CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 211.429 du 22 février 2011

A. 198.505/XV-1395

En cause : **1. VEIT** Nathalie,
2. DESCHAMPS Viviane,
ayant élu domicile chez
Me T. VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Ph. COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 28
1000 Bruxelles,

partie requérante en intervention :

le C.P.A.S. de Bruxelles,
ayant élu domicile chez
Me J. SAFRAN, avocat,
Dieweg 274
1180 Bruxelles.

LE PRÉSIDENT DE LA XV^e^ CHAMBRE DES RÉFÉRÉS,

Vu la requête introduite le 14 décembre 2010 par Nathalie VEIT et Viviane DESCHAMPS, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme accordé le 29 juillet 2010 par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale au Centre public d'action sociale de Bruxelles pour la construction d'un immeuble comprenant quatre logements rue du Faucon, 4*bis* à Bruxelles;

Vu la requête introduite le 3 janvier 2011 par laquelle le C.P.A.S. de Bruxelles demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif;

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

Vu l'ordonnance du 3 février 2011 fixant l'affaire à l'audience du 14 février 2011;

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

Entendu, en son rapport, M. M. LEROY, président de chambre;

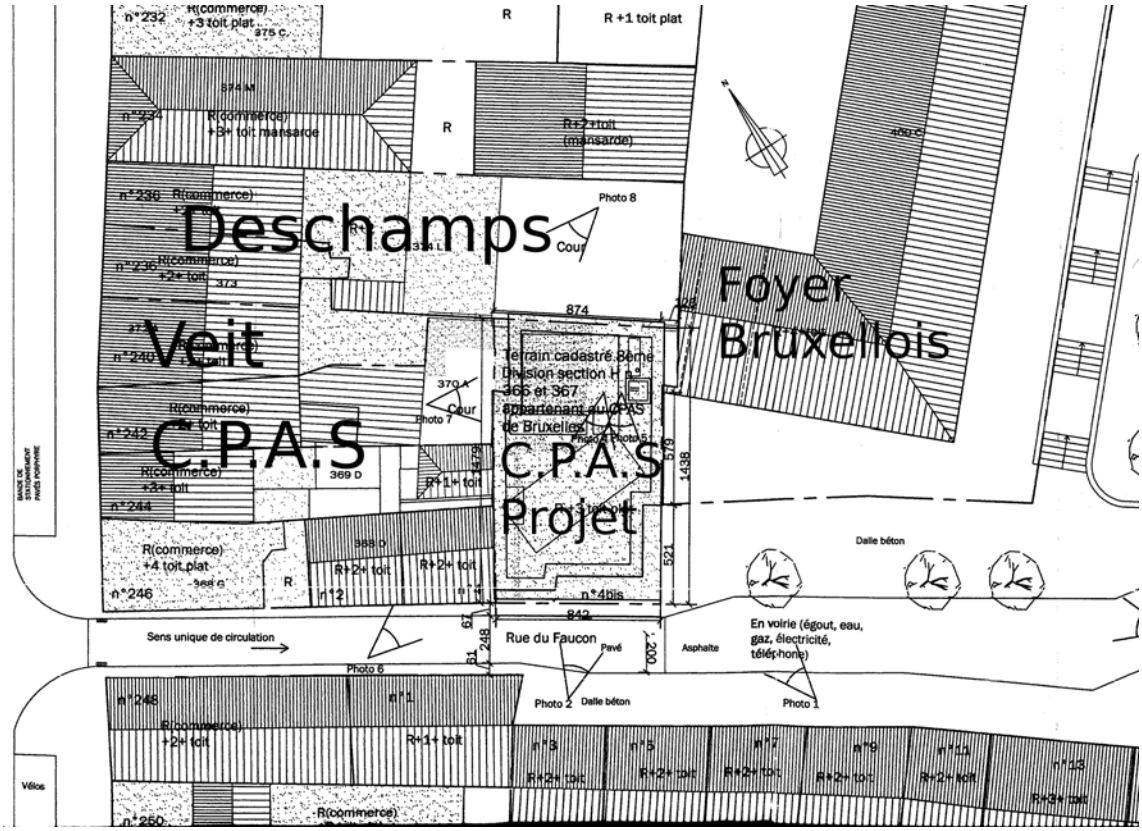
Entendu, en leurs observations, Me T. VANDENPUT, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Chr. LEPINOIS, *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me J. SAFRAN, avocat, comparaissant pour la partie requérante en intervention;

Entendu, en son avis conforme, M. M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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 du recours se présentent comme suit:

Nathalie VEIT est copropriétaire d'une maison située rue Haute 240 et y est domiciliée. Viviane DESCHAMPS est domiciliée dans l'immeuble voisin, rue Haute, 236-238, qu'elle occupe en vertu d'un bail commercial. Le centre public d'action sociale de Bruxelles est propriétaire d'une part, des immeubles situés 242-244 rue Haute, et, d'autre part, d'un terrain qui est situé rue du Faucon, 4*bis*, sur lequel a été érigé un bâtiment à toit plat d'un gabarit de type R + 2, qui a été récemment démoli; ce terrain est situé, au plan régional d'affectation du sol, en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement. À côté du terrain, se trouve implanté un grand immeuble du foyer bruxellois. Le plan des lieux se présente comme suit:



Le 22 juin 2009, le centre public d'action sociale de Bruxelles a introduit auprès du fonctionnaire délégué une demande de permis d'urbanisme en vue d'être autorisé à construire sur la parcelle sise rue du Faucon 4*bis* un immeuble destiné à abriter quatre logements, après démolition du bâtiment existant. Le bâtiment en projet se présente sous la forme d'un immeuble de trois niveaux sur caves et rez-de-chaussée, avec toiture plate, et il est appelé à occuper la totalité de la surface de la parcelle concernée. Il implique plusieurs dérogations au règlement régional d'urbanisme. Le 15 juillet, le service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale remet son avis. Le 7 août, le fonctionnaire délégué accuse réception d'un dossier incomplet de demande de permis d'urbanisme et il demande la transmission de l'avis du service d'incendie et d'un jeu complet de plans visés par ce service. Le 12 août, le centre public d'action sociale de Bruxelles envoie au fonctionnaire délégué l'avis du S.I.A.M.U. ainsi qu'une copie des cartouches des plans complets visés par celui-ci. Le 25 novembre, l'Agence de consultation, de conseil et d'expertise sur l'accessibilité (Acces-A) de l'a.s.b.l. A.N.L.H. donne un avis défavorable. Le projet est soumis à l'enquête publique du 11 au 25 décembre. L'avis d'enquête signale que l'objet de la demande est la construction d'un immeuble de quatre logements avec démolition préalable d'un bâtiment annexe. Il précise que le motif principal de l'enquête consiste en: «atteinte à l'intérieur de l'îlot/modification des caractéristiques urbanistiques (suivant les prescriptions du P.R.A.S.)». Aucune réclamation n'est introduite.

Au cours de sa réunion du 5 janvier 2010, la commission de concertation émet un avis favorable rédigé comme suit:

> « Avis majoritaire Ville - IBGE - SDRB
> FAVORABLE à condition:
> - de réduire la profondeur des balcons à l'alignement côté rue du Faucon.
> Avis minoritaire AATL - DMS et AATL - DU
> FAVORABLE à condition:
> - de réduire la profondeur des balcons à l'alignement côté rue du Faucon;
> - de prévoir des châssis en bois.
> Considérant l'intérêt archéologique du sous-sol des parcelles concernées situées entre les deux enceintes médiévales de la Ville (atlas archéologique de Bruxelles, 10.1) en application de l'art. 345 Cobat, il convient d'assortir le permis d'urbanisme d'une clause visant à permettre l'organisation d'une fouille archéologique préventive, préalable aux travaux de construction, par la cellule Archéologie de la DMS (...). L'ampleur de cette fouille sera en fonction de l'emprise des constructions en sous-sol.»

Le 19 mars, le fonctionnaire délégué invite, sur la base de l'article 191 du CoBAT, le centre public d'action sociale de Bruxelles à déposer les nouveaux plans qu'impliquent les deux conditions qu'il décide d'imposer relativement aux balcons et aux châssis. Ces plans ont été communiqués au fonctionnaire délégué le 19 avril. Le 1er avril, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable conditionnel. Le rapport au collège du 5 janvier énonce les motifs de cet avis favorable et mentionne notamment que «le projet aménage l'intérieur d'îlot de manière à résoudre les difficultés d'accès vers les immeubles adjacents de la rue Haute». Le 9 juin, le centre public d'action sociale de Bruxelles répond à l'avis de l'a.s.b.l. A.N.L.H. dont il conteste la teneur. Le 29 juillet, le fonctionnaire délégué délivre au centre public d'action sociale de Bruxelles le permis d'urbanisme demandé. Il s'agit de l'acte attaqué, qui comporte notamment les mentions suivantes:

> «... vu l'avis du 01/04/2010 du Collège des Bourgmestre et Échevins de Bruxelles;
> Attendu que le Collège des Bourgmestre et Échevins de Bruxelles n'a pas émis son avis dans les trente jours de la date de la demande qui lui en a été faite par l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire (lettre du 19/10/2009); que cet avis est donc réputé favorable;
> Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/12/2009 au 25/12/2009 et qu'aucune réclamation n'a été introduite;
> ... ARRÊTE:
> Article 1er. Le permis est délivré à (lire: au) Centre Public d'Action Sociale de Bruxelles – Monsieur MAYEUR Yvan – pour les motifs suivants:
>
> Considérant que la demande vise à construire un immeuble de 4 logements avec démolition préalable du bâtiment existant;
> Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentiel(le) et en zone d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 03 mai 2001;
> Considérant la conformité de la demande aux prescriptions du PRAS;

Considérant l'avis de l'Association Nationale pour le Logement des personnes Handicapées (ANLH) du 25/11/2009 (ses références: 04/PFU/229309/714, ci-annexé);

Considérant que dans sa lettre du 09/06/2010 (ci-annexé) l'architecte précise que l'étroitesse de la parcelle ne permet pas la création d'un logement adapté PMR au rez-de-chaussée;

Considérant l'absence de réactions à l'enquête publique;

Considérant l'avis de la Commission de Concertation du 05/01/2010, libellé comme suit:

- Ville de Bruxelles, IBGE, SDRB: "*favorable à condition de réduire la profondeur des balcons à l'alignement côté rue du Faucon*";
- AATL/DU, AATL /DMS,: "*favorable à condition de réduire la profondeur des balcons à l'alignement côté rue du Faucon et de prévoir des châssis en bois*";

Considérant l'intérêt archéologique du sous-sol des parcelles concernées situées entre les deux enceintes médiévales de la Ville (atlas archéologique de Bruxelles, 10.1) en application de l'art. 345 Cobat, il convient d'assortir le permis d'urbanisme d'une clause visant à permettre l'organisation d'une fouille archéologique préventive, préalable aux travaux de construction, par la cellule Archéologie de la DMS (contact 02/204.24.35). L'ampleur de cette fouille sera en fonction[1] de l'emprise des constructions en sous-sol.

Considérant qu'en application de l'article 191 (ci-annexé) du COBAT, le fonctionnaire délégué a invité le demandeur à modifier ses plans en vue de mieux intégrer le bâtiment dans le contexte urbanistique environnant en prévoyant des balcons qui ne dépassent pas l'alignement côté rue du Faucon et en prévoyant des châssis en bois;

Considérant que le demandeur a modifié ses plans à l'invitation précitée du fonctionnaire délégué (plans 101 l et 102 l du 18/01/2009, reçu le 19/04/2010);

Considérant que la dérogation aux prescriptions urbanistiques du Règlement Régional d'urbanisme (RRU) titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) est acceptable compte tenu des faibles dimensions de la parcelle d'angle;

Considérant que la dérogation aux prescriptions urbanistiques du Règlement Régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 6 (hauteur toiture) est acceptable compte tenu de la faible hauteur du bâtiment voisin de gauche et du fait que le projet s'inscrit entre un haut complexe R + 4, situé au point haut de la voirie, et un petit bâtiment R + 2, situé en partie basse;

Considérant que la courette située en intérieur d'îlot est maintenue, rehaussée et agrandie (par la suppression d'un escalier) pour former une cour commune avec le projet voisin (242-244, rue Haute); qu'un accès est envisagé aux logements existants de l'intérieur d'îlot, par une impasse créée dans l'axe induit par le grand bâtiment voisin; que l'entrée sera donc commune, plus large et plus lisible;

Considérant que le projet répond à une demande de logements au centre-ville; qu'il s'agit des logements à haute performance énergétique;

Les dérogations susmentionnées au Règlement Régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-avant».

[1] lire "sera fonction"

Considérant que le C.P.A.S. de Bruxelles demande à être reçu en qualité de partie intervenante; qu'il est le bénéficiaire de l'acte attaqué; qu'il y a lieu d'accueillir cette demande;

Considérant que l'intervenant conteste la recevabilité de la requête aux motifs que l'acte attaqué a été délivré le 29 juillet 2010 après une enquête publique au cours de laquelle les requérantes ne se sont pas manifestées, alors qu'elles étaient informées de l'existence du projet autorisé par le permis attaqué; qu'il estime que cette absence de réclamation au cours de l'enquête publique témoigne d'un défaut de vigilance, d'où il déduit un défaut d'intérêt;

Considérant qu'aucune disposition ne subordonne la recevabilité d'un recours au Conseil d'État contre un acte dont l'élaboration a comporté une enquête publique au dépôt d'observations ou de réclamations au cours de cette enquête;

Considérant que l'intervenant conteste la recevabilité *ratione temporis* de la requête au motif qu'il est peu crédible que les requérantes n'aient pris connaissance du permis attaqué qu'à la fin du moins de novembre, près de 4 mois après sa délivrance;

Considérant qu'aucune pièce du dossier n'établit que les requérantes auraient eu connaissance du permis attaqué avant que leur avocat n'aille le consulter le 29 novembre 2010, vraisemblablement à l'administration communale; que le recours est recevable;

Considérant que les requérantes prennent un premier moyen:

– de la violation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004 adoptant le Code de l'Aménagement du Territoire (COBAT) et, plus particulièrement, de ses articles 2, 3, 6, 28, 90, 94, 149, 150, 151, 153, 175,176, 177 et 177/1,188,

– de la violation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 adoptant le Plan régional d'affectation du sol et, plus particulièrement, de sa prescription générale 0.6 ainsi que des prescriptions particulières relatives à la zone d'habitat à prédominance résidentielle,

– de la violation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement et son annexe 2,

– de la violation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 arrêtant les titres I^er^ à VIII du Règlement Régional d'Urbanisme applicable à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale,

– de la violation du principe général de bonne administration ainsi que de la violation du principe général selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs justes et adéquats,

– de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement de ses articles 2 et 3,

– de l'erreur manifeste d'appréciation,

– ainsi que de l'excès de pouvoir;

que dans une première branche, elles dénoncent, quant au fond, une atteinte à l'intérieur d'îlot en violation de la prescription générale 0.6. du PRAS dès lors que le projet qu'elles critiquent englobera la quasi-intégralité de la parcelle, ne maintient ni ne crée de nouvelles surfaces de pleine terre et dégrade les qualités esthétiques et paysagères de cet intérieur d'îlot en raison du gabarit de la construction projetée et de la création à l'arrière d'un puits privé de lumière; que du point de vue de la forme, elles critiquent l'absence de motivation particulière consacrée aux qualités de l'intérieur d'îlot et à l'application de la prescription particulière 1.5., 2° du PRAS, sachant que l'acte attaqué omet de décrire les immeubles voisins et d'apprécier les conséquences, en intérieur d'îlot, de la construction de l'immeuble en projet;

que dans une seconde branche elles reprochent à la partie adverse de ne pas avoir soumis les dérogations consenties au règlement régional d'urbanisme à l'enquête publique, les avis d'enquête ne les mentionnant pas (premier grief); qu'elles critiquent l'acte attaqué pour avoir accordé sans motivation une dérogation non sollicitée à l'article 4 du Titre I^er^ du règlement régional d'urbanisme et de ne pas avoir accordé ou d'avoir accordé de manière implicite des dérogations sollicitées à l'article 13 du Titre I^er^, à l'article 10 du Titre II, au Titre IV et à l'article 7 du Titre VIII du même règlement (deuxième grief); qu'elles dénoncent l'absence de motivation adéquate, tant de fond que formelle, de nature à justifier les dérogations qui ne peuvent pas remettre fondamentalement en cause la conception du bon aménagement du territoire résultant de la règle à laquelle il est dérogé et qui doivent rester exceptionnelles (troisième grief); qu'à ce propos, elles soutiennent que certaines dérogations ont été accordées implicitement (dérogations à l'article 13 du Titre I^er^, à l'article 10 du Titre II, au Titre IV et à l'article 7 du Titre VIII du règlement régional d'urbanisme) alors que le dossier administratif ne révèle pas l'existence de motifs de fond les justifiant et alors qu'elles n'ont pas fait l'objet d'une motivation en la forme; qu'elles affirment que les motifs de

fond et la motivation formelle relatifs aux deux dérogations accordées de manière expresse ne seraient pas plus adéquats parce que (1) les faibles dimensions de la parcelle d'angle ne peuvent pas justifier adéquatement une dérogation à l'article 4 du Titre I^{er} du règlement régional d'urbanisme dès lors qu'il n'est pas démontré que celle-ci permettrait de sauvegarder le bon aménagement des lieux (quatrième grief), et que (2) la motivation en la forme que l'acte attaqué consacre à la dérogation consentie à l'article 6 du Titre I^{er} du règlement régional d'urbanisme se réfère avant tout aux immeubles mitoyens, à l'exclusion des autres immeubles «impactés», entre autres ceux des requérantes, alors qu'il s'agit d'un immeuble à ériger en intérieur d'îlot et alors que le terrain présente une forte déclivité, ce qui entraînera pour elles d'importants désagréments (cinquième grief);

Considérant sur la première branche que l'article 4 du Titre I^{er} du règlement régional d'urbanisme dispose comme suit:

« Profondeur - Article 4

§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes:

1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain;

2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction:

- ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;

- ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde.

Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté.

Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.

b) lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine.

Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté.

Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.

c) dans le cas d'une construction de type trois façades, la construction ne dépasse pas de plus de trois mètres en profondeur le profil de la construction voisine.

d) lorsque aucun des terrains voisins n'est bâti, ou, lorsque les profondeurs des profils mitoyens de la ou des constructions voisines sont anormalement faibles par rapport à celles des autres constructions de la rue, seule la condition visée au 1°, s'applique.

§ 2. Au niveau du sous-sol, la profondeur maximale en sous-sol de la construction est déterminée en conformité avec les règles prescrites à l'article 13.

La construction en sous-sol est soit recouverte d'une couche de terre arable de 0,60 mètre au moins sur toute la surface qui n'est pas construite hors sol, soit aménagée en terrasse.

§ 3. Sur un terrain d'angle, la profondeur maximale de la construction en mitoyenneté est déterminée en fonction des règles des § 1er, 2° et § 2 du présent article.

Considérant que la parcelle en cause est située à front de la rue du Faucon, à un endroit où celle-ci s'élargit sans transition, de sorte que le bâtiment litigieux comporte une façade à front de la rue du Faucon, et une deuxième façade perpendiculaire à l'axe de cette rue; que la parcelle sur laquelle il est prévu de l'ériger constitue un terrain d'angle au sens du § 3 de cet article; que la profondeur de la maison voisine, au n° 4 de la rue du Faucon, de l'ordre de 5 mètres, est anormalement faible; qu'en application du § 1er, 2°, d, la zone constructible s'étend sur les trois quarts de la profondeur du terrain; que le terrain en cause ayant deux façades, la zone théoriquement non constructible et qui pourrait être considérée comme un intérieur d'îlot représente un quadrilatère d'environ 3,6 m × 2,1 m à l'angle nord de la parcelle; que la commission de concertation, saisie notamment en raison de l'«atteinte à l'intérieur de l'îlot», a indiqué à ce sujet que «le projet est organisé sur toute la surface de la parcelle d'angle, étant donné la densité du programme envisagé (4 logements) et les faibles dimensions de la parcelle»; que, faisant écho à cette observation, la dérogation accordée par le fonctionnaire délégué est motivée par les «faibles dimensions de la parcelle d'angle»; que cette motivation est adéquate, quoique succincte; que la zone constructible ayant été étendue à la totalité de la parcelle par cette dérogation, les dispositions relatives aux intérieurs d'îlots n'y sont plus applicables; qu'en cette branche, le moyen n'est pas sérieux;

Considérant sur la seconde branche, premier grief, que l'avis d'enquête publique mentionne comme «motif principal de l'enquête: atteinte à l'intérieur d'îlot / modification des caractéristiques urbanistiques»; que la dérogation à l'article 4 du Titre Ier du R.R.U., cité ci-dessus, concerne la profondeur de bâtisse, et par conséquent, l'intérieur d'îlot, qui consiste en la zone non bâtie; que cette demande de dérogation avait été dûment annoncée;

Considérant, quant au deuxième grief, que l'article 13 du titre Ier du R.R.U. est rédigé comme suit:

> « Article 13 - Maintien d'une surface perméable
> La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50 % de sa surface.
> Cette surface perméable est en pleine terre et plantée.
> L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée, que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites.
> Les toitures plates non accessibles de plus de 100 m² doivent être aménagées en toitures verdurisées.»;

Considérant que la parcelle étant entièrement bâtie, elle ne comporte pas de zone de cours et jardins; que l'article 13 n'y est pas applicable;

Considérant que l'article 10 du titre II du R.R.U. dispose comme suit:

« Article 10 - éclairement naturel
Les locaux habitables sont, à l'exclusion des cuisines, éclairés naturellement.
La superficie nette éclairante est de minimum 1/5ème de la superficie plancher. Pour les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture, cette superficie nette éclairante est fixée à minimum 1/12e de la superficie plancher.»;

Considérant que la requête n'indique pas en quoi cette disposition aurait été méconnue;

Considérant que le titre IV du R.R.U. concerne l'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite; qu'à ce sujet non plus la requête n'indique pas en quoi cette disposition aurait été méconnue; qu'en outre, on n'aperçoit pas l'intérêt des requérantes à invoquer ces dispositions; qu'au demeurant il ressort du dossier que cette question a donné lieu à discussion au cours de la procédure qui a mené à la délivrance du permis, et que les observations formulées à ce sujet par l'A.N.L.H. ont été examinées;

Considérant que l'article 7 du titre VIII du R.R.U dispose comme suit:

« Article 7 - cas particuliers
Lorsque les caractéristiques du stationnement en voirie publique, l'accessibilité en transport en commun du bien ou le profil de mobilité des habitants des logements le justifient, un nombre d'emplacements de parcage inférieur à celui déterminé par l'article 6, 1° ou une dispense d'en aménager peut être admis pour les immeubles à logements multiples construits par une société de logement social ou assimilés ainsi que pour les immeubles de logements collectifs, les meublés, les résidences pour personnes âgées, les logements pour étudiants appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public.»;

Considérant qu'à nouveau, la requête n'indique pas en quoi cette disposition aurait été méconnue;

Considérant quant au troisième grief, que la commission de concertation a observé ce qui suit, en ce qui concerne l'intégration de l'immeuble projeté dans son environnement:

« Le bâtiment s'inscrit dans l'angle de la rue du Faucon (reliant le Palais de Justice au centre des Marolles) et de la ruelle "Schramcellekes" qui s'engouffre sous le porche de l'imposant immeuble social voisin. À hauteur de la parcelle, la rue du Faucon s'élargit sous forme triangulaire jusqu'à la façade avant de cet imposant immeuble et forme ainsi un dégagement qui donne l'occasion d'ouvrir généreusement deux façades sur la voirie.
L'immeuble à construire permet de créer un véritable fond de perspective lorsque l'on descend du Palais de Justice, annonçant la déclivité vers les Marolles par le traitement de l'angle qui invite véritablement le promeneur à prolonger son parcours en descente.

Le projet s'inscrit entre un haut complexe R + 4 (situé au point haut de la voirie) et un petit bâtiment R + 2, situé en partie basse, immédiatement suivi d'un bâtiment R + 4.

Le projet propose donc un profil R + 3 pour ré-ordonner le profil droit de la voirie.

Toutefois, vu la faible hauteur du bâtiment voisin, une demande de dérogation s'avère nécessaire quant à la hauteur de corniche. La hiérarchie visuelle entre bâtiment est cependant préservée, car l'immeuble voisin gauche présente une toiture à double versant.»;

Considérant qu'en l'absence de toute contestation quant à l'intégration du bâtiment dans son environnement immédiat qui ait été émise au cours de l'enquête publique, il ne peut être reproché à la partie adverse de n'avoir pas spécialement motivé l'acte attaqué sous cet aspect; que l'acte attaqué contient néanmoins des références à l'intégration du bâtiment dans le contexte urbanistique environnant, à la hauteur du bâtiment voisin, à la proximité de bâtiments de tailles disparates à proximité immédiate, et à l'aménagement futur, que le projet ne compromet pas, d'une courette en intérieur d'îlot;

Considérant que les critiques présentées comme quatrième grief ne diffèrent pas de celles qui sont formulées dans la première branche et dans le troisième grief de la seconde branche;

Considérant, sur le cinquième grief, que la situation particulière des immeubles des requérantes n'ayant pas été signalée lors de l'enquête publique, il ne peut être reproché à la partie adverse de n'avoir pas spécialement motivé l'acte attaqué sous cet aspect; qu'en sa seconde branche, le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les requérantes prennent un second moyen de la violation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 janvier 2002 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme et plus particulièrement de ses articles 6 et 7, d'une erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir;

qu'elles reprochent au dossier de demande de ne comprendre aucune donnée relativement au bâtiment existant à démolir, aucune donnée relative aux deux bâtiments qu'elles occupent (contigus ou à tout le moins voisins) ni aucune donnée relative au relief du sol; qu'elles en concluent qu'il fut impossible à la partie adverse d'apprécier les différences de gabarit et de hauteur entre le bâtiment existant et le bâtiment à construire, et d'apprécier à sa juste valeur l'incidence de la hauteur plus importante du bâtiment à ériger sur les propriétés voisines (parmi lesquelles figurent leurs immeubles)

augmentée par les différences importantes de relief entre les parcelles; qu'elles concluent que la partie adverse n'a pas été en mesure de statuer en connaissance de cause;

Considérant que le dossier comprend un plan de situation dans lequel sont figurées toutes les constructions existantes dans un rayon de 50 mètres autour de la parcelle concernée par le projet; que les immeubles des requérantes y sont représentés avec la mention «R(commerce) + 2 + toit» et, pour la partie arrière du bâtiment de la seconde requérante, la mention «R + 2»; que ce plan indique l'endroit d'où ont été prises les photos jointes au dossier; que le bâtiment existant apparaît sur les photos 1, 2, 3, 7 et 8 ainsi que sur le plan – fort schématique, il est vrai – de situation existante; qu'une mention expresse du «bâtiment existant» figure dans la motivation de l'acte attaqué; que la déclivité du terrain est clairement représentée sur la «vue perspective» jointe au dossier, sur la photo n° 6, sur l'élévation de la façade avant de l'immeuble à construire; que les niveaux de la cour et de la terrasse de l'immeuble de la seconde requérante sont également représentés sur des coupes et des élévations de l'immeuble projeté ainsi que dans un plan de «détails»;

Considérant qu'il est exact que pour l'immeuble de la première requérante – qui n'est pas immédiatement contigu à la construction projetée – les niveaux de la cour – de très petite dimension et entourée d'un haut mur – et de la terrasse ne sont pas mentionnés sur les plans; que les photos produites par les parties, et notamment par les requérantes montrent toutefois que cette cour est approximativement à la même hauteur que celle de la seconde requérante, et que sa terrasse est deux étages plus haut, donc moins gênée par la construction projetée; qu'il n'est de ce fait pas vraisemblable que la partie adverse eût pu porter une appréciation différente de celle qu'elle a portée si cette cour et cette terrasse avaient été mentionnées sur les plans; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant qu'une des conditions requises pour que le Conseil d'Etat puisse suspendre l'exécution de l'acte attaqué n'est pas remplie; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D É C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par le C.P.A.S. de Bruxelles est accueillie dans la procédure en référé.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XVe chambre des référés, le vingt-deux février deux mille onze par :

M. M. LEROY, président de chambre,
Mme N. ROBA, greffier.

Le Greffier, Le Président,

N. ROBA M. LEROY