CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 201.342 du 26 février 2010

A. 167.233/XV-1094
A. 189.919/XV-855

En cause : **DECELLE** Eric,

ayant élu domicile chez
Me J. SAFRAN, avocat,
Dieweg 274,
1180 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,

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

Requérante en intervention (dans l'affaire A. 167.233/XV-1094) et partie intervenante (dans l'affaire A. 189.919/XV-855) :

la s.a. Bruxelloise de Rénovation,

ayant élu domicile chez
Me St. NOPERE, avocat,
avenue Paul Hymans 71
1200 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 26 octobre 2005 par Eric Decelle qui tend à l'annulation de «la décision prise par la partie adverse en date du 07 juillet 2005 accueillant le recours introduit par la s.a. Bruxelloise de Rénovation contre l'absence de décision du Collège d'Urbanisme et lui accordant un permis d'urbanisme tendant à construire un immeuble à appartements, Chaussée de Jette, 453-457 à 1090 Bruxelles» (affaire inscrite au rôle sous le n**/** A. 167.233/XV-1094);

Vu la requête introduite le 4 octobre 2008 par le même requérant, qui demande l'annulation de «la décision prise par la partie adverse, en date du 10 juillet 2008, accueillant le recours introduit par la s.a. Bruxelloise de Rénovation contre l'absence de décision du Collège d'Urbanisme et lui accordant un permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble à 8 appartements avec parking en intérieur d'îlot

à supprimer et déplacement de la porte de l'accès carrossable, sur une parcelle sise Chaussée de Jette, 453-457 à 1090 Bruxelles» (affaire inscrite au rôle sous le n/ A. 189.919/XV- 855);

Vu les dossiers administratifs;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu la requête introduite le 11 avril 2006, par laquelle la s.a. Bruxelloise de Rénovation demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans l'affaire A. 167.233;

Vu l'ordonnance du 25 avril 2006 rejetant cette requête;

Vu la requête introduite le 28 novembre 2008, par laquelle la s.a. Bruxelloise de Rénovation demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans l'affaire A. 189.919;

Vu l'ordonnance du 10 décembre 2008 accueillant cette requête;

Vu le mémoire en intervention introduit dans l'affaire A. 189.919;

Vu le rapport de M. DEBROUX, auditeur au Conseil d'État;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires des parties requérante, adverse et intervenante;

Vu les ordonnances du 5 janvier 2010 fixant les affaires à l'audience du 26 janvier 2010 à 9 heures 30;

Entendu en son rapport, M. KOVALOVSZKY, conseiller d'État;

Entendu, en leurs observations, Me C. DE LEMOS ESTEVES *loco* Me J. SAFRAN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me G. VANHAMME *loco* Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me St. TOUSSAINT *loco* Me St. NOPERE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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

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

Considérant que les faits utiles à l'examen des recours se présentent comme suit:

Le 13 mars 2003, la s.a. Bruxelloise de Rénovation introduit auprès de la commune de Jette une demande de permis d'urbanisme relative à la construction d'un immeuble à appartements et de six emplacements de parking en intérieur d'îlot sur des parcelles situées chaussée de Jette. Ce terrain est situé dans le périmètre du PPAS n/ 8.04 «Quartier Albert», approuvé par arrêté du Gouvernement du 21 janvier 1999, et en zone de forte mixité au PRAS. Il est mitoyen, d'un côté, de l'immeuble sis à l'angle de la chaussée de Jette et de l'avenue Carton de Wiart (la résidence Moranville) et, de l'autre côté, d'un immeuble dont le requérant déclare être propriétaire.

Il est accusé réception du dossier complet de la demande le 17 septembre 2003.

La demande de permis d'urbanisme fait l'objet d'une enquête publique du 26 septembre 2003 au 10 octobre 2003, à l'occasion de laquelle plusieurs réclamations sont introduites, dont celle du requérant.

Le 17 octobre 2003, la commission de concertation émet un avis rédigé comme suit:

«<u>Avis des membres communaux:</u>
•vu que la demande se situe en zone de forte mixité du PRAS;
•vu que la demande se situe en zone d'espace public qui relie les quartiers et de caractère mixte du PPAS n/ 8.04 du quartier Albert (A.G. du 21.01.1999):
•vu qu'il y a lieu de maintenir l'accès pompiers vers le bâtiment voisin;
•vu que la demande vise à fermer la dent creuse de la rue par un bâtiment identique au bâtiment voisin, c'est-à-dire à la résidence Moranville;
•vu que la configuration de ce bâtiment est identique à la Résidence Moranville parce qu'il correspond à la suite du même projet;
•vu que la demande porte atteinte à l'intérieur de l'îlot pour la construction d'un parking de 6 voitures dont les allées et venues risquent de porter atteinte à l'habitat voisin;
•considérant que le projet est conforme aux maxima autorisés par le PPAS tant en profondeur qu'en hauteur;
•vu les observations émises en séance venant tant des résidents de la 1ère phase que du voisin de gauche;
•considérant la présence d'un parking couvert en intérieur d'îlot portant atteinte à la qualité résidentielle que le projet est censé promouvoir et la présence d'autres dossiers qui donnent priorité au logement dans la zone; que le projet déroge aussi à l'art. 13 du RRU en ce qu'il ne prévoit pas 50 % de terre pleine;

Avis favorable quant à la construction de l'immeuble à front de rue.
Avis défavorable quant à la construction du parking en intérieur d'îlot.

Avis de l'A.A.T.L., du S.M.S. et de l'IBGE:
•vu que la demande se situe en zone de forte mixité du PRAS;
•vu que la demande se situe en zone d'espace public qui relie les quartiers et de caractère mixte du PPAS n/ 8.04 du quartier Albert (A.G. du 21.01.1999);
•vu qu'il y a lieu de maintenir l'accès pompiers vers le bâtiment voisin;
•vu que la demande vise à fermer la dent creuse de la rue par un bâtiment identique au bâtiment voisin, c'est-à-dire à la résidence Moranville;
•vu que la demande porte atteinte à l'intérieur de l'îlot pour la construction d'un parking de 6 voitures dont les allées et venues risquent de porter atteinte à l'habitat voisin;
•Considérant que le projet est conforme au PPAS en ce qui concerne la profondeur de la construction (14.53 m/15.00 m max autorisable);
•Considérant que le projet déroge au PPAS en ce qui concerne la hauteur maximale de la construction (hauteur projetée 12.40 m/10.00 m max. autorisable côté n/ 459 sur une certaine longueur et 12.00 m max. sur le reste;
•Considérant, en outre, que le RRU s'applique aussi au PPAS dans la mesure où il n'est contraire aux prescrits du Plan (art.170 de l'OOP) que le RRU, dès lors régit les normes relatives à l'implantation et au gabarit des constructions (Titre I) entre elles [sic];
•Considérant que le projet, par son implantation et son gabarit, compromet l'habitabilité de la maison unifamiliale n/ 459 en cours de réhabilitation;
•Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/09/2003 au 10/10/2003 et que 5 réclamations ont été introduites (dont 4 par les habitants de la "Résidence") portant principalement sur l'enclavement côté 459 ainsi que côté "Résidence" sur la sécurité (pompiers) et les problèmes d'évacuation des logements existants ainsi que ceux de déménagements;
•Considérant que le parking à l'intérieur de l'îlot est contraire au PAS des affectations des arrière-bâtiments sont celles autorisées aux bâtiments principaux [*sic*]; qu'en outre les circulations à l'air libre et le parking à l'intérieur de l'îlot sont préjudiciables aux qualités du logement et à l'aménagement même des jardins;
•Considérant que le programme proposé semble trop important par rapport aux possibilités existantes et le souci du bon aménagement des lieux;

Avis défavorable sur la demande.
Un projet plus en adéquation au contexte existant pourrait être envisagé».

Le 3 août 2004, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis d'urbanisme pour les motifs suivants:

« Vu que le fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale n'a pas émis d'avis dans les délais qui lui étaient impartis;

Vu qu'en séance du 17.02.2004, le Collège avait avisé favorablement la demande et sollicité la dérogation au PPAS en ce qui concerne les retraits par rapport au plan principal de la façade auprès du fonctionnaire délégué;

Vu que l'article 155, § 2, alinéa 4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire et du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale stipule que "l'absence de notification de la décision du fonctionnaire délégué sur la proposition de dérogation dans le délai de quarante-cinq jours visé à l'alinéa 4, équivaut à une décision de refus de cette dérogation";

Considérant que sans la dérogation au PPAS le projet n'est plus réalisable surtout si le projet doit respecter le RRU en ce qui concerne la hauteur et la profondeur, comme demandé par le fonctionnaire délégué;

Vu que les autorités communales n'ont donc pas d'autre alternative que de refuser le permis d'urbanisme»;

La demanderesse de permis introduit un recours contre cette décision auprès du Collège d'urbanisme puis, à défaut de réponse de celui-ci dans le délai imparti, auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le 7 juillet 2005, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale accueille le recours et délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué en l'affaire A. 167.233. Cette décision est rédigée comme suit:

« [...]
Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité au plan régional d*affectation du sol (contrairement à ce que le requérant mentionne dans son recours en p. 5);
Qu*il existe également pour le territoire où se situe le bien un plan particulier d*affectation du sol n/ 804 "quartier Albert" approuvé par Arrêté du Gouvernement du 21 janvier 1999;
Qu*un des objectifs du plan régional d*affectation du sol est, à côté de la mixité des fonctions, la protection du logement;
Qu*en effet, la protection du logement existant doit être garantie et ses possibilités de développement doivent être assurées, notamment pour répondre à la demande croissante de logements de qualité et abordables;
Que par ailleurs, le renforcement de la protection du logement et l*arrêt de l*expansion du bureau se traduit notamment par la protection des intérieurs d*îlots (prescription générale 0.6);
Considérant que le projet faisant l*objet de la présente demande répond donc pour l*essentiel à cet objectif;
Qu*en outre, à l*examen du reportage photographique, il appert que le front bâti de la chaussée de Jette est actuellement interrompu sur le site du projet; l*objet de la présente demande consistant à "refermer la dent creuse" de la rue par un bâtiment identique au bâtiment voisin soit la Résidence Moranville ce qui recrée ainsi ce front bâti et lui donne une certaine cohérence urbanistique;
Considérant que d*un point de vue strictement réglementaire, le projet déroge pour partie au PPAS n/ 8.04 du "quartier Albert" et au RRU;

En ce qui concerne le PPAS;

<u>Article 2.2.1 Bâtiments principaux - Hauteur des façades</u>
Cette disposition stipule que:
" La hauteur maximale admise de la façade, indiquée sur le plan, est définie par la cote supérieure de la corniche ou de l'acrotère. Cette cote est mesurée depuis le plan horizontal passant par le milieu de la façade et le niveau du trottoir".
Considérant que la hauteur maximale autorisée étant de 12 m alors que la hauteur projetée est de 12 m 40;
Que la dérogation porte donc sur une hauteur de 40 cm et ne porte pas atteinte aux données essentielles du plan;
Que de même, la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité;
Qu*enfin, la hauteur projetée forme une cohérence de composition au niveau du gabarit avec celle du bâtiment voisin et ne crée donc pas de rupture par rapport à la situation existante;
Considérant, dans ces conditions, que la dérogation peut être accordée;

En ce qui concerne le RRU;

<u>Article 6 du Titre 1er du RRU: Toiture</u>

L*article 6. § 1er, 1/ du Titre 1er du RRU prescrit que:
“ La toiture ne peut dépasser de plus de trois mètres le profil mitoyen le plus bas”;
Considérant toutefois l*article 5.2 du PPAS n/ 8.04 du “quartier Albert” qui dispose que le “bâtiment principal qui sera édifié chaussée de Jette 453 peut avoir le même profil de toiture que celui du bâtiment chaussée de Jette 449-451”;
Que l*article 6 § 1er, 1 du Titre 1 du RRU, contraire à cette disposition du PPAS, ne s*applique donc pas.
Considérant que le Gouvernement est notamment lié par les prescriptions des plans d*aménagement;

Article 12 du Titre 1er du RRU: aménagements des cours et jardins ainsi que l’article 13 du Titre 1er du RRU: maintien d*un surface perméable
Considérant que les emplacements de parcage projetés se situent en zones de cours et jardins avec construction d*annexes limitées du PPAS;
Qu*ils dérogent aux articles 12 et 13 du RRU;
Que s*il est vrai que la règle générale du chapitre II sur les immeubles à logements multiples de la circulaire n/ 18 sur les emplacements de parcage stipule qu*il convient de créer un emplacement de parcage par logement de superficie de plancher de plus de 50 m², relevons toutefois que la circulaire précise à cet égard (3. dispositions générales): “Les emplacements de parcage sont généralement couverts. Des emplacements de parcage non couverts ne peuvent être admis que dans la zone bâtissable telle que définie dans le titre 1er du RRU, dans un PPAS ou dans un plan de lotir.”;
Considérant que les emplacements ne se réalisant pas dans la zone bâtissable telle que décrite ci-dessus, et en outre, l*immeuble projeté se situant dans une zone d*accessibilité en transports en commun - arrêt Broustin (Bus 14 et 13, tram 19, métro Simonis), la dérogation n*est pas accordée pour l*implantation de six emplacements de parking;
Que cette demande porte également atteinte à l*intérieur d*îlot (article 6 du PRAS) et les allées et venues risquent de porter atteinte à l*habitat voisin et à l*aménagement des jardins;
Que l*audition prévue à l*art. 171 du CoBAT a eu lieu le 1er mars 2005;
Sur proposition du Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des Pouvoirs locaux, de l’Aménagement du Territoire, des Monuments et des Sites, de la Rénovation urbaine, du Logement, de la Propreté publique et de la Coopération au développement;

ARRETE:

Article 1er. Le recours introduit auprès du Gouvernement le 22 décembre 2004 par la SA Bruxelloise de Rénovation contre la décision du collège des bourgmestre et échevins du 3 août 2004 est recevable et partiellement fondé. Le permis d*urbanisme est délivré.
La dérogation au PPAS sollicitée et portant sur la hauteur des façades est accordée.
[...]».

Le 26 juin 2006, la s.a. Bruxelloise de Rénovation introduit une demande de permis d’urbanisme visant à la «construction d’un immeuble de 8 appartements, de gabarit “rez + 3 étages + toiture à versants”, avec jardin collectif en intérieur d’îlot [...]» sur le même terrain.

Il est accusé réception du dossier complet de la demande le 29 décembre 2006.

Une enquête publique est organisée du 8 au 22 janvier 2007 pour les motifs suivants: «dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la hauteur des façades, modification des caractéristiques urbanistiques (profondeur et hauteur)». Trois lettres d'observations sont déposées, dont une signée par le requérant et une autre signée par son conseil.

Le 26 janvier 2007, la commission de concertation émet, sur le projet, un avis favorable conditionnel.

Le 20 avril 2007, le fonctionnaire délégué accorde les dérogations demandées. Cette décision est rédigée comme suit:

> « La dérogation sollicitée par le collège des bourgmestre et échevins est accordée pour les motifs suivants:
> Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité du plan régional d*affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03 mai 2001;
> Considérant que le bien se situe en espace public qui relie les quartiers et de caractère mixte du plan particulier d*affectation du sol n/ 8.04 du "Quartier Albert", approuvé par A.G. du 21/01/1999;
> Considérant que la demande vise à construire un immeuble de 8 appartements;
> Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/01/2007 au 22/01/2007 pour cause de dérogation aux prescriptions du PPAS en ce qui concerne la hauteur de la façade et pour modification des caractéristiques urbanistiques;
> Considérant que 2 réclamations et une lettre signée par 3 des habitants de la "Résidence MORANVILLE" ont été introduites portant principalement sur l*enclavement côté n/ 459 ainsi que côté "Résidence", sur les problèmes d*évacuation des logements existants ainsi que ceux de déménagements;
> Vu l*avis du service d*Incendie et d*Aide Médicale Urgente du 17/07/2006;
> Vu l*avis favorable sous réserve de la commission de concertation du 26/01/2007;
> Vu que la demande vise à fermer la dent creuse de la rue par un bâtiment identique au bâtiment voisin, c*est-à-dire à la résidence Moranville;
> Vu que le demandeur a obtenu en recours un permis d*urbanisme délivré par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 07/07/2005:
> Vu que la présente demande de permis d*urbanisme porte sur 2 modifications qui concernent la suppression du parking en intérieur d*îlot et la modification de la porte de l*accès carrossable;
> Considérant que la parcelle est actuellement utilisée comme parking pour les habitants de la "Résidence MORANVILLE" qui n*intègre aucun emplacement et que la construction du nouvel immeuble qui lui non plus ne possède aucun emplacement de stationnement, reportera donc tous ces véhicules sur l*espace public déjà surchargé;
> Vu que l*ensemble immobilier ne comptera donc aucun emplacement de stationnement pour un nombre total de 38 logements dans un quartier déjà fort saturé;
> Considérant la nécessité de permettre le passage des véhicules de déménagement et des véhicules des services de secours vers les appartements non traversants de la "Résidence Moranville";
> Considérant qu*il y a lieu de prévoir une hauteur suffisante libre de l*accès carrossable d*au moins de 3,20 m (alors que seulement 2,40 m sont prévus);

Considérant que le projet est conforme au PPAS en ce qui concerne la profondeur de la construction (14.53 m/ 15.00 m maximum autorisable par le PPAS);

Considérant que le projet déroge au PPAS en ce qui concerne la hauteur maximum autorisée (hauteur projetée 12,40 m / 10,00 m maximum autorisable par le PPAS du côté n/ 459 sur une certaine longueur et 12,00 m maximum sur le reste) ;

Considérant qu*aucun raccord n*est prévu par rapport à la maison unifamiliale n/ 459 en effet le projet dépasse cette maison d*environ 5 m et la profondeur de la maison de 8m;

Considérant que dès lors le projet, par son implantation et son gabarit, compromet l*habitabilité de la maison unifamiliale n/ 459 (permis délivré le 16/12/2003);

Vu que le PPAS prévoit effectivement que le nouvel immeuble peut mais ne doit pas avoir le même profil que la "Résidence MORANVILLE";

Vu qu*au droit du mitoyen le profil du nouvel immeuble dépasse celui de la Résidence précitée;

Considérant qu*à l*époque de l*introduction de la présente demande de permis (29/12/2006), le règlement régional d*urbanisme arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03 janvier 2007 n'était pas d*application;

Considérant que la dérogation en ce qui concerne le PPAS porte donc sur une hauteur de 2,40 m côté la maison unifamiliale et sur une hauteur de 0,40 m côté Résidence.

et aux conditions suivantes:
- Revoir le gabarit de l*immeuble aux droits des mitoyens afin d*une part de se raccorder au profil sur cet axe de la "Résidence MORANVILLE" en ce qui concerne le côté droit et d*autre part de créer un meilleur raccord avec la maison unifamiliale n/ 459 située à gauche de la parcelle;
- Trouver une solution au niveau des emplacements de stationnement sans porter atteinte à l*intérieur de l*îlot afin de ne pas surcharger l*espace public tout en limitant le nombre de portes de garage au rez-de-chaussée de l*immeuble;
- Garantir une hauteur suffisante de l'accès carrossable pour permettre le passage des véhicules de secours et les déménagements (hauteur libre min. pour un lift = 3.20 m).

Des plans modificatifs seront soumis à l*approbation du collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d*urbanisme.»

Le 2 octobre 2007, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis d'urbanisme sollicité, pour les motifs suivants:

« [...]
vu l'avis favorable du fonctionnaire délégué libellé comme suit:
[...]
• considérant que les autorités communales se rallient à la motivation et aux considérants du fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
• considérant que les conditions liées à l'avis du fonctionnaire délégué impliquent de telles modifications qu'il est impossible de délivrer le permis d'urbanisme sans plans modifiés;
• considérant le courrier daté du 18.09.2007 de l'avocat du demandeur signalant que sa cliente n'entend pas réserver de suite favorable à la demande de dépôt de plans modificatifs et souhaite que la procédure se poursuive;
• considérant que dès lors le Collège des Bourgmestre et Echevins ne peut délivrer le permis d'urbanisme sur base des plans non modifiés».

Par un courrier du 23 novembre 2007, la s.a. Bruxelloise de Rénovation introduit un recours contre la décision précitée auprès du Collège d'urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale.

En l'absence de décision du Collège d'urbanisme dans le délai requis, la s.a. Bruxelloise de Rénovation introduit le 31 janvier 2008 un recours auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le 10 juillet 2008, le Gouvernement délivre le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision, qui constitue l'acte attaqué en l'affaire A. 189.919, est rédigée comme suit:

« [...]

Les arguments de la requérante résumés comme suit:

Méconnaissance de l'objet de la demande de permis d'urbanisme et remise en cause des droits acquis conférés par le permis d'urbanisme du 7 juillet 2005

La motivation de l'avis de la commission de concertation du 29.01.2007 et celle de l'avis du fonctionnaire délégué du 20 avril 2007 procèdent d'une méconnaissance de l'objet de la demande de permis d'urbanisme introduite par la SA Bruxelloise Rénovation.

Celle-ci a pour objet d'apporter deux modifications au projet de construction de l'immeuble de 8 appartements qui a déjà été autorisé par le Gouvernement de la Région de B-Capitale par arrêté du 7 juillet 2005 à savoir:

- supprimer les 6 emplacements de parking couverts au fond de parcelle et réaménager la zone arrière en jardin collectif;
- déplacer la grille d'accès du passage carrossable dans le plan principal de la façade avant (sans modifier les dimensions et les caractéristiques du couloir d'accès vers l'intérieur d'îlot);

La demande PU n'a pas pour objet de revoir l'entièreté du projet qui a déjà fait l'objet d'une appréciation globale par le Gouvernement;

Les avis de la CC et du FD remettent en cause de manière injustifiée les droits acquis par le permis du 7 juillet 2005.

La CC et le FD se sont prononcés sans avoir égard au fait qu'il avait été expressément mentionné que la SA B Rénovation voulait conserver le bénéfice du permis d'urbanisme.

Remise en cause injustifiée du gabarit de l'immeuble

Le Gouvernement avait accordé une dérogation au PPAS "Quartier Albert" en ce qui concerne la hauteur des façades de l'immeuble et la situation urbanistique des lieux n'a pas évolué dès lors il n'existe aucun motif pertinent qui justifierait de diminuer le gabarit de l'immeuble prévu sur le terrain.

Remise en cause injustifiée de l'aménagement de l'intérieur d'îlot en jardin collectif en lieu et place d'emplacements de parcage

Compte tenu de l'excellente desserte du site par les transports en commun, le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale a considéré à l'époque qu'il n'était pas opportun de prévoir des emplacements de parcage pour les 8 appartements prévus dans l'immeuble.

Aucun élément nouveau n'est apparu depuis la délivrance du permis en 2005 qui serait susceptible de remettre en cause cette position.

Il n'est pas pertinent de prendre en considération la situation de la résidence Moranville qui constitue un immeuble autonome.

Le projet considéré porte exclusivement sur la construction de 8 appartements et il ne doit pas être globalisé.

D*autre part, le RRU adopté le 21 novembre 2006 n*est pas applicable à la demande de permis d*urbanisme qui a été introduite avant son entrée en vigueur le 3 janvier 2007.

Il en va de même de la circulaire n/ 18 du 12 décembre 2002 relative à la limitation des emplacements de parcage qui a été annulée par le Conseil d*Etat par son arrêt n/ 164.853 du 16 novembre 2006.

L*aménagement de l*intérieur d*îlot en jardin collectif est conforme tant aux exigences de la prescription 0.6 du pras qui impose que "les actes et travaux améliorent en priorité les qualités végétales, ensuite minérales esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre" qu*à la prescription du PPAS n/ 8.04 du "quartier Albert" relative aux zones de cours et jardins avec construction d*annexes limitée.

Remise en cause injustifiée de la hauteur de l*accès carrossable prévu au rez-de-chaussée de l*immeuble

La requérante constate que sa demande a déjà fait l*objet d*un avis favorable du SIAMU en date du 17 juillet 2006.

Cet avis n*impose aucune condition particulière concernant une hauteur minimale à respecter pour le passage carrossable vers l*intérieur d*îlot.

Pourtant le SIAMU avait une connaissance complète de tous les éléments de la demande lorsqu*il a rendu son avis et n*avait émis aucune réserve en ce qui concerne la hauteur du passage carrossable lequel n*a pas été modifié dans le cadre du présent projet (hormis le seul déplacement de la grille d*accès dans le plan de la façade avant de l*immeuble).

L*imposition d*une telle condition porterait atteinte aux droits acquis de la SA Bruxelloise Rénovation qui résultent du permis d*urbanisme du 7 juillet 2005.

Du point de vue des réglementations urbanistiques

Vu que le demandeur a déjà obtenu un permis d*urbanisme définitif et exécutoire pour la construction de l*immeuble en 2005 et que cette présente demande tend à voir apporter des modifications demandées par le gouvernement à l*époque, à savoir:

- Parking en intérieur d*îlot à supprimer,
- Porte de l*accès carrossable.

Considérant en fait que l*administration s*est déjà prononcée sur le projet établi par le demandeur (M. Pâques, De l*acte unilatéral au contrat dans l*action administrative, Bruxelles, E Story-Scientia, 1991, p. 92);

Que les aspects du projet tels que décrits ont déjà fait l*objet d*une décision qui les a autorisés expressément;

Qu*en outre, la requérante avait expressément mentionné dans le courrier d*accompagnement de la demande de permis d*urbanisme (17 août 2006) qu*elle entendait conserver le bénéfice du permis d*urbanisme du 7 juillet 2005;

Considérant que la modification des deux points susvisés constitue en fait un aspect secondaire de la demande visant la construction de l*immeuble qui ne pourrait en soi entraîner le refus de l*immeuble;

Qu*il s*agit en réalité d*analyser en quoi la demande actuelle diffère de la précédente en ce qui concerne l*environnement immédiat, qu*en d*autres termes il s*agit de vérifier si un élément nouveau est apparu depuis lors dans l*examen de la demande qui serait susceptible de conduire à un revirement de position;

Vu que la demande se situe en zone de forte mixité au plan régional d*affectation du sol (PRAS);

Vu que la demande se trouve en espace public qui relie les quartiers et de caractère mixte du plan particulier d*affectation du sol (PPAS) n/ 8.04 du quartier Albert (A.G. du 21.01.1999);

Vu que la demande vise à fermer la dent creuse de la rue par un bâtiment identique au bâtiment voisin, c*est-à-dire à la résidence Moranville;

Considérant que la parcelle est actuellement utilisée comme parking pour les habitants de la "Résidence Moranville";

Que le réaménagement de l*intérieur d*îlot en jardin collectif est conforme tant aux exigences de la prescription 0.6 du PRAS (amélioration des qualités végétales) ainsi qu*à la prescription du PPAS n/ 8.04 du "Quartier Albert" relative aux zones de cours et jardins avec construction d*annexes limitées qui dispose que "la surface non construite doit être plantée sur au moins 50 % de celle-ci";

Qu*il ressort également du Séminaire sur les intérieurs d*îlots en région bruxelloise du 13 juin 2006 que, en ce qui concerne la commune de Jette, le principe général est d*éviter autant que possible les allées et venues de véhicules en intérieur d*îlot;

Que la verdurisation de l*espace est demandée prioritairement (p. 53);

Qu*en outre, le permis d*urbanisme délivré le 7 juillet 2005 mentionnait expressément que l*immeuble projeté se situait dans une zone d*accessibilité en transports en commun - arrêt Broustin (bus 14 et 13, tram 19, métro Simonis);

Que l*excellente desserte du site par les transports en commun est toujours actuelle; qu*il est donc moins opportun de prévoir des emplacements de parcage dans ce cas;

Considérant qu*il faut encore relever que le Règlement Régional d*Urbanisme adopté le 21 novembre 2006 n*est pas applicable à la demande de permis d*urbanisme qui a été introduite avant son entrée en vigueur le 3 janvier 2007;

Que les règles du Titre VIII du RRU fixant les "normes de stationnement en dehors de la voie publique" qui imposent de prévoir des emplacements de parcage en cas de construction d*immeubles à logements multiples, ne trouvent pas à s*appliquer à la demande de permis;

Qu*il en est de même de la circulaire n/ 18 du 12 décembre 2002 relative à la limitation des emplacements de parcage qui a été annulée par le Conseil d*Etat par son arrêt n/ 164.853 du 16 novembre 2006;

Considérant en ce qui concerne la hauteur de l*accès carrossable prévu au rez-de-chaussée de l*immeuble;

Qu*une hauteur de 2 m 40 est actuellement prévue au projet; que la grille d*accès du passage carrossable serait déplacée dans le plan principal de la façade avant;

Qu*à ce sujet, la requérante précise que sa demande a déjà fait l*objet d*un avis favorable du SIAMU (réf A.2003.0524/3/APB/dm) en date du 17 juillet 2006;

Que cet avis n*imposait aucune condition particulière concernant une hauteur minimale à respecter pour le passage carrossable vers l*intérieur d*îlot pour permettre l*accessibilité aux appartements non traversants de la Résidence Moranville;

Que d*autre part, le SIAMU avait une connaissance complète de tous les éléments de la demande lorsqu*il a rendu son avis dès lors qu*il n*ignorait pas que le passage carrossable prévu au rez-de-chaussée de l*immeuble permettait d*accéder à la Résidence Moranville ainsi qu*il ressort du plan d*implantation/ localisation (PU2 n/ 00);

Que de même dans ses avis précédents rendus à propos du projet autorisé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, le SIAMU n*avait pas émis de réserve en ce qui concerne la hauteur du passage carrossable lequel n*a pas été modifié dans le cadre du présent projet;

Qu*en outre, il ressort d*un courrier daté du 12 mars 2003 adressé au SIAMU (à l*attention du Capitaine De Smet) qu*il a été convenu avec ce dernier de ne pas prévoir d*accès pour le véhicule d*intervention à l*arrière de la "Résidence Moranville" en vue d*aller rechercher éventuellement l*un des ses occupants..[..] ; que cet accès n'était en effet pas demandé dans le rapport du

SIAMU du 14.01.1993 établi lors de la demande de permis de bâtir des phases 1 et 2 du projet “Moranville”(*sic*);

Que le seul déplacement de la grille d*accès dans le plan de la façade avant de l*immeuble répond au bon aménagement dès lors que la porte d’accès est ramenée à front de rue;

Qu*il n* y a pas lieu de remettre en cause le permis d*urbanisme du 7 juillet 2005 en ce qui concerne le gabarit de l*immeuble;

Considérant que la requérante a demandé à être entendue en vertu de l*article 171 du CoBAT; que l*audition a eu lieu le 4 mars 2008;

Sur proposition du Ministre-Président qui a les Pouvoirs locaux, l’Aménagement du Territoire, les Monuments et Sites, la Rénovation urbaine, le Logement, la Propreté publique et la Coopération au Développement dans ses attributions.

Arrête:

Article 1er: Le recours au Gouvernement introduit le 31 janvier 2008 par la SA Bruxelloise Rénovation pour le bien sis à 1090 Jette, Chaussée de Jette, 459 est recevable et fondé;

Art. 2. Le permis d*urbanisme est accordé pour la construction de l*immeuble de 8 appartements avec parking en intérieur d*îlot à supprimer et déplacement de la porte de l*accès carrossable;

[...]»;

Considérant que les permis attaqués dans chacune des deux affaires concernent la même parcelle, ont été sollicités par la même société, ont été délivrés par la même autorité et sont contestés par le même requérant; que l’examen du premier moyen en l’affaire A. 189.919 est lié à celui du cinquième moyen en l’affaire A. 167.233; que les affaires sont connexes; qu’il y a lieu de les joindre dans l’intérêt d’une bonne administration de la justice;

Quant à l’affaire A. 167.233 / XV - 1094

Considérant que, dans son mémoire en réponse, la partie adverse soulève deux exceptions d’irrecevabilité;

Considérant qu’en une première exception, elle fait valoir que si «la requête est timbrée», les timbres «sont revêtus d’un paraphe illisible», en sorte qu’elle n’est pas signée, ainsi que l’exige l’article 1er du règlement général de procédure; qu’elle relève également que la requête ne lui a pas été communiquée lors de l’introduction de recours, alors que cette formalité est imposée par l’article 3*bis* du règlement général de procédure;

Considérant que la signature apposée sur chacun des quatre timbres fiscaux collés sur la requête n’est pas différente de celle figurant sur la lettre

d'accompagnement de la requête; qu'il serait excessivement formaliste de considérer que la requête n'est pas revêtue d'une signature au motif que celle-ci est apposée sur les timbres; qu'aucun doute n'existe quant à l'identité du signataire; que, partant, la requête est valablement signée;

Considérant que selon l'article 3*bis* de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section d'administration du Conseil d'État, tel qu'il était rédigé avant sa modification par l'arrêté royal du 25 avril 2007, «en même temps qu'elle introduit sa requête, la partie requérante envoie une copie de celle-ci à la partie adverse pour son information»; que, selon la même disposition, cet envoi «n'implique pas la désignation définitive de la partie adverse» et «ne fait pas courir les délais que la partie adverse doit prendre en considération»; qu'il résulte des termes de l'article 3*bis* précité que la formalité qu'elle vise n'est pas prescrite à peine de nullité et n'est pas substantielle;

Considérant que l'exception ne peut être retenue;

Considérant qu'en une seconde exception, la partie adverse soutient que la requête est tardive; qu'elle relève que le requérant a introduit une réclamation le 10 octobre 2003, qu'il était personnellement présent à la réunion de la commission de concertation le 17 octobre 2003 et qu'il produit lui-même la lettre du 9 août 2005 notifiant le permis attaqué à la commune de Jette, ce qui implique que cette dernière lui a transmis ce document à sa demande; que selon la partie adverse, dès lors que le requérant a pris une part active à la procédure de délivrance du permis attaqué et qu'il a eu des contacts avec les administrations jusqu'à détenir la copie d'un courrier adressé à la commune de Jette le 9 août 2005, il n'est pas crédible qu'il n'ait pris connaissance, comme il l'affirme, de l'acte attaqué que le 7 septembre 2005, par le biais d'un de ses voisins, lequel lui aurait communiqué la copie d'un courrier adressé le 29 août 2005 par la S.D.R.B. à la copropriété de la résidence Moranville et qui fait allusion à l'existence de l'acte attaqué; qu'elle estime qu'il n'est pas crédible que le requérant n'ait fait aucune démarche pour connaître le sort réservé à la demande de permis à laquelle il s'était radicalement opposé, alors même qu'il a accompli des démarches concrètes tout au long de la procédure; qu'elle fait valoir que le droit de prendre connaissance du contenu d'un permis d'urbanisme doit être exercé dans un délai raisonnable, qu'un requérant ne peut ni différer indéfiniment la prise de connaissance d'un acte qu'il se propose d'attaquer ni se prévaloir de sa propre négligence pour prendre connaissance du permis; qu'elle souligne qu'il est indifférent à cet égard que le permis n'ait pas été affiché, l'affichage n'étant pas impérativement requis pour faire courir le délai de recours au Conseil d'Etat; qu'elle estime que dès lors qu'il a produit la lettre du 9 août

2005 adressée à la commune, le requérant a eu connaissance de l'acte attaqué plus de 60 jours avant l'introduction de la requête, laquelle doit, partant, être déclarée tardive;

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, en acquérir une connaissance effective; que c'est dès lors la connaissance effective de l'acte, déduite, le cas échéant, de l'entame 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 être indéfiniment reportée; qu'au contraire, les tiers intéressés doivent faire diligence pour recueillir, dans un délai raisonnable, auprès de l'administration les renseignements relatifs à l'existence et au contenu d'un permis d'urbanisme;

Considérant que le requérant expose qu'il a appris l'existence de l'acte attaqué le 7 septembre 2005 en prenant connaissance d'un courrier adressé le 29 août 2005 par la S.D.R.B. à la copropriété de la résidence Moranville; que la seule conclusion qui peut être tirée de la présence, en annexe à la requête, de la lettre du 9 août 2005, est que le requérant était en possession de celle-ci le jour de son introduction; que cette circonstance ne permet pas d'établir qu'il avait connaissance de l'existence du permis attaqué plus de soixante jours auparavant; que si le requérant a effectivement déposé une réclamation contre le projet litigieux et a participé à la réunion de la commission de concertation, il n'avait pas, en tant que tiers intéressé, l'obligation de s'informer régulièrement des suites réservées à la demande de permis à laquelle il s'opposait; que l'exception doit être rejetée;

Considérant que le requérant prend un moyen, le cinquième de la requête, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article 174, alinéa 3, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), du principe général de la motivation des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation;

qu'en une première branche, il reproche à l'auteur de l'acte attaqué de n'avoir apprécié le projet que par rapport au bâtiment de la résidence Moranville, qui est une construction de même gabarit, et d'avoir fait totalement abstraction de son immeuble, de gabarit beaucoup moins important; qu'il relève que plusieurs objections ont été émises à ce propos au cours de la procédure et que la commission de concertation a soulevé cette question dans son avis du 17 octobre 2003, en évoquant le risque d'«écrasement» de son immeuble; qu'il soutient que l'autorité devait apprécier le projet au regard du bon aménagement des lieux en tenant compte de tous les immeubles

existants entourant le projet et pas uniquement du seul immeuble, de même gabarit, que constitue la résidence Moranville; qu'il constate en outre que la dérogation relative à la hauteur du projet a été accordée sans justification; qu'il en conclut que la motivation de l'acte attaqué est insuffisante;

qu'en une deuxième branche, il soutient qu'en ne prenant en compte que l'immeuble qui présente le même gabarit que celui en projet, l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation; qu'il estime que c'est à tort que la motivation de l'acte attaqué parle de continuité et de cohérence urbanistique d'un projet dès lors que celui-ci présente un gabarit manifestement disproportionné par rapport à l'immeuble directement voisin;

qu'en une troisième branche, il fait valoir qu'il résulte des deux premières branches que l'autorité n'a pas procédé à un examen sérieux du dossier; qu'il soutient que les plans démontrent clairement l'existence d'une disproportion manifeste et, partant, d'une incompatibilité entre son immeuble et l'immeuble en projet, et que ces éléments n'ont pas été examinés par l'auteur de l'acte attaqué;

Considérant que la partie adverse rappelle les exigences de la loi du 29 juillet 1991 précitée et insiste sur le fait que l'autorité n'a pas l'obligation de rencontrer tous les arguments avancés durant l'instruction d'une demande de permis; qu'après avoir reproduit plusieurs éléments de la motivation de l'acte attaqué, elle affirme que celle-ci satisfait aux exigences de la loi et qu'elle n'est affectée d'aucune erreur manifeste d'appréciation, en rappelant que le Conseil d'Etat ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité;

Considérant que dans son dernier mémoire, elle fait valoir qu'elle a été amenée à examiner la compatibilité du projet avec l'environnement immédiat, qu'elle a eu égard à la bonne intégration du projet et que son appréciation ne peut être censurée par le Conseil d'Etat qu'en cas d'erreur manifeste d'appréciation; qu'elle soutient que l'ensemble des éléments factuels ont été pris en considération et qu'en particulier, elle a fait les constatations suivantes:

- la situation urbanistique et le front bâti de la chaussée de Jette se caractérisent par la grande disparité des styles et des gabarits des immeubles, de sorte qu'il ne peut être question d'un front bâti uniforme dans lequel seul le gabarit de la résidence Moranville détonnerait; il n'est pas rare que des immeubles de gabarit R+3+T jouxtent immédiatement des immeubles de gabarit nettement moindre; en outre, la chaussée est marquée par la présence de nombreuses dents creuses et par des styles architecturaux disparates;
- si l'immeuble du requérant constitue formellement un bien dont le gabarit est limité à R+1+T, il n'en demeure pas moins qu'en raison de la hauteur des plafonds, celui-ci

présente davantage un gabarit équivalent à un immeuble R+2+T voire R+3+T, un tel constat réduisant l'impact du projet autorisé par l'acte attaqué;
que, selon la partie adverse, il en résulte qu'il ne s'imposait pas d'avoir égard à une typologie unique des immeubles existants; qu'elle ajoute qu'elle ne s'est pas limitée à examiner les caractéristiques de la résidence Moranville mais qu'elle a tenu compte des spécificités des lieux dans leur ensemble, compte tenu notamment d'un reportage photographique joint à la demande de permis et que ce n'est qu'après un tel examen que le projet a été jugé compatible avec les environs; qu'elle ajoute que la motivation de l'acte attaqué fait référence à la prescription 5.2. du PPAS n/ 8, laquelle présente une incidence indiscutable sur l'appréciation qui doit être faite du bon aménagement des lieux; qu'elle souligne à ce propos qu'il a été considéré par les autorités les mieux à même d'apprécier le bon aménagement de leur territoire, qu'un projet de gabarit similaire à celui du bien érigé sur la parcelle 459-451 (?) était compatible avec le cadre urbain environnant et avec le bon aménagement des lieux; qu'elle estime que la conformité d'un projet par rapport à une prescription aussi particulière constitue une condition nécessaire et suffisante permettant de justifier la délivrance de l'acte attaqué; qu'elle souligne que si le projet devait être déclaré illégal en raison d'un gabarit trop important par rapport au cadre urbain environnant, notamment en ce qui concerne la hauteur, une telle conclusion porterait atteinte au principe d'égalité, puisqu'un permis a autorisé la construction de la résidence Moranville, dont le gabarit est R+4+T;

Considérant que l'avis défavorable de l'Administration de l'Aménagement du territoire et du Logement, du Service des Monuments et des Sites ainsi que de l'I.B.G.E., repris dans l'avis de la commission de concertation du 17 octobre 2003, indique notamment que «le projet, par son implantation et son gabarit, compromet l'habitabilité de la maison unifamiliale n/ 459 en cours de réhabilitation»;

Considérant que la motivation de l'acte attaqué énonce notamment qu' «il appert que le front bâti de la chaussée de Jette est actuellement interrompu sur le site du projet; l'objet de la présente demande consistant à "refermer la dent creuse" de la rue par un bâtiment identique au bâtiment voisin soit la Résidence Moranville ce qui recrée ainsi ce front bâti et lui donne une certaine cohérence urbanistique» et que «la hauteur projetée forme une cohérence de composition au niveau du gabarit avec celle du bâtiment voisin et ne crée donc pas de rupture par rapport à la situation existante»;

Considérant qu'une telle motivation n'a trait qu'à la compatibilité de la construction autorisée avec l'immeuble constituant la résidence Moranville; que de telles considérations ne comportent aucun élément permettant de déterminer les raisons pour lesquelles l'autorité a estimé que le projet était compatible avec l'immeuble du

requérant, qui lui est également contigu, contrairement à l'avis de plusieurs services de l'administration régionale;

Considérant que, s'agissant de la hauteur des toitures, l'acte attaqué se prévaut de la prescription 5.2. du PPAS , selon laquelle le «bâtiment principal qui sera édifié chaussée de Jette 453 peut avoir le même profil de toiture que celui du bâtiment chaussée de Jette 449-451»; qu'à supposer que cette prescription soit applicable à la totalité du bâtiment litigieux, elle ne tend qu'à autoriser une certaine hauteur de toiture et ne dispense pas l'autorité chargée de statuer sur la demande de permis d'apprécier *in concreto* la compatibilité de l'immeuble projeté avec le bon aménagement des lieux eu égard, notamment, aux observations formulées et aux avis donnés au cours de la procédure administrative; que l'auteur de l'acte attaqué ne s'est nullement prononcé sur la différence de hauteur entre le bâtiment du requérant et l'immeuble projeté; que, sur ce point, la motivation de l'acte attaqué est inadéquate; qu'il n'y a pas lieu d'avoir égard aux éléments dont fait état la partie adverse dans son dernier mémoire et qui ne trouvent aucun appui dans la motivation; que le moyen est fondé en sa première branche; qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres branches du moyen, ni les autres moyens de la requête;

Quant à l'affaire A. 189.919 / XV - 855

Considérant que le requérant prend un moyen, le premier de la requête, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, de l'article 174, al. 3 du CoBAT, du principe général de la motivation des actes administratifs, du principe de bonne administration, de la contradiction entre les motifs et le dispositif de l'acte et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'après avoir rappelé les exigences de la loi du 29 juillet 1991, il fait valoir que si la demande de permis tend, d'une part, à supprimer six emplacements de parking couverts au fond de la parcelle en cause et à réaménager la zone arrière en jardin collectif et, d'autre part, à déplacer la grille d'accès du passage carrossable dans le plan principal de la façade avant, le permis d'urbanisme est délivré, sur la base de cette demande, «pour la construction de l'immeuble de 8 appartements avec parking en intérieur d'îlot à supprimer et déplacement de la porte de l'accès carrossable»; qu'il en déduit une discordance manifeste entre l'objet déclaré de la demande et le projet tel qu'autorisé par l'acte attaqué; qu'il constate ensuite que l'autorité se fonde sur le principe qu'elle serait tenue par ses précédentes appréciations pour en déduire qu'«il n'y a pas lieu de remettre en cause le permis d'urbanisme du 7 juillet 2005 en ce qui concerne le gabarit de l'immeuble»; qu'il relève que si la partie adverse a indiqué «qu'il s'agit en réalité d'analyser en quoi la demande actuelle diffère de la précédente en ce qui concerne l'environnement immédiat, qu'en d'autres termes

il s'agit de vérifier si un élément nouveau est apparu depuis dans l'examen de la demande qui serait susceptible de conduire à un revirement de position (...)», elle n'a motivé l'acte attaqué qu'en ce qui concerne la suppression des parkings et la hauteur de l'accès carrossable, sans vérifier l'existence d'un élément nouveau ou l'adéquation du projet avec l'environnement immédiat, de sorte qu'elle n'a fait qu'entériner le permis délivré le 7 juillet 2005; qu'il souligne qu'alors que l'acte attaqué autorise la construction d'un immeuble, la partie adverse s'est contentée de n'examiner que les deux seules modifications au projet, sans examiner le projet dans son ensemble et sans vérifier si la configuration des lieux était différente de celle existant en 2005; qu'il souligne, s'agissant de la suppression des parkings en intérieur d'îlot, que l'autorité n'a fait que vérifier la compatibilité de cet aménagement avec les prescriptions urbanistiques sans avoir égard aux critiques émises lors de la procédure, le projet autorisé impliquant la création de logements supplémentaires sans prévoir d'emplacements de stationnement dans un quartier déjà saturé de véhicules automobiles; qu'il estime que si l'acte attaqué fait siens les motifs du permis délivré le 7 juillet 2005, il est critiquable en ce qu'il ne ressort pas de ce dernier qu'aurait été examinée la compatibilité du projet avec son immeuble, qui est d'un gabarit inférieur à celui de l'immeuble projeté, seule la compatibilité avec l'autre bâtiment voisin, de même gabarit, ayant été examinée; qu'il relève que lors de la procédure d'octroi du permis du 7 juillet 2005, l'avis défavorable de l'A.A.T.L., du S.M.S. et de l'I.B.G.E. indiquait que le projet compromettait l'habitabilité de son immeuble et que, au cours de la procédure de délivrance du deuxième permis, le fonctionnaire délégué avait constaté qu'aucun raccord n'était prévu par rapport à la maison sise au n**/** 459 et que le projet dépassait cette maison d'environ 5 m en hauteur et de 8 m en profondeur; qu'il souligne que l'acte attaqué n'examine pas cette question, qui est, selon lui, importante;

Considérant que dans son mémoire en réponse, la partie adverse reconnaît que le dispositif de l'acte attaqué est rédigé de manière peu heureuse en ce qu'il autorise «la construction de l'immeuble de 8 appartements [...]» mais prétend qu'il ne peut s'agir que d'une erreur matérielle; qu'elle souligne que la motivation de l'acte attaqué ne porte pas sur le projet complet mais sur la réalisation de deux aménagements accessoires et complémentaires au projet et qu'il n'existe aucune confusion dès lors qu'elle a estimé qu'un examen complet du projet avait déjà été réalisé au moment de la délivrance du premier permis du 7 juillet 2005 et qu'elle n'a pas remis en cause ce dernier; qu'elle en déduit qu'il n'existe pas de contradiction entre les motifs et le dispositif de l'acte attaqué; qu'elle fait valoir par ailleurs qu'à l'occasion de l'instruction d'une demande de permis portant sur des modifications secondaires à un projet déjà autorisé par un permis qui n'avait été ni retiré ni annulé, elle ne pouvait pas réexaminer l'ensemble du projet, qui n'était nullement remis en cause dans la deuxième

demande; qu'elle affirme que l'acte attaqué porte sur la modification de l'aménagement de l'intérieur d'îlot et le déplacement de la grille de l'entrée carrossable et non la construction dans son ensemble telle qu'autorisée par le permis du 7 juillet 2005 et que l'appréciation du bon aménagement des lieux réalisée en 2005 lors de l'instruction de la première demande de permis n'est remise en cause ni par les aménagements sollicités dans la deuxième demande de permis ni par l'apparition d'un élément nouveau; qu'elle en déduit qu'elle a pu, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, estimer ne pas devoir analyser une nouvelle fois la compatibilité du projet dans son ensemble et limiter son examen aux deux aménagements souhaités dans la deuxième demande de permis; qu'elle fait valoir qu'elle a minutieusement analysé la conformité des deux aménagements sollicités par rapport au cadre urbain environnant et qu'il résulte des motifs de l'acte attaqué qu'elle n'a pas éludé la question relative au stationnement; qu'elle estime que la motivation de l'acte attaqué permet au requérant de comprendre les raisons l'ayant conduit à adopter le permis contesté;

Considérant que dans son dernier mémoire, la partie adverse affirme à nouveau que l'objet de la demande ne porte pas sur le projet dans son ensemble, mais seulement sur la réalisation de deux aménagements accessoires, à savoir la suppression des emplacements de stationnement en intérieur d'îlot et le déplacement de la grille de l'entrée carrossable; qu'elle estime que si l'acte attaqué devait être interprété comme portant sur le projet dans son ensemble, il serait adéquatement motivé par la référence qu'il fait au permis délivré le 7 juillet 2005;

Considérant que la partie intervenante soutient que la demande de permis ne concerne pas uniquement les deux modifications relevées par le requérant, à savoir la suppression du parking en intérieur d'îlot et le déplacement de la porte d'accès carrossable, mais bien la construction d'un immeuble de 8 appartements avec jardin collectif en intérieur d'îlot; qu'elle s'appuie à ce propos sur plusieurs documents du dossier administratif; qu'elle estime ensuite qu'il n'est pas contestable que le permis d'urbanisme du 7 juillet 2005 présente un caractère exécutoire et définitif au sens du CoBAT, l'introduction d'un recours au Conseil d'Etat n'ayant pas pour effet de remettre en cause ce caractère; qu'elle estime que la motivation de l'acte attaqué permet de comprendre les motifs de droit et de fait pour lesquels le permis d'urbanisme a été délivré et pourquoi le projet répondait aux exigences du bon aménagement des lieux; qu'elle expose que la motivation d'un permis d'urbanisme ne doit pas répondre à toutes les remarques, propositions et observations qui ont été formulées au cours de la procédure d'instruction de la demande, de sorte que la motivation de l'acte attaqué satisfait aux exigences de la loi du 29 juillet 1991 et qu'aucune erreur manifeste d'appréciation ne peut être reprochée à l'autorité, notamment en ce qui concerne la

justification de la suppression du parking en intérieur d'îlot; qu'elle fait valoir qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à celle de l'autorité délivrante, qui dispose en la matière d'un pouvoir discrétionnaire; qu'elle considère que l'autorité a examiné de manière sérieuse, attentive et adéquate la conformité du projet du point de vue des réglementations urbanistiques applicables, à savoir le PRAS et le PPAS n/ 8.04 «Quartier Albert» et que ce faisant, l'autorité a nécessairement examiné la compatibilité du projet par rapport au bon aménagement des lieux, en ayant notamment égard à l'immeuble du requérant et en considérant qu'il s'intégrait au cadre bâti existant, en prenant pour référence la résidence Moranville; qu'elle poursuit en faisant valoir que l'autorité ne pouvait pas faire abstraction du permis d'urbanisme qui lui avait été délivré le 7 juillet 2005, constatant explicitement qu'«il n'y a pas lieu de remettre en cause le permis d'urbanisme du 7 juillet 2005 en ce qui concerne le gabarit de l'immeuble»; qu'elle relève que «l'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision» et qu'il ne peut être reproché à l'autorité d'avoir veillé à motiver sa décision plus particulièrement sur les deux aspects essentiels de la demande, à savoir la suppression du parking en intérieur d'îlot et l'aménagement de l'accès carrossable et de n'avoir pas remis en cause l'appréciation qu'elle avait portée sur les autres aspects du projet à l'occasion de la délivrance du permis d'urbanisme du 7 juillet 2005;

Considérant que dans son dernier mémoire, la partie intervenante expose que le terrain d'implantation est actuellement utilisé comme parking pour les habitants de la résidence Moranville, ce qui explique que la demande de permis mentionne la suppression du parking en intérieur d'îlot et son remplacement projeté par un jardin collectif destiné aux résidents de l'immeuble à construire; qu'elle rappelle que l'objet de la demande est bien la construction d'un immeuble de 8 appartements; que selon elle, la partie adverse a valablement motivé l'acte attaqué en énonçant les raisons pour lesquelles, d'une part, il n'y avait pas lieu de remettre en cause l'immeuble autorisé par le permis du 7 juillet 2005 et, d'autre part, les deux modifications apportées par rapport au projet précédent étaient acceptables; qu'elle souligne que la partie adverse était tenue au respect des principes d'égalité et de continuité et qu'elle ne pouvait donc faire abstraction du permis délivré en 2005, dont la motivation est, selon elle, adéquate;

Considérant, s'agissant de l'objet de l'acte attaqué, que les éléments suivants peuvent être relevés:

- la demande de permis a pour objet la «construction d'un immeuble de 8 appartements, de gabarit rez + 3 étages + toiture à versants, avec un jardin collectif en intérieur d'îlot [...]»;

- l'accusé de réception du dossier complet mentionne que l'objet de la demande porte sur «la construction d'un immeuble de 8 appartements [...]»;
- l'avis d'enquête publique indique que cette enquête porte sur la «construction d'un immeuble de 8 appartements»;
- lors de l'enquête publique, le conseil du requérant s'étonne «du dépôt de cette "nouvelle" demande de permis d'urbanisme identique à celle déposée courant de l'année 2003 et finalement autorisée [...] le 07.07.2005 [...]»;
- la décision du fonctionnaire délégué sur une proposition de dérogation indique que l'objet de la demande est la construction d'un immeuble de 8 appartements;
- la décision de refus de permis prise par la commune de Jette porte sur une demande «tendant à la construction d'un immeuble de 8 appartements»;
- dans son recours contre la décision précitée devant la partie adverse, la demanderesse de permis indique que, mis à part deux modifications par rapport au projet autorisé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 7 juillet 2005, «le projet est identique, sur le plan urbanistique et architectural, au projet qui a été autorisé (implantation, hauteur, profondeur, gabarit, aspect des façades, matériaux, nombre, typologie et configuration des appartements et des parties communes)» mais précise que l'introduction de cette nouvelle demande ne peut valoir comme renonciation au permis du 7 juillet 2005;
- le permis attaqué lui-même indique que la demande tend «à construire un immeuble de 8 appartements [...]» et que «le permis est accordé pour la construction de l'immeuble de 8 appartements avec parking en intérieur d'îlot à supprimer et déplacement de la porte de l'accès carrossable»;

qu'il en résulte que l'objet tant de la demande de permis que du permis est la construction d'un immeuble de 8 appartements, et pas seulement des modifications accessoires au permis du 7 juillet 2005; qu'il incombait donc à l'autorité de se prononcer sur l'ensemble du projet et qu'elle ne pouvait se limiter à examiner les modifications apportées au projet initial; qu'en énonçant, dans sa motivation, «qu'il n'y a pas lieu de remettre en cause le permis d'urbanisme du 7 juillet 2005 en ce qui concerne le gabarit de l'immeuble», l'acte attaqué s'approprie les motifs du permis du 7 juillet 2005 en ce qui concerne le gabarit de l'immeuble projeté; qu'il découle de l'examen du cinquième moyen en l'affaire A. 167.233 que la motivation de ce permis est insuffisante en ce qui concerne le gabarit de l'immeuble projeté, particulièrement en ce qui concerne sa compatibilité avec le bâtiment de la partie requérante; que, partant, la motivation de l'acte attaqué est insuffisante pour le même motif; que le moyen est fondé; qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens de la requête,

D É C I D E :

Article 1er.

Les affaires portant les numéros A. 167.233/XV-1094 et A. 189.919/XV-855 sont jointes.

Article 2.

Sont annulés:

1. l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 juillet 2005 déclarant recevable et partiellement fondé le recours introduit par la s.a. Bruxelloise de Rénovation, délivrant à cette dernière un permis d'urbanisme en vue de construire un immeuble à appartements chaussée de Jette 453 - 457 et accordant «la dérogation au PPAS sollicitée et portant sur la hauteur des façades»;

2. l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juillet 2008 déclarant recevable et fondé le recours introduit par la s.a. Bruxelloise de Rénovation et accordant à cette dernière un permis d'urbanisme «pour la construction de l'immeuble de 8 appartements avec parking en intérieur d'îlot à supprimer et déplacement de la porte de l'accès carrossable».

Article 3.

Les dépens afférents aux recours en annulation, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Les dépens afférents aux requêtes en intervention, liquidés à la somme de 250 euros, sont mis à la charge de la s.a. Bruxelloise de Rénovation.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e^ chambre, le vingt-six février deux mille dix par :

M.	LEROY,	président de chambre,
M.	QUERTAINMONT,	conseiller d'État,
M.	KOVALOVSZKY,	conseiller d'État,
M.	GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président,

R. GHODS M. LEROY