

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R E T

n° 203.629 du 5 mai 2010

A. 158.666/XV-1170

En cause : **1. DINDAR M.,**
2. FAFCHAMPS-BURGRAEVE Philippe,
ayant élu domicile chez
Me Ph. LEVERT, avocat,
avenue Louise 149/22
1050 Bruxelles,

contre :

la commune de Berchem-Sainte-Agathe.

Partie intervenante :

DE BRABANTSE AANNEMINGSWERKEN N.V.

ayant élu domicile chez
Me J. ANTOINE, avocat,
avenue Louise 479/45
1050 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 4 février 2005 par M. DINDAR et Philippe FAFCHAMPS-BURGRAEVE qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 23 novembre 2004 par le collège des bourgmestre et échevins de Berchem-Sainte-Agathe à la n.v. BRABANTSE AANNEMINGSWERKEN, autorisant la construction d'un immeuble à appartements et de deux maisons unifamiliales sur un bien sis à Berchem-Sainte-Agathe, chaussée de Gand, 1122-1124;

Vu l'arrêt n/ 138.906 du 30 décembre 2004 rejetant la demande de suspension de l'exécution du même permis d'urbanisme, introduit par les mêmes requérants suivant la procédure d'extrême urgence;

Vu la requête introduite le 22 mars 2005 par laquelle la n.v. BRABANTSE AANNEMINGSWERKEN à Asse, bénéficiaire du permis litigieux, demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure;

Vu l'ordonnance du 18 avril 2005 qui accueille cette demande d'intervention;

Vu le dossier administratif;

Vu le mémoire ampliatif des requérants, déposé en l'absence de mémoire en réponse de la partie adverse;

Vu le rapport de Mme FRANCK, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire des requérants;

Vu l'ordonnance du 25 mars 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 27 avril 2010 à 9 heures 30;

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

Entendu, en leurs observations, Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me J. LAURENT, *loco* Me J. ANTOINE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, Mme FRANCK, auditeur;

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

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

1. Le premier requérant est propriétaire, depuis juillet 2004, de l'immeuble situé chaussée de Gand, 1126 à Berchem-Sainte-Agathe. Il s'agit d'une villa de style cottage, bâtie dans les années trente.

Le second requérant est propriétaire de l'immeuble situé chaussée de Gand, 1120. Il s'agit d'un immeuble, également bâti dans les années trente-quarante et qui comporte un rez-de-chaussée, deux étages et un étage dans la toiture.

Entre ces deux immeubles se trouve une parcelle non construite, appartenant à la société intervenante et qui se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol (PRAS).

2. Le 14 août 2003, la société Brabantse Aannemingswerken n.v., à Asse, introduit une demande de permis d'urbanisme tendant à la construction d'un immeuble à appartements à front de voirie, chaussée de Gand 1122-1124, accolé à l'immeuble du second requérant, ainsi qu'à la construction, en intérieur d'îlot, de deux maisons d'habitation, avec un passage latéral situé le long de la propriété du premier requérant.

Selon les plans à l'échelle 1/50 figurant au dossier administratif, l'immeuble à appartements sera construit à front de voirie et présente une hauteur au faîte de 16 mètres et une hauteur sous corniche de 11 mètres 15.

3. Cette demande donne lieu à trois enquêtes publiques, organisées respectivement en septembre et décembre 2003, et en mai 2004, pour le motif que le projet entraîne «une modification des caractéristiques urbanistiques» et qu'il s'agit d'«actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot».

Chacune de ces enquêtes donne lieu à des réclamations introduites par le second requérant et portant notamment sur la proximité des terrasses projetées aux étages qui, selon le réclamant, «ne sont pas acceptables suite au risque de vue directe plongeante dans sa maison».

4. Après avoir donné, le 8 octobre 2003 et le 22 janvier 2004, deux avis défavorables sur le projet présenté, la commission de concertation a émis ensuite le 1^{er} juillet 2004 un avis favorable conditionnel sur le projet remanié. Il est ainsi rédigé :

« Gezien de aangepaste plannen, ingediend op 21.06.2004, beantwoorden aan de voornaamste opmerkingen geuit op voorgaande overlegcommissies;

Gezien het voorgestelde ontwerp een coherente volumetrische verbinding biedt met de omliggende gebouwen en een aanvaardbare densiteit biedt ten opzichte van de bebouwde omgeving;

GUNSTIG ADVIES op voorwaarde :

- < De zijgevel op het gelijkvloers te verfraaien met vensteropeningen;
- < De toegang tot de garage in de voorgevel te beperken tot één deur;
- < Het ritme van openingen en volumes in de voorgevel te herwerken;
- < Een lage verlichting te voorzien in de manoeuvreerzone tussen het appartementsgebouw en de Landhuizenlaan.»

5. Le 23 novembre suivant, le collège des bourgmestre et échevins de Berchem-Sainte-Agathe délivre le permis d'urbanisme sollicité, en l'absence d'un avis du fonctionnaire délégué sur cette demande.

Ce permis, qui constitue l'acte attaqué par le recours des deux voisins, est motivé ainsi qu'il suit :

« Gelet op de aanvraag ingediend door BRABANTSE AANNEMING-SWERKEN N.V., Brusselsesteenweg 355 te 1730 Asse, met betrekking tot een goed gelegen Gentsesteenweg 1122 - 1124, gekadastréerd sectie B nr 78/02/F/6 en strekkende tot het bouwen van een appartementsgebouw en twee ééngezinswoningen;

Overwegende dat het ontvangstbewijs van die aanvraag de datum draagt van 14.08.2003;

Gelet op het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening K.B. 09.04.2004;

Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 1996 betreffende de verzending van de documenten met het oog op de behandeling van de aanvragen om stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsvergunning, de aanvragen om stedenbouwkundig attest en stedenbouwkundig attest met het oog op verkaveling;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 november 1993 betreffende de openbare onderzoeken en de speciale regelen van openbaarmaking inzake stedenbouw en leefmilieu gewijzigd bij besluit van de Regering van 10 juli 1997;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de Overlegcommissies;

Overwegende dat er voor het gebied waarin het goed gelegen is geen vigerend bestemmingsplan bestaat;

Overwegende dat er voor het gebied waarin het goed gelegen is een niet-vernietigde verkavelingsvergunning bestaat;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 19.09.2003 tot 03.10.2003, van 31.12.2003 tot 14.01.2003 en van 10.05.2004 tot 24.05.2004 en dat 2 bezwaarschriften zijn ingediend; dat het College daarover heeft beraadslaagd en beslist;

Gelet op de adviezen van de overlegcommissie van 08.10.2003, 22.01.2004 en 27.05.2004;

Gelet op de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen;

Gelet op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen;

Gezien de gemachtigde ambtenaar geen eensluidend advies gegeven heeft binnen de voorgeschreven termijn; gezien dit advies gunstig geacht wordt met uitsluiting van de afwijkingen (artikel 153 van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening);

BESLUIT :

Artikel 1. De vergunning wordt afgegeven aan Brabantse Aannemingswerken N.V. om volgende redenen :

Gezien de aanvraag volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan gelegen is in een woongebied;

Gezien de aangepaste plannen, ingediend op 21.06.2004, beantwoorden aan de voornaamste opmerkingen geuit op voorgaande overlegcommissies;

Gezien het voorgestelde ontwerp een coherente volumetrische verbinding biedt met de omliggende gebouwen en een aanvaardbare densiteit biedt ten opzichte van de bebouwde omgeving;

Gezien de aangepaste plannen ingediend op 17 augustus 2004;
(...)» ;

Considérant qu'à l'appui de leur recours les requérants soulèvent un premier moyen pris de la violation des articles 2 et 153 du CoBAT, de l'article 5 du chapitre II du titre 1^{er} du Règlement régional d'urbanisme, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation, en ce que le permis attaqué a été délivré en totale méconnaissance du bon aménagement des lieux; qu'ils font valoir que l'immeuble à appartements autorisé prend comme hauteur de référence l'immeuble du second requérant, sans prendre en considération le gabarit de l'immeuble du premier requérant, ce qui constituerait une méconnaissance de l'article 5 du chapitre II du titre 1^{er} du Règlement régional d'urbanisme; qu'à titre subsidiaire, les requérants soutiennent que lorsqu'elle statue dans le cadre de l'article 153 du CoBAT, l'autorité est tenue, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, de respecter le bon aménagement des lieux; qu'en l'espèce, ils soulignent que la société bénéficiaire du permis attaqué a fait choix de construire un bâtiment d'un gabarit et d'une importance tels que ce choix implique le percement de fenêtres en grand nombre dans la façade latérale qui fait face à la propriété du premier requérant, ce qui porte atteinte à l'intimité de sa propriété, étant donné que seule une distance de 3 mètres 50 séparera le bâtiment litigieux de la limite mitoyenne; que les requérants soulignent également qu'au regard des caractéristiques du quartier, le bâtiment projeté est en totale rupture et contradiction avec les propriétés environnantes, lesquelles sont des immeubles de type cottage et datant du début du vingtième siècle;

Considérant que l'article 5 du chapitre II du titre 1^{er} du Règlement régional d'urbanisme, approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 11 avril 2003 et dont la violation est alléguée par les requérants, pose la condition que, par rapport aux deux constructions les plus proches et situées de part et d'autre du terrain concerné, la hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne soit pas supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée et ne soit pas inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse;

Considérant qu'en l'espèce, il ressort des plans du bâtiment projeté que le futur immeuble à appartements ne dépassera pas en hauteur l'immeuble du second requérant, à savoir le plus haut des deux immeubles de référence, puisque les hauteurs de ces bâtiments seront équivalentes, tandis que les photos jointes au dossier administratif révèlent que l'immeuble du premier requérant est plus bas que celui du second requérant; que la requête est en outre insuffisamment précise, dans la mesure où elle reste en défaut, même dans les développements du dernier mémoire, de préciser les hauteurs respectives des immeubles des premier et second requérants; qu'il s'ensuit

que le moyen, en tant qu'il invoque une violation de l'article 5 du chapitre II du titre 1^{er} du Règlement régional d'urbanisme, manque en fait;

Considérant, pour le surplus, que dans la mesure où les requérants reprochent à la partie adverse d'avoir autorisé la construction d'un bâtiment d'un gabarit et d'une importance en totale rupture et contradiction avec les propriétés environnantes et qui portera atteinte à l'intimité de la propriété du premier requérant, une telle appréciation subjective ne paraît pas confirmée par les plans et les photos produits au dossier administratif; qu'en effet, ni le gabarit ni la façade avant de l'immeuble à appartements projeté, qui se rattache à une architecture aux accents contemporains, ne dénotent de manière choquante par rapport aux immeubles présents aux alentours; que si la conception moderne de la façade diffère des caractéristiques du bâti environnant, il y a lieu de relever que les deux immeubles des requérants sont eux-mêmes d'une architecture nettement contrastée; qu'il n'est par ailleurs pas anormal de prévoir des fenêtres latérales dans un immeuble de type trois façades pour autant que les règles relatives aux jours et aux vues dans le Code civil soient respectées, ce qui n'est pas mis en cause en l'espèce; que compte tenu du milieu urbain, de la distance par rapport à la limite mitoyenne et de la présence de deux seules fenêtres dans la façade latérale de l'immeuble du premier requérant, les fenêtres latérales de l'immeuble projeté, certes nombreuses, ne sont pas pour autant susceptibles de porter une atteinte excessive à l'intimité de la propriété du premier requérant; que le premier moyen n'est dès lors pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un second moyen de la violation des articles 6 et 153 du CoBAT, des articles 8 et 116 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991, de la prescription 1.5. du PRAS relative aux zones d'habitat, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'erreur et de l'insuffisance dans les motifs de l'acte; qu'ils font valoir que le second requérant a déposé au cours des enquêtes publiques plusieurs réclamations, auxquelles il n'a pas été répondu adéquatement par l'acte attaqué, lequel ne justifie pas à suffisance de droit les motifs qui fondent la délivrance du permis d'urbanisme; qu'ils précisent que dans sa dernière réclamation, ce requérant avait notamment souligné que la dimension et la proximité des terrasses arrières aux niveaux +1 et +2, de la terrasse avant au niveau +3 et enfin la disposition de la terrasse arrière au niveau +3, devaient être fondamentalement revues et que le projet présenté n'était pas acceptable en raison du risque de vue directe plongeante depuis ces terrasses dans sa maison située au n/1120; qu'ils ajoutent que le même requérant avait aussi précisé qu'il souhaitait une réduction de la hauteur de

l'immeuble; que les requérants relèvent que la motivation de l'acte attaqué est à l'égard de ces réclamations manifestement indigente et lacunaire, dès lors que l'autorité appelée à statuer sur une demande de permis d'urbanisme soumise à enquête publique est tenue de répondre aux observations formulées au cours de celle-ci;

Considérant que la commune de Berchem-Sainte-Agathe, auteur de l'acte attaqué, ne s'est pas défendue et n'a déposé ni mémoire en réponse ni dernier mémoire;

Considérant que la partie intervenante, dans le mémoire qu'elle a déposé, reprend l'un des motifs de l'acte attaqué et estime qu'en se référant à (*traduction*) «la liaison volumétrique suffisante en rapport avec les bâtiments existants», la partie adverse a bien examiné la situation et donné les raisons sur la base desquelles elle a délivré le permis litigieux; que l'intervenante relève également que l'acte attaqué renvoie explicitement aux avis de la commission de concertation et aux réponses qui ont été apportées aux objections formulées;

Considérant que l'obligation légale de soumettre à une enquête publique une demande de permis d'urbanisme lorsque cette demande conduit, comme c'est le cas en l'espèce, à une modification des caractéristiques urbanistiques du site, implique que la commission de concertation et l'autorité communale qui délivre le permis doivent prendre connaissance des réclamations et observations régulièrement formulées au cours de l'enquête publique et qu'ils doivent les examiner et porter une appréciation à leur égard; que la motivation de l'acte par lequel l'autorité communale délivre le permis d'urbanisme doit ainsi rencontrer, au moins globalement, les réclamations formulées et indiquer les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer; que les réclamants et, à leur suite, le juge de l'excès de pouvoir doivent pouvoir comprendre, à la lecture de la motivation d'un permis attaqué, les motifs pour lesquels les réclamations n'ont pas été suivies;

Considérant qu'à l'occasion des trois enquêtes publiques successives, le second requérant avait déposé des réclamations circonstanciées reprenant des objections ou des observations précises relatives à la dimension et à la proximité des terrasses avant et arrière de l'immeuble projeté, au risque de vue plongeante directe dans sa propriété et au caractère, selon lui, non acceptable du projet présenté; que plus particulièrement, la réclamation du second requérant, datée du 22 mai 2004 et introduite au cours de la troisième et dernière enquête publique tenue du 10 mai au 24 mai 2004, comportait trois pages et était ainsi rédigée :

« (...) »

Après avoir consulté les plans et documents de la demande de bâtir, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous les remarques, commentaires et questions que nous avons notées sur ce projet :

1. Plan portant la référence suivante "Inplantingsplan".

1.1. Nous notons que le plan d'implantation est totalement imprécis.

1.2. Pour le plan d'implantation, la résolution, l'échelle utilisée 1/500 ne permet pas de se rendre compte correctement de la situation des nouvelles constructions par rapport aux constructions avoisinantes.

1.3. Il y a des incohérences entre les vues "terreinprofiel 1" et "terreinprofiel 2".

En effet les fenêtres de toiture des façades "zuid-west" ne sont pas reprises.

1.4. Pour la vue de profil du terrain, l'échelle utilisée rend la lecture du plan impossible.

1.5. La vue du dessus de l'appartementsgebouw ne correspond pas (décrochage latéral non repris ainsi que la terrasse avant).

1.6. La longueur de partie réservée au jardin ou la longueur de la partie "betonklinkers" arrière de l'appartementsgebouw n'est pas précisée.

1.7. Une bande de terrain séparant la parcelle de l'"appartementsgebouw" de "woning 1" semble avoir été réservée à un usage spécifique sans que celui-ci ne soit précisé ni la finition utilisée.

1.8. Comme demandé précédemment, il y aurait lieu de détailler les matériaux utilisés pour les clôtures des différents jardins situés à l'avant et à l'arrière du bâtiment de la chaussée de Gand de même que pour les maisons individuelles.

1.9. Il semble qu'une clôture sépare la partie de terrain pour l'appartementsgebouw des deux maisons situées à l'arrière sans que l'on ne retrouve sa description nulle part.

1.10. Il semble qu'aucune action n'ait été entreprise pour permettre de modifier l'aspect "boyau" du chemin d'accès aux woning 1 et woning 2.

1.11. Le matériau "grastegels" utilisé pour permettre l'accès aux woning 1 et 2 est-il suffisamment résistant pour permettre l'accès des maisons au service de ramassage des immondices ainsi que pour les interventions des services d'incendie ?

1.12. Il semble qu'aucune action n'ait été entreprise pour permettre de modifier l'aspect "boyau" du chemin d'accès aux woning 1 et woning 2.

1.13. Le matériau "grastegels" utilisé pour permettre l'accès aux woning 1 et 2 est-il suffisamment résistant pour permettre l'accès des maisons au service de ramassage des immondices ainsi que pour les interventions des services d'incendie ?

1.14. La position des maisons arrières à 7m45 de la clôture des maisons de la rue des Cottages ainsi que la présence de la nouvelle haie végétale ne permet pas un accès aisé en voiture à la "woning 2". Il serait peut-être judicieux de reculer l'ensemble vers la rue René Comhaire.

1.15. Le plan du réseau d'égouttage n'a pas été adapté à la situation des 2 maisons accolées.

1.16. Les matériaux utilisés pour le chemin d'accès devraient être:

> plus nobles que ceux prévus (grastegels)

> en rapport avec les matériaux utilisés dans la rue des Cottages à savoir des pavés en porphyre sur toute la largeur de la voie d'accès (minimum 4,05 m).

2. Plans portant les références suivantes "Oprichten van een appartementsgebouw Nummer 02 Dossier BE/03" et "Snedes en gevels Nummer 03"

2.1. La définition des matériaux utilisés devrait être étoffée :

2.1.1. Dimensions et type de briques utilisées ?

2.1.2. Couleur et type de joints de la maçonnerie ?

2.1.3. Couleur retenue pour les mains courantes en aluminium des terrasses ?

2.1.4. N'y a-t-il pas une erreur sur le matériau utilisé pour les portes et fenêtres "ramen en deuren in gelakt PVC" ? Cela ne devrait-il pas être en aluminium? 2.1.5. Couleur retenue pour les fenêtres et portes ?

2.1.6. Couleur retenue pour les "raamdorpels" en aluminium ?

2.1.7. La légende des matériaux utilisés n'est pas complète (No 3 vide).

2.1.8. Il y a un manque total d'information : les matériaux utilisés pour le bâtiment ne sont définis nulle part sur le bâtiment !

2.1.9. Est-ce que les corniches avant et arrières sont intégrées dans la façade car elles ne sont pas représentées dans les coupes ?

2.1.10. Les matériaux utilisés pour les portes des garages ne sont pas définis.

2.1.11. Aucune information sur les matériaux utilisés pour le "berging buiten".

2.2. Pour souligner la finition du bâtiment à appartement il serait judicieux de décrire correctement la conception des corniches. Celles-ci pourraient avantageusement être intégrées dans un coffret en bois. Ce coffret en bois ainsi que le détail des matériaux et leurs couleurs devraient également être précisés.

2.3. Il n'est précisé nulle part le type de pierre utilisée pour le seuil des portes des garages.

2.4. Quelle sera la finition utilisée pour le cintrage des fenêtres du 3^{ème} étage?

2.5. Le décrochage dans la façade latérale n'est pas repris dans l'achtergevel.

2.6. La rampe de la fenêtre latérale arrière du deuxième étage n'est pas reprise dans l'achtergevel ni dans la coupe de l'étage +2.

2.7. Les différentes dimensions des fenêtres de la façade latérale ne sont pas avantageuses.

2.8. Nous pensons que la dimension et la proximité des terrasses arrières (niveau + 1 et +2) devraient fondamentalement être revues. En effet, le projet tel que présenté actuellement n'est pas acceptable suite au risque de vue directe plongeante dans la maison située au 1120.

2.9. Nous pensons que la dimension et la proximité de la terrasse avant (niveau +3) devrait fondamentalement être revue. En effet, le projet tel que présenté actuellement n'est pas acceptable suite au risque de vue directe plongeante dans la maison située au 1120.

2.10. Il apparaît qu'une excroissance sera placée sur le mur de séparation avec le 1120 au niveau +3. Il faut s'assurer qu'elle aura une stabilité et tenue dans le temps suffisante.

2.11. La disposition de la terrasse arrière au niveau +3 est inacceptable suite au risque de vue directe plongeante dans la maison située au 1120.

2.12. Il y aurait également lieu de préciser la nature des matériaux utilisés à l'intersection des différents pans de toitures au niveau +4.

2.13. La dimension et la position des fenêtres en toiture avant n'est pas en harmonie avec les autres éléments de la façade.

2.14. Il y a une erreur dans la coupe CD au niveau +3 en façade avant et arrière (il s'agit d'une coupe dans la brique).

2.15. La position de l'axe de coupe CD dans la vue en plan du niveau +4 ne correspond pas avec les vues en plan des autres niveaux.

2.16. Il y a donc également une erreur dans la coupe CD au niveau +4.

2.17. Les hauteurs des linteaux au dessus des portes des garages à l'avant et à l'arrière ne correspondent pas avec la coupe CD.

2.18. Dans la coupe verticale CD ainsi que dans l'achtergevel la cheminée n'est pas reprise.

2.19. Les fondations reprises sur le plan semblent fort sommaires. Nous nous inquiétons de la charge complémentaire sur le sol suite aux nouvelles constructions et des répercussions sur le tassement des bâtiments avoisinants.

2.20. Contrairement aux plans des maisons, il n'y a aucune information sur le réseau d'égouttage de l'appartementsgebouw.

3. Représentation de l'intégration du nouveau bâtiment dans les constructions environnantes le long de la chaussée de Gand.

3.1. Comme cela avait été demandé lors des enquêtes précédentes, il n'y a plus de représentation de la nouvelle construction dans les constructions environnantes.

3.2. On se souviendra que cela avait permis de mettre en évidence le problème d'intégration de l'immeuble pour un projet précédent.

3.3. Il avait d'ailleurs déjà été précisé lors des précédentes réunions de la commission de concertation que le nouvel immeuble devait contribuer au raccord des lignes et niveaux des façades des différentes maisons situées de part et d'autre de ce nouvel immeuble.

3.4. Il avait également été demandé de réduire la hauteur de ce nouvel immeuble. Ce nouveau projet ne tient pas compte de cette remarque.

3.5. Il serait également utile de pouvoir représenter l'intégration de l'architecture de la façade latérale par rapport aux maisons situées le long de la chaussée de Gand grâce à une vue sous l'angle latéral.

Par la présente nous vous signalons également que nous souhaitons être entendus par la commission de concertation.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente qui, nous l'espérons, permettra de faire évoluer ce projet en l'améliorant au point de vue esthétique et restons à votre entière disposition pour toute information complémentaire que vous jugeriez utile.»;

Considérant qu'à cet égard, l'acte attaqué est motivé exclusivement par la considération suivante:

« *Gezien het voorgestelde ontwerp een coherente volumetrische verbinding biedt met de omliggende gebouwen en een aanvaardbare densiteit biedt ten opzichte van de bebouwde omgeving*»;

Considérant qu'une motivation aussi laconique est inadéquate et stéréotypée, un tel motif pouvant servir à justifier en des termes identiques n'importe quelle implantation d'un nouvel immeuble de logement dans un environnement déjà bâti; que par sa généralité cette motivation s'apparente d'ailleurs à une clause de style; que s'il est vrai que l'auteur du permis attaqué n'était pas tenu dans sa motivation de rencontrer chacune des nombreuses observations qui ont été formulées par le second requérant lors de la dernière enquête, il se devait néanmoins de répondre à sa réclamation figurant sous les points 2.8, 2.9 et 2.11 de sa lettre du 22 mai 2004, critiquant les dimensions et la proximité des terrasses et évoquant le risque de vue directe plongeante dans sa propriété depuis les terrasses arrières des niveaux +1 et +2 ainsi que depuis les terrasses avant et arrière du niveau +3; que cette réclamation précise ne pouvait être simplement écartée par la partie adverse comme dénuée de toute pertinence puisque la

justification des trois enquêtes publiques qui ont été organisées tenait à la circonstance que le projet entraînait «une modification des caractéristiques urbanistiques» et qu'il s'agissait d'«actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot»; que pour répondre aux objections constantes formulées par le second requérant lors des trois enquêtes publiques, l'acte attaqué aurait dû indiquer en quoi la conception des terrasses de l'immeuble à appartements projeté n'était pas susceptible de porter atteinte à l'intimité du second requérant, compte tenu de l'aménagement d'une terrasse d'une superficie de 35 m² au troisième étage et de la présence de balcons de forme elliptique aux premier et deuxième étages;

Considérant que la partie intervenante ne peut être suivie lorsqu'elle argumente que l'acte attaqué renvoie explicitement aux avis de la commission de concertation et aux réponses qui ont été apportées aux objections formulées lors des enquêtes publiques; qu'en effet, ainsi que le relève la partie requérante, l'acte attaqué ne se réfère pas au dernier avis que la commission de concertation a donné le 1^{er} juillet 2004 après la clôture de la troisième enquête publique; que sont seulement visés des avis antérieurs donnés par la commission le 8 octobre 2003, le 22 janvier 2004 et le 27 mai 2004, ce dernier avis ne figurant d'ailleurs pas au dossier administratif produit au Conseil d'Etat; qu'il y a lieu d'en déduire soit que la commune n'a pas eu connaissance de l'avis du 1^{er} juillet 2004 soit qu'elle a considéré qu'il n'y avait pas lieu de le viser dans l'acte attaqué, parce qu'à la différence des avis précédents qui proposaient certains réaménagements du projet, le dernier avis était favorable; qu'il y a néanmoins lieu de constater que cet avis donné par la commission de concertation le 1^{er} juillet 2004 était un avis favorable conditionnel, c'est-à-dire qu'il prévoyait quatre nouveaux aménagements à apporter au projet litigieux, dont un qui était à mettre en rapport avec les réclamations introduites par le second requérant lors de l'enquête publique : «*Het ritme van openingen en volumes in de voorgevel te herwerken*»; qu'il appartenait dès lors à l'auteur de l'acte attaqué de se référer à l'avis de la commission de concertation du 1^{er} juillet 2004 et d'exposer le cas échéant pourquoi les conditions expresses assortissant l'avis favorable de la commission étaient écartées;

Considérant qu'il découle de ces développements que le second moyen de la requête est fondé en tant qu'il invoque l'absence de motifs exacts et adéquats entachant l'arrêté attaqué;

Statuant par défaut,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 23 novembre 2004 par le collège des bourgmestre et échevins de Berchem-Sainte-Agathe à la n.v. Brabantse Aannemingswerken en vue de la construction d'un immeuble à appartements et de deux maisons unifamiliales sur un bien sis à Berchem-Sainte-Agathe, chaussée de Gand, 1122-1124.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le cinq mai deux mille dix par :

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

Le Greffier assumé,	Le Président,
---------------------	---------------

K.T. GAYIBOR

M. LEROY