre part), non accessible sur sa périphérie (1,70 mètre du plan de façade),
- Crée un second garage en cave.

Considérant que la demande est conforme au Plan Particulier d'Affectation du Sol;

Considérant que la demande est dispensée des mesures particulières de publicité en vertu de l'article 67 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire;

Considérant que la prescription 9 du Plan Particulier d'Affectation du Sol contient un mécanisme de sauvegarde qui prévoit la possibilité de transformer les constructions existantes affectées à l'habitation et situées en zone de jardin, à concurrence de 20% d'augmentation du volume bâti maximum;

Considérant que, pour l'application de cette prescription, le Plan Particulier d'Affectation du Sol n'édicte pas de prescriptions particulières en matière de volumétrie ou d'esthétique;

Considérant que la demande n'augmente pas la densité de l'immeuble en terme de nombre de logements;

Considérant en l'occurrence, que le formulaire statistique, joint à la demande, renseigne une augmentation de volume de 7,85 %, bien inférieure au ratio de 20 % autorisé par le mécanisme de sauvegarde contenu à la prescription 9 du Plan Particulier d'Affectation du Sol;

Considérant, vu la superficie réduite de la parcelle et l'emprise au sol importante de la construction existante, que la transformation et l'extension telles que projetées, par la rehausse du gabarit de la construction, permettent

l'application du mécanisme de sauvegarde tout en assurant l'intégration du projet au cadre bâti existant;

Considérant que la hauteur totale du projet est inférieure à celle du faîte existant et que la présence du pignon existant en façade Nord est déjà à l'heure actuelle un facteur déterminant de l'impact de cette maison sur les propriétés au Nord;

Considérant que, par rapport au permis 37.375, la hauteur globale est réduite de +/- 0,6m;

Considérant qu'une étude d'ensoleillement est jointe au dossier;

Considérant qu'elle démontre le faible impact du projet en comparaison avec l'impact de la construction existante; qu'à cet égard, l'incidence du projet à la période la plus critique, à savoir en période hivernale, est même réduite par rapport à la situation existante dès lors que le niveau de la toiture plate (terrasse) est inférieur à celui du faîte existant;

Considérant que le comparatif des surfaces vitrées joint à la demande illustre les modifications en termes de traitement des façades et d'ouvertures de baies entre la situation existante, le permis d'urbanisme 37.375 et la demande actuelle;

Considérant que le projet propose des façades animées par des différences de profondeurs créant des lignes de forces horizontales;

Considérant que par rapport au permis 37.375, la modification des baies a visé à en réduire les superficies, notamment en façade Est, à leur donner des formes plus variées;

Considérant ainsi que, par rapport au permis 37.375 :

- la façade Nord n'est plus aveugle mais comprend 2 baies horizontales aménagées en partie haute des locaux, ce qui n'offre aucune vue directe sur les parcelles voisines,
- la façade Sud présente deux portes de garage et est plus animée,
- la façade Est est beaucoup moins monotone, présente 2 baies horizontales aménagées en partie haute des locaux, ce qui n'offre aucune vue directe sur les parcelles voisines,
- la façade Ouest conserve à peu près les mêmes ouvertures,
- le volume en toiture présente des vitrages sablés empêchant les vues directes.

Considérant que, de manière générale, les superficies vitrées de la construction sont supérieures à celles relevées en situation existante;

Considérant, toutefois, que l'augmentation des surfaces vitrées est notamment justifiée par la nécessité d'assurer l'habitabilité des logements;

Considérant que, nonobstant l'augmentation des surfaces vitrées, un traitement architectural adéquat permet la réduction des vues directes sur les propriétés voisines (prises de lumière hautes, utilisation de vitrage sablé...);

Considérant que l'inventaire des gabarits des bâtiments situés dans la zone du projet, joint à la demande, illustre de nombreux autres bâtiments à toitures plates dans le quartier et la variété de typologie du contexte bâti existant;

Considérant que la typologie du projet (toiture plate) ainsi que (le) gabarit proposés, s'accordent à cet environnement bâti;

Considérant que la seule partie de terrasse accessible au second étage est orientée vers le Sud (façade rue);

Considérant que le projet prévoit le placement d'une haie sur la toiture sur le pourtour de la seule partie accessible de la terrasse;

Considérant que la terrasse accessible est centrée par rapport aux bords Est et Ouest de la toiture, réservant ainsi au moins 2,30 mètres de part et d'autre;

Considérant qu'une partie de la terrasse est verdurisée, ce qui contribue à une meilleure isolation thermique et au ralentissement du déversement des eaux de pluies dans les égouts;

Considérant que le solde de la toiture est accessible uniquement pour son entretien;

Considérant que le volume permettant l'accès à la terrasse est situé en retrait;
Considérant qu'il est accompagné d'un puits de lumière au bénéfice du 2^{ème} étage;

Considérant que sa toiture présente une pente de sorte à réduire la volumétrie pour ne présenter une hauteur suffisante (+/- 2,10 m) qu'en façade Sud, à l'aboutissement de l'escalier d'accès à la terrasse;
Considérant que le projet renforce l'isolation thermique de l'immeuble;
Considérant que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve des droits civils.
(...)».

Considérant qu'à l'appui de son recours la requérante soulève un premier moyen (intitulé «violation des plans et du bon aménagement des lieux»), pris de la violation du P.P.A.S. n/ 51 approuvé par arrêté royal du 15 avril 1988, du principe du bon aménagement des lieux et de l'autorité de chose jugée de l'arrêt du Conseil d'Etat du 6 avril 2007; qu'elle soutient que le projet autorisé par le permis attaqué s'inscrit toujours en rupture totale avec non seulement la construction existante qu'elle modifie mais aussi avec son environnement bâti et non bâti et que le permis attaqué autorise une modification importante du gabarit de la construction existante qui se manifeste exclusivement en hauteur en raison du fait que l'exiguïté de la parcelle ne permet pas une augmentation de la surface bâtie; que la requérante développe son moyen en rappelant que le P.P.A.S. n/ 51 situe l'ensemble du quartier en zone d'habitat et l'endroit de la construction projetée en zone de jardin, et qu'au sein de cette zone de jardin le P.P.A.S. n'interdit pas les modifications sous réserve du respect de son article 9, lequel ne permet un agrandissement des constructions existantes que pour un maximum de 20 % et sous d'autres conditions; qu'à cet égard, elle soutient que «l'acte attaqué entend profiter des largesses de l'article 9 du P.P.A.S. et accorder des droits explicitement refusés par le P.P.A.S. dans la zone entourant l'immeuble existant», en sorte que «c'est la zone d'interprétation restrictive qui reviendrait à donner (au propriétaire de la parcelle litigieuse) des droits que la règle générale ne lui donne pas»; que la requérante s'en explique en soulignant qu'il est prohibé d'ériger en zone d'habitat en ordre ouvert des bâtiments d'une hauteur supérieure à 10 mètres 50, alors que le bâtiment permis par l'acte attaqué est supérieur à cette hauteur, et qu'au sein des îlots il est interdit d'ériger des constructions d'une hauteur supérieure à un étage, soit deux niveaux, alors que le permis prévoit toujours une construction de R+2+toit plat; que la requérante conclut que cette situation «contrevient frontalement à l'économie du plan» alors que la zone de jardin n'autorise, selon elle, que certains agrandissements mineurs portant sur des constructions elles-mêmes de minime importance, et non sur une véritable maison disposée sur la quasi totalité de la parcelle;

Considérant que dans son dernier mémoire la requérante souligne encore que «l'envergure du bâtiment visé par l'acte attaqué contrevient manifestement au bon aménagement des lieux» et que «la construction a un caractère massif», en relevant que le bien s'élève à 11, 67 m. et ne présente des retraits latéraux avec les propriétés

mitoyennes que de 2, 55 m. et 3, 22 m. et une profondeur de jardin à l'arrière que de 5, 4 m.;

Considérant que la prescription 9 du P.P.A.S. n/ 51 «Floride-Langeveld» de la commune d'Uccle, citée à l'appui du moyen, prévoit ce qui suit en son dernier alinéa:

« Les constructions existantes dans la zone de jardins, uniquement celles affectées à l'habitation à l'entrée en vigueur du plan d'aménagement, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, à la condition que ceux-ci n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % du volume bâti existant à l'entrée en vigueur du plan d'aménagement»;

Considérant que l'immeuble qui fait l'objet du permis litigieux a été construit en 1952 et bénéficie de la clause prévue à l'article 9 du plan particulier d'affectation du sol, celui-ci ayant été approuvé par un arrêté royal du 15 avril 1988; que par ailleurs la prescription n/ 9, dérogoire à la destination de la zone de jardins, laquelle est *non aedificandi*, doit être comprise de manière restrictive, en sorte que l'autorité qui délivre un permis, en faisant application de la prescription 9, dernier alinéa, du P.P.A.S., doit motiver spécialement celui-ci au regard du bon aménagement des lieux et de l'intégration au cadre bâti et non bâti; qu'à ce point de vue, la motivation du permis litigieux est rédigée dans les termes suivants:

« Considérant que, pour l'application de cette prescription (n/ 9 du P.P.A.S.), le Plan Particulier d'Affectation du Sol n'édicte pas de prescriptions particulières en matière de volumétrie ou d'esthétique;

Considérant que la demande n'augmente pas la densité de l'immeuble en terme de nombre de logements;

Considérant en l'occurrence, que le formulaire statistique, joint à la demande, renseigne une augmentation de volume de 7,85 %, bien inférieure au ratio de 20 % autorisé par le mécanisme de sauvegarde contenu à la prescription 9 du Plan Particulier d'Affectation du Sol;

Considérant, vu la superficie réduite de la parcelle et l'emprise au sol importante de la construction existante, que la transformation et l'extension telles que projetées, par la rehausse du gabarit de la construction, permettent l'application du mécanisme de sauvegarde tout en assurant l'intégration du projet au cadre bâti existant;

Considérant que la hauteur totale du projet est inférieure à celle du faîte existant et que la présence du pignon existant en façade Nord est déjà à l'heure actuelle un facteur déterminant de l'impact de cette maison sur les propriétés au Nord;

Considérant que, par rapport au permis 37.375, la hauteur globale est réduite de +/- 0,6m;

(...)

Considérant que l'inventaire des gabarits des bâtiments situés dans la zone du projet, joint à la demande, illustre de nombreux autres bâtiments à toitures plates dans le quartier et la variété de typologie du contexte bâti existant;

Considérant que la typologie du projet (toiture plate) ainsi que (le) gabarit proposés, s'accordent à cet environnement bâti;

(...)»;

que la partie adverse a ainsi adéquatement justifié que le projet concerné ne contrevenait pas au bon aménagement des lieux et à l'intégration de l'habitation au cadre bâti et non bâti; que la requérante ne peut dès lors être suivie lorsqu'elle soutient que le projet autorisé «s'inscrit en rupture totale avec non seulement la construction existante qu'elle modifie mais aussi avec son environnement bâti et non bâti»; que la prescription 9 du P.P.A.S. permet, même si c'est à titre exceptionnel, l'agrandissement des constructions existantes affectées à l'habitation en zone de jardins, de sorte que l'argumentation de la requérante selon laquelle cette disposition ne viserait que des agrandissements mineurs de constructions de minime importance ne peut être suivie, l'auteur du P.P.A.S. ayant clairement visé des «habitations», ce qui exclut des constructions de minime importance; qu'en outre, il n'y a pas lieu de comparer la zone de jardins et la zone d'habitat en ordre ouvert, dans le but de démontrer que le projet contreviendrait au bon aménagement des lieux ou ne s'intégrerait pas au cadre bâti et non bâti; qu'il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé;

Considérant qu'un troisième moyen est pris du défaut de motivation, en particulier du défaut d'examen sérieux et concret et du défaut de motifs matériellement exacts, pertinents et légalement admissibles (articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991); que la requérante fait grief à l'acte attaqué de se référer au premier projet, qui a fait l'objet d'un premier permis d'urbanisme dont l'exécution a été suspendue par le Conseil d'Etat, et de contenir des informations erronées ou inexactes en fait, notamment au sujet du rehaussement des façades; que la requérante expose plus particulièrement, dans une première branche de son moyen, que l'acte attaqué ne devait pas répondre au premier projet en expliquant en quoi ce nouveau projet était meilleur, mais devait répondre aux normes en vigueur, et «qu'on ne saurait oublier que seules celles-ci doivent s'appliquer et avec rigueur»; qu'elle en déduit que les nombreuses justifications de l'acte attaqué par rapport au premier projet sont sans aucune pertinence, outre qu'elles ne sont pas fondées; que dans une deuxième branche du moyen, la requérante soutient qu'il y a une contradiction entre le motif de l'acte attaqué selon lequel le projet «rehausse les façades de 3,5 mètres de hauteur et en façade Nord de 0,70 m.» et l'affirmation, qu'elle qualifie de «fausseté et inique», selon laquelle «la hauteur totale du projet est inférieure à celle du faîte existant» et «la présence du pignon en façade Nord est déjà à l'heure actuelle un facteur déterminant de l'impact de cette maison sur les propriétés du Nord»; qu'elle fait valoir qu'un pignon ne peut être comparé à une ligne horizontale à même hauteur et que l'acte attaqué minimise la prise en hauteur en énonçant que «celle-ci est inférieure de 60 centimètres au premier projet», ce qui est sans pertinence et au surplus dérisoire; que dans une troisième et dernière branche du moyen, la requérante critique les motifs du permis attaqué selon lesquels la typologie

du nouveau projet (toiture plate) ainsi que le gabarit projeté s'accorderaient à l'environnement bâti; qu'elle souligne à cet égard que le quartier ne présente aucune architecture moderne à toiture plate dans l'environnement immédiat du bien, à l'exception d'une maison au n° 41 de l'avenue Brunard et que les maisons classiques des voiries Brunard et Bosveldweg présentent en leur très grande majorité des toits en pente;

Considérant, quant à la première branche du moyen, que s'il est vrai que l'approbation d'un projet urbanistique modifié ne saurait se fonder sur le seul constat que le nouveau projet présente une amélioration par rapport au projet initial, la lecture de l'acte ici attaqué ne permet aucunement d'apercevoir en quoi seraient irréguliers les motifs qui expliquent pourquoi le nouveau projet présenté est venu corriger les irrégularités dénoncées par un arrêt de suspension du Conseil d'Etat; qu'au surplus, la rehausse du bâtiment litigieux n'est pas uniquement appréciée au regard de ce que prévoyait le premier projet, mais également au regard de la situation actuelle, tandis que la requérante ne prétend pas que l'acte attaqué n'aurait pas examiné l'admissibilité du nouveau projet par rapport au bon aménagement des lieux; que la première branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la deuxième branche, qu'il n'y a pas de réelle contradiction, comme le dénonce pourtant la requérante, dans les motifs de l'acte attaqué tenant à la rehausse des façades et du pignon par rapport à la diminution de la hauteur du faîte, qu'à cet égard, les plans joints à la demande de permis, et notamment ceux constituant le document de synthèse, permettent de constater que la hauteur du faîte du bâtiment existant est fixée à 11 mètres 30 sur le plan numéroté 04a, tandis que les plans annexés au document de synthèse fixent cette même hauteur à 11 mètres 85; qu'en réalité, il apparaît que le niveau 0 n'est pas fixé au même endroit sur ces deux plans: il est fixé au niveau naturel du sol sur les plans annexés au document de synthèse tandis qu'il est fixé à 55 centimètres au-dessus du niveau du sol sur le plan n° 04a; que comme le précise justement la requérante en intervention, une différence de 1,1 cm à l'échelle du plan 1/50e correspond à 55 centimètres, soit l'exacte différence entre 11 mètres 85 et 11 mètres 30; que par ailleurs, il y a lieu de relever que la partie adverse, après avoir visé dans sa motivation la situation existante, en soulignant que «la présence du pignon existant en façade Nord est déjà à l'heure actuelle un facteur déterminant de l'impact de cette maison sur les propriétés au Nord», ne minimise pas pour autant la modification projetée de la hauteur des façades et du pignon nord, puisqu'elle énonce que «l'importance de cette rehausse sera réduite par le choix d'une architecture moderne

et la création de faibles différences de plan dans les façades»; qu'il s'ensuit que la deuxième branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, quant à la troisième branche du moyen, que l'argumentation de la requérante critiquant les motifs du permis selon lesquels la typologie du nouveau projet à toiture plate ainsi que le gabarit projeté s'accorderaient à l'environnement bâti, a déjà été rencontrée lors de l'examen du premier moyen, ci-avant, et a été jugée non fondée; qu'au surplus, l'arrêt de réouverture des débats n/ 193.944 avait déjà souligné, à propos de l'examen du deuxième moyen, également jugé non fondé, que «l'autorité ... a apprécié le projet au regard de l'environnement bâti et non bâti existant, et pas seulement au regard du seul immeuble sis au n/ 41 Bosveldweg, lequel n'apparaît que comme un élément parmi d'autres pour apprécier la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux (...); qu'il fait directement référence à “l'inventaire des gabarits des bâtiments situés dans la zone du projet, joint à la demande, et qui illustre de nombreux autres bâtiments à toitures plates dans le quartier et la variété de typologie du contexte bâti existant”; que la consultation de cet inventaire figurant au dossier administratif met effectivement en évidence la présence de différents bâtiments situés Bosveldweg, avenue Brunard et rue Edith Cavell et similaires au projet litigieux ...»; que la dernière branche du moyen ne saurait dès lors être considérée comme fondée;

Considérant que la requérante invoque un quatrième moyen pris de la violation du bon aménagement des lieux et d'une «atteinte à l'esthétisme», en ce que l'acte attaqué permet la construction d'un bâtiment rectangulaire d'une hauteur de plus de 11 mètres dans une zone de jardin, lui-même placé sur un terrain surélevé par rapport à celui de la requérante; qu'elle soutient que le projet autorisé est trop massif et ne s'intègre pas dans l'environnement immédiat constitué par sa propre maison;

Considérant qu'il y a lieu de relativiser l'opinion très subjective que se fait la requérante du projet litigieux en relevant objectivement que le projet concerné se traduit par une augmentation du volume de l'immeuble de l'intervenante de 7,85 %, ce qui est sensiblement inférieur aux 20 % autorisés par la prescription 9 du P.P.A.S. n/ 51 «Floride-Langeveld»; que la partie adverse n'a par ailleurs, ainsi qu'il résulte déjà de l'examen des premier et troisième moyens, commis aucune erreur manifeste d'appréciation en considérant que le projet s'intégrait au cadre environnant; que pour le surplus, il n'appartient pas au Conseil d'Etat d'émettre une appréciation sur l'esthétisme ou les qualités architecturales d'un projet; que le quatrième moyen n'est dès lors pas fondé;

Considérant que le cinquième et dernier moyen de la requête invoque une atteinte à l'intimité et la violation de l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme, tenant au droit au respect de la vie privée et familiale; que la requérante fait valoir que les fenêtres situées sur la façade est du bâtiment visé par le permis attaqué présentent des vues plongeantes sur sa propriété et que le bâtiment modifié par le permis attaqué crée de plus grandes zones d'ombres sur sa propriété qu'à l'origine; que la requérante souligne que si la partie adverse allègue dans la motivation de l'acte attaqué que la surface avec vue directe serait moindre, le dossier administratif ne permet néanmoins pas d'effectuer ce calcul en tant que tel; que dans son dernier mémoire, elle ajoute que les pièces à partir desquelles la vue plonge sur son jardin sont, dans le projet litigieux, des pièces d'habitation (séjour, cuisine, ...), alors qu'il s'agissait de lieux de passage (WC, couloir, ...) dans la situation initiale;

Considérant que la consultation du tableau du calcul des surfaces vitrées, joint à la demande de permis, mentionne ce qui suit en ce qui concerne la façade est:

- « 1. Surfaces totales vitrées :
situation existante : 15,25 m²
premier permis : 28,8 m²
permis attaqué : 18,67 m²
2. Surfaces vitrées avec vues sur l'environnement :
situation existante : 11,25 m²
premier permis : 22,3 m²
permis attaqué : 6,1 m²»;

qu'il découle de ces données, non valablement contestées par la requérante, qu'il ne peut être raisonnablement soutenu que le projet litigieux entraînerait une atteinte à son intimité puisque, par rapport à la situation existante, la superficie des fenêtres de la façade est avec vues sur la propriété de la requérante a diminué presque de moitié; qu'en ce qui concerne par ailleurs les zones d'ombres, la requête n'énonce pas quelle règle de droit aurait été violée en l'espèce tandis que le dernier mémoire n'apporte aucune précision à ce sujet; qu'en tout état de cause, il doit être admis qu'en zone urbanisée, les habitants doivent tolérer une certaine gêne causée par la vue de leurs proches voisins sur leurs biens ou une perte d'ensoleillement dans leurs jardins contigus; qu'il s'agit là d'inconvénients normaux de voisinage, qui n'entraînent aucune violation de l'article 8 de la Convention de sauvegarde; qu'il s'ensuit que le dernier moyen de la requête n'est pas davantage fondé que les autres moyens,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à charge de la partie requérante.

Les dépens de l'intervention, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à charge de la partie intervenante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le treize novembre deux mille neuf par :

M. LEROY,	président de chambre,
M. QUERTAINMONT,	conseiller d'État,
M. KOVALOVSKY,	conseiller d'État,
M. GAYIBOR	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

K. T. GAYIBOR.

M. LEROY.