

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 220.562 du 11 septembre 2012

A. 205.024/XV-1949

En cause : **d'HAUTERIVES** Arielle,
ayant élu domicile chez
Me V. PAUWELS, avocat,
rue de Brocsous 76
1325 Chaumont-Gistoux,

contre :

1. la commune de Watermael-Boitsfort,

ayant élu domicile chez
Me J. SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

2. la Région de Bruxelles-Capitale.

Parties intervenantes:

1. la s.p.r.l. Docteur Hervé TERMOTE,

2. TERMOTE Hervé,

ayant élu domicile chez
Mes Th. BRAUN et M. BASSEM, avocats,
avenue Louise 149 bte 20
1050 Bruxelles.

LE PRÉSIDENT F.F. DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ,

Vu la requête unique introduite le 29 mai 2012 par Arielle d'Hauterives, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution de la délibération du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Watermael-Boitsfort du 10 mai 2011 accordant à la société privée à responsabilité limitée «Docteur Hervé Termote» un permis d'urbanisme en vue de transformer et d'étendre l'habitation située rue Théophile Vander Elst, n° 105;

Vu la requête introduite le 3 juillet 2012 par la s.p.r.l. «Docteur Hervé Termote» et Hervé Termote qui demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes dans la présente cause;

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

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

Vu l'ordonnance du 28 août 2012 fixant l'affaire à l'audience du 5 septembre 2012 à 9 heures 30;

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

Entendu, en son rapport, M. I. KOVALOVSKY, conseiller d'État, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me V. PAUWELS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me F. DE VISSCHER *loco* Me Th. BRAUN, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

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'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit:

1. Arielle d'Hauterives, demeurant à (1200) Bruxelles, avenue Marie-José, 161, est copropriétaire indivise, à concurrence d'un tiers, d'une maison d'habitation et d'une annexe, qui sont situées rue des Touristes, 37 à Watermael-Boitsfort, et dont elle a hérité de sa mère, Renée Delhaye, décédée le 29 août 2011.

Le bien est situé à l'intérieur de l'îlot formé par la rue des Touristes, la rue Théophile Vander Elst, l'avenue des Noisetiers et la rue Frémineur.

2. Le 25 juin 2010, la société privée à responsabilité limitée «Docteur Hervé Termote» et Hervé Termote acquièrent la propriété d'une maison d'habitation sise rue Théophile Vander Elst, 105.

Cette maison est également située en intérieur d'îlot et elle jouxte la propriété de la requérante. Il s'agit d'une villa, de gabarit R+1+T, de style Art Déco, à laquelle on peut accéder à partir de la rue Vander Elst en franchissant un pont surplombant les jardins situés de part et d'autre de celui-ci, pour aboutir à un plateau sur lequel est implantée la villa; une rampe permet d'avoir accès au jardin en contrebas. Sa date de construction se situerait entre 1919 et 1930 de telle sorte qu'elle est inscrite d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la région en application de l'article 333 du CoBAT.

Au plan régional d'affectation du sol (PRAS), le bien est inscrit en zone d'habitation à prédominance résidentielle.

3. Le 12 octobre 2010, la société privée à responsabilité limitée «Docteur Hervé Termote» dépose auprès de l'administration communale de Watermael-Boitsfort une demande de permis d'urbanisme en vue d'être autorisée à transformer, avec modification du volume, l'immeuble sis rue Théophile Vander Elst, 105.

La demande décrit comme suit les travaux à réaliser: «Transformation d'une habitation et aménagement d'un cabinet médical (annexe). Rehausse du volume en toiture et façades pour les circulations». Elle vise:

- la transformation des espaces intérieurs,
- l'aménagement d'un cabinet médical accessoire au logement (28 m²), le percement d'une baie de fenêtre dans la façade nord-ouest, le châssis étant muni d'un verre translucide,
- la couverture de la cour arrière en local de rangement,
- la construction d'un second escalier desservant les pièces de séjour aménagées au sous-sol sur jardin,
- la transformation de l'escalier menant au premier étage et la création d'un puits de lumière,
- la construction sur le toit plat d'un penthouse aménagé en chambre et salle de bains,
- le placement d'une toiture végétalisée.

Selon le rapport au collège du 11 janvier 2011, des représentants du service communal d'urbanisme et de la direction des monuments et des sites auraient procédé à une visite des lieux le 28 octobre 2010.

4. Le 3 novembre, l'administration communale notifie au demandeur de permis un avis de réception d'un dossier incomplet qui énumère les documents manquants.

5. Après que le demandeur eut communiqué les documents manquants, un accusé de réception d'un dossier complet lui est notifié le 3 décembre.

6. Une enquête publique est organisée du 13 au 27 décembre en application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots). Un certificat d'affichage établit que l'avis d'enquête a été affiché sur «la valve aux publications» et sur les panneaux de l'affichage public. Au cours de cette enquête publique, une réclamation est introduite par un courriel émanant du propriétaire de la maison située au numéro 107 de la rue Théophile Vander Elst.

7. En sa séance du 13 janvier 2011, la commission de concertation émet un avis favorable assorti de plusieurs réserves.

8. Le 8 mars, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable moyennant le respect des conditions qu'il énumère.

9. Le 23 mars, l'échevin de l'urbanisme demande à la société privée à responsabilité limitée «Docteur Hervé Termote», en vertu de l'article 191 du CoBAT, de déposer des plans modifiés afin de tenir compte des remarques et conditions énoncées au cours de la procédure administrative.

10. Des plans modifiés sont transmis le 3 mai.

11. Le 10 mai 2011, le collège des bourgmestre et échevins délivre, sous conditions, à la société privée à responsabilité limitée «Docteur Hervé Termote» le permis d'urbanisme que celle-ci sollicitait en vue d'être autorisée à transformer et à étendre l'habitation située rue Théophile Vander Elst, 105.

La délibération du 10 mai 2011, qui constitue l'acte attaqué, est ainsi rédigée:

«Vu la demande introduite par H. TERMOTE s.p.r.l. c/o Monsieur TERMOTE H. relative à un bien sis Rue Théophile Vander Elst 105 et tendant à transformer et étendre l'habitation;

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 03/12/2010;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 09.04.2004;

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 04.07.1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23.11.1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10.07.1997;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29.06.1992 relatif aux commissions de concertation;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/12/2010 au 27/12/2010 et qu'une réclamation a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du 13/01/2011;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit:

- *Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001:*

- *Considérant que la demande vise à transformer et étendre l'habitation;*

- *Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 13/12/2010 au 27/12/2010 en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots); qu'un courrier de réclamation a été introduit;*

- *Considérant les remarques émises par le propriétaire de l'immeuble voisin au n° 103 marquant son accord sur le projet pour autant que l'écran végétal existant soit maintenu afin de minimiser les vues vers sa propriété;*

- *Considérant l'avis favorable sous réserves de la commission de concertation du 13/01/2011;*

- *Considérant que la demande vise*

- *la transformation des espaces intérieurs;*

- *l'aménagement d'un cabinet médical accessoire au logement (28m²);*

- *le percement d'une baie de fenêtre permettant l'éclairage de celui-ci;*

- *la couverture de la cour arrière en local de rangement;*

- *la construction d'un second escalier desservant les pièces de séjour aménagées au sous-sol sur jardin ;*

- *la transformation de l'escalier menant au premier étage et la création d'un puits de lumière;*

- *la construction sur le toit plat d'un penthouse aménagé en chambre et salle de douche.*

- *Considérant la configuration particulière des lieux en ce que l'accès vers l'habitation située en intérieur d'îlot se fait à partir de la rue Th. Vander Elst en franchissant un pont (véritable ouvrage d'art) surplombant les jardins voisins pour arriver sur un plateau où est implantée la villa;*

- Considérant également que cet immeuble comporte une rampe d'accès menant à un ancien garage, à l'espace situé sous le pont et au jardin situé en contrebas au même niveau que les jardins environnants;
- Considérant que l'immeuble de 2 niveaux à toiture plate présente des façades de composition sobre et d'inspiration art déco;
- Considérant que les renseignements cadastraux situent l'année de construction entre 1919 et 1930;
- Considérant dès lors que l'immeuble est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (art. 333 du CoBAT);
- Considérant que le cabinet médical est accessoire au logement en ce que sa superficie ne dépasse pas 75m² et 45% de la superficie de plancher totale de la fonction principale;
- Considérant que les extensions projetées s'insèrent harmonieusement dans le volume bâti existant;
- Considérant cependant que les divisions projetées des châssis portent atteinte aux qualités architecturales de l'immeuble d'origine et qu'il y a lieu [de] simplifier celles-ci en s'inspirant des châssis existants afin de conserver le caractère sobre de l'ensemble;
- Considérant que le châssis éclairant le cabinet sera pourvu d'un verre translucide et ne permettra donc aucune vue directe sur la propriété voisine;
- Considérant également qu'il y a lieu d'améliorer l'aspect visible des toitures plates (pas de membrane étanche visible) et l'aspect paysage de l'intérieur de l'îlot par le placement d'une toiture végétalisée extensive;
- Considérant dès lors, que le toit plat au niveau du garage et de la cour couverte devra être rendu inaccessible (excepté pour l'entretien) et être pourvu d'une toiture végétale extensive;
- Considérant que ce type de toiture présente de nombreux avantages en ce qu'elle isole de la chaleur, du froid et du bruit et en ce qu'elle permet une régulation des eaux de pluie et contribue à éviter les surcharges du réseau d'égout;
- Considérant le placement d'une citerne de récupération des eaux de pluie;
- Considérant que les plans restent imprécis en ce qui concerne le raccordement au réseau d'égouttage;
- Considérant qu'il y a lieu lors du chantier de prendre toutes les mesures pour préserver le pont et adapter le charroi de chantier;
- Considérant que le projet soumis améliore les conditions d'habitabilité et permet un accès direct vers le jardin situé en contrebas depuis les espaces de séjour;

AVIS FAVORABLE à condition:

- de maintenir l'écran végétal vers la propriété sise au n° 107 de la rue Th. Vander Elst;
- de rendre inaccessible le toit plat au niveau du garage et de la cour couverte (excepté pour l'entretien) et de prévoir une toiture végétale extensive;
- de simplifier la division des châssis projetés et de revoir celle-ci en s'inspirant des châssis existants;
- de fournir des précisions en ce qui concerne le raccordement au réseau d'égouttage;
- de prendre toutes les mesures pour préserver le pont et adapter le charroi de chantier;

Les plans modifiés doivent être soumis à l'approbation du collège des Bourgmestre et Échevins avant délivrance du permis par celui-ci, dont un exemplaire doit être joint au permis d'urbanisme.

Références du dossier: 17/AFD/286691.

ARRÊTE:

Article 1^{er}. Le permis est délivré à H. TERMOTE s.p.r.l c/o TERMOTE H. pour les motifs suivants:

- Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle au Plan régional d'affectation du sol (A.G. 03/05/2001);
- Vu le Règlement régional d'urbanisme (A.G. 21/11/2006);

- Vu la configuration particulière des lieux en ce que l'accès vers l'habitation située en intérieur d'îlot se fait à partir de la rue Th. Vander Elst en franchissant un pont (véritable ouvrage d'art) surplombant les jardins voisins pour arriver sur un plateau où est implantée la villa;

- Vu également que cet immeuble comporte une rampe d'accès menant à un ancien garage, à l'espace situé sous le pont et au jardin situé en contrebas au même niveau que les jardins environnants;

- Considérant que l'immeuble de 2 niveaux à toiture plate présente des façades de composition sobre et d'inspiration art déco;

- Considérant que les renseignements cadastraux situent l'année de construction entre 1919 et 1930;

- Considérant dès lors que l'immeuble est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (art 333 du CoBAT);

- Considérant que la demande vise:

- la transformation des espaces intérieurs;

- l'aménagement d'un cabinet médical accessoire au logement (28m²), le percement d'une baie de fenêtre permettant l'éclairage de celui-ci;

- la couverture de la cour arrière en local de rangement

- la construction d'un second escalier desservant les pièces de séjour aménagées au sous-sol sur jardin;

- la transformation de l'escalier menant au premier étage et la création d'un puits de lumière;

- la construction sur le toit plat d'un penthouse aménagé en chambre et sdd.

- Vu la visite effectuée sur les lieux par les représentants du service d'urbanisme et de la Direction des monuments et sites en date du 28/10/2010;

- Considérant que la demande a été soumise à enquête publique pour actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots (prescription générale 0.6 du PRAS);

- Vu les remarques émises dans le cadre de cette enquête organisée du 13/12/2010 au 27/12/2010 par Madame Tess Carpenter, propriétaire de l'immeuble voisin au n° 103 marquant son accord sur le projet pour autant que l'écran végétal existant soit maintenu afin de minimiser les vues vers sa propriété;

- Vu l'avis favorable sous réserve émis à l'unanimité par la commission de concertation en séance du 13/01/2011;

- Considérant que le projet soumis améliore les conditions d'habitabilité et permet un accès direct vers le jardin situé en contrebas depuis les espaces de séjour;

- Considérant que le cabinet médical est accessoire au logement en ce que sa superficie ne dépasse pas 75m² et 45% de la superficie de plancher totale de la fonction principale;

- Considérant que les extensions projetées s'insèrent harmonieusement dans le volume bâti existant;

- Considérant que le châssis éclairant le cabinet sera pourvu d'un verre translucide et ne permettra donc aucune vue directe sur la propriété voisine;

- Vu l'avis favorable sous réserve émis par le Fonctionnaire délégué;

- Vu l'avis favorable sous réserve et la demande de plans modifiés émis par le Collège en séance du 15/03/2011;

- Considérant que les plans déposés le 03/05/2011 répondent aux conditions émises par le Collège et le Fonctionnaire délégué en ce que:

- la toiture plate sera pourvue d'une toiture végétalisée extensive et rendue inaccessible (excepté pour l'entretien);

- la division des châssis a été simplifiée et s'inspire des châssis existants;

- une note détaillée a été fournie concernant les évacuations des eaux usées et eaux vannes;

- Considérant qu'au vu de cette note, le puits perdu semble la seule solution et que le maintien de la citerne d'eaux de pluie est souhaitable (le trop plein de cette citerne serait également déversé dans le puits perdu);

- Considérant qu'il y aura lieu d'obtenir au préalable un permis d'environnement classe II;

- Considérant qu'il y a lieu lors du chantier de prendre toutes les mesures pour préserver le pont et adapter le charroi de chantier;

- Considérant que le matériau correspondant le mieux à la politique d'économie d'énergie et de développement durable est le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts.

Art. 2. Le titulaire du permis devra:

1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;

2° respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Échevins:

- maintenir l'écran végétal vers la propriété sise au n° 107 de la rue Th. Vander Elst;

- prendre toutes les mesures pour préserver le pont et adapter le charroi de chantier

- prendre connaissance de l'analyse de la proposition PEB reprise en annexe.

3° respecter les dispositions légales et réglementaires susvisées;

4° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

[...]»;

Considérant que la société à responsabilité limitée «Docteur Hervé Termote», titulaire du permis attaqué, et Hervé Termote, copropriétaire de l'immeuble concerné par ce permis, demandent à intervenir en la présente cause; que cette requête est recevable; qu'il y a lieu de l'accueillir dans la procédure en référé;

Considérant, s'agissant de la recevabilité *ratione temporis* de la requête, que la requérante affirme qu'elle n'aurait pris connaissance du permis attaqué que le 28 mars 2012, en se rendant à la commune, à la suite de rumeurs provenant de voisins; qu'elle précise ce qui suit:

«Elle n'a pas pu en avoir connaissance avant cette date, aucun affichage n'ayant été apposé dans la rue des Touristes, rue où se situe l'accès de l'immeuble de la requérante. Les travaux autorisés par le permis n'ont pas encore été entrepris, de sorte que la requérante ne pouvait nullement en avoir une quelconque connaissance»;

Considérant que les parties intervenantes, qui produisent un rapport établi par leur architecte le 2 juillet 2012, soutiennent que la requête a été introduite plus de soixante jours après la prise de connaissance des travaux de démolition pour lesquels un permis d'urbanisme était requis; qu'elles reprochent également à la requérante d'avoir attendu, pour former le recours, 62 jours après la consultation du dossier à la commune, de rester évasive quant aux circonstances dans lesquelles elle aurait été informée de l'existence du permis et de ne pas avoir fait preuve de la diligence requise pour s'informer auprès de la première partie adverse afin de prendre connaissance du contenu du permis délivré un an plus tôt;

Considérant que la première partie adverse, qui ne soulève pas d'exception d'irrecevabilité, se dit étonnée de ce que de prétendues rumeurs aient subitement surgi neuf mois après la délivrance du permis et ce, sans raison particulière;

Considérant que tous les travaux qui sont énumérés dans le rapport d'architecte faisant l'objet de la pièce n° 2 annexée à la requête en intervention, ne sont pas tels qu'ils auraient dû nécessairement alerter les voisins et leur faire supposer qu'un permis d'urbanisme devait avoir été délivré; qu'ainsi:

- les travaux ayant commencé le 16 août 2010 et s'étant terminés début septembre 2010 sont antérieurs à la délivrance du permis d'urbanisme attaqué le 10 mai 2011; il s'agit au demeurant pour la plupart de travaux intérieurs et les travaux extérieurs évoqués ne sont pas en soi révélateurs de la délivrance d'un permis d'urbanisme qui n'avait d'ailleurs pas encore été délivré;

- il en va de même pour les travaux de novembre 2010 (préservation de l'immeuble pour passer l'hiver) et de février 2011 (abattage de trois bouleaux malades);

- les travaux réalisés à partir du 18 août 2011 consistent en un «déplafonnage» et en un «terrassement sous-sol»; aucune précision n'est donnée permettant de penser que de tels travaux auraient dû être remarqués dans le voisinage;

- une réunion sur place le 30 novembre 2011 avec l'entrepreneur pour déterminer les travaux à exécuter n'est normalement pas de nature à révéler l'existence d'un permis d'urbanisme aux tiers; tel est également le cas d'une réunion sur place le 19 janvier 2012 pour évaluer les travaux effectués et planifier ceux qui doivent encore l'être;

- l'attestation de l'architecte ne précise pas quels travaux ont dû être interrompus en février 2012 en raison du gel;

que seuls les travaux cités réalisés en mars 2012, consistant en la démolition du garage et l'évacuation des gravats autour et devant la maison, pourraient être révélateurs de l'existence d'un permis d'urbanisme; que les affirmations de la requérante, qui déclare être restée dans l'ignorance de l'enquête publique et qui soutient s'être rendue à la maison communale le 28 mars 2012 pour consulter le dossier, ne peuvent être considérées comme dénuées de toute vraisemblance sachant qu'elle n'habite pas dans les lieux, que l'accès à la maison se fait à partir d'une autre rue et que la propriétaire de cette maison est décédée le 29 août 2011; que les parties intervenantes n'établissent pas la date à partir de laquelle l'avis renseignant le permis d'urbanisme a été affiché sur les lieux; que la requête a été introduite dans le délai de recours contentieux de soixante jours courant à compter du 28 mars 2012, le lundi 28

mai 2012 étant un jour férié légal; que l'exception d'irrecevabilité ne peut être accueillie;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des articles 6 et 7 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2002 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs;

qu'en une première branche, elle fait valoir que la demande de permis d'urbanisme était incomplète par rapport à l'implantation, l'orientation et le gabarit de son habitation qui se trouve à proximité immédiate de l'immeuble concerné, de telle sorte que, selon elle, la première partie adverse n'a pas pu statuer en connaissance de cause sur la demande; que les critiques suivantes sont formulées:

- le document de synthèse ne figure pas les coupes générales et le profil de l'habitation de la requérante (art. 7, 1°);

- le plan d'implantation ne comporte pas l'indication du volume (nombre de niveaux hors sol et forme de la toiture) et de l'affectation des constructions environnantes dans un rayon de 50 mètres au moins des constructions projetées, dont celles de la requérante (article 7, 3°, f);

- les plans de détail n'indiquent pas la façon dont chacun des niveaux, les toitures et les aménagements au sol se présentent par rapport aux édifices attenants ou voisins (art. 7, 4°, a);

- aucune photographie représentative de la configuration des lieux, particulièrement par rapport à l'habitation de la requérante, ne figure dans le dossier de la demande, l'habitation de la requérante n'apparaissant que de manière très partielle (art. 6, 6°);

- la notice explicative jointe au formulaire de demande n'apporte aucune précision ni aucun élément de nature à informer l'autorité quant à la proximité immédiate de l'habitation de la requérante, aux répercussions du projet sur celle-ci, notamment en termes d'ombre et de perte d'ensoleillement, ainsi qu'à l'intégration des travaux par rapport au cadre environnant;

qu'elle affirme qu'elle va subir un préjudice important en raison de la rehausse projetée tant en termes de perte de luminosité et d'ensoleillement que par l'effet d'écrasement et de masse qui sera engendré par l'augmentation du gabarit;

qu'en une seconde branche, la requérante relève qu'au regard de la configuration particulière des lieux, la première partie adverse, en délivrant le permis attaqué, a commis une erreur manifeste d'appréciation dès lors que ce permis porte atteinte de

manière évidente au cadre de vie environnant et, par conséquent, au bon aménagement des lieux;

Considérant, sur la première branche, que des lacunes ou des erreurs dans le dossier de demande de permis n'entachent la régularité du permis délivré que si l'autorité a pu être induite en erreur ou n'a pas eu une connaissance suffisante de la cause du fait de ces lacunes ou de ces erreurs; qu'il revient à celui qui dénonce les lacunes du dossier de la demande de permis de montrer que ces défauts ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande;

Considérant que l'article 7, 1°, 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 dispose que le document de synthèse destiné à l'information du public comprend au moins:

- «a) un plan d'implantation;
- b) le cas échéant, des élévations des façades et de leur raccordement avec les immeubles contigus;
- c) les coupes générales comportant notamment les profils des immeubles voisins»;

Considérant que le document de synthèse figurant au dossier administratif (pièce 1.7.6.) comprend un plan d'implantation ainsi qu'une élévation des façades et qu'il indique le profil de l'immeuble du n° 37 de la rue des Touristes dans les coupes d'implantation;

Considérant qu'en vertu de l'article 7, 3°, de l'arrêté précité, le dossier doit comprendre:

- «3° un plan d'implantation et des coupes dressés à une échelle de 1/500, 1/200 ou 1/100, et figurant les éléments permettant d'évaluer l'inscription du projet dans l'environnement proche, tant public que privé, tels que:

[...]

- f) l'implantation, l'indication du volume (nombre de niveaux hors sol et forme de la toiture) et de l'affectation des constructions environnantes dans un rayon de 50 mètres au moins des constructions projetées et l'indication des ouvertures et des saillies faisant face aux limites latérales et postérieures du bien du demandeur;

[...]»;

Considérant qu'en l'espèce, le plan d'implantation renseigne le nombre de niveaux, la forme de la toiture et l'affectation des immeubles situés dans un rayon de 50 mètres, en ce compris les immeubles appartenant à la requérante;

Considérant qu'aux termes de l'article 7, 4°, de l'arrêté précité, le dossier doit comprendre:

«4° les plans de réalisation, dressés à une échelle de 1/50 ou de 1/20, mettant en évidence la façon dont le projet s'accorde aux constructions attenantes ou, plus largement, s'intègre au voisinage; ces plans, qui en cas de transformations, font apparaître la situation existante, comprennent:

a) une vue en plan de tous les niveaux, y compris les sous-sols en indiquant leur destination précise, des toitures ainsi que des zones contiguës aux constructions projetées; ces plans indiquent la façon dont chacun des niveaux, les toitures et les aménagements au sol se présentent par rapport aux édifices attenants ou voisins, ainsi que les différents endroits de coupes transversales et longitudinales visées ci-après;
[...];»;

Considérant qu'en l'espèce, il n'existe pas de construction attenante; que le plan d'implantation indique la façon dont l'immeuble faisant l'objet de la demande de permis se présente par rapport aux immeubles de la requérante; que cette dernière ne précise pas quels éléments concrets supplémentaires auraient dû être indiqués sans lesquels la première partie adverse n'aurait pas été en mesure de se prononcer en connaissance de cause;

Considérant que l'article 6, 6°, dispose que le dossier de demande de construire, de reconstruire, de transformer ou d'utiliser un terrain pour le placement d'une ou de plusieurs installations fixes contient notamment les documents suivants:

«6° toutes les photos significatives du bien, des bâtiments contigus et du voisinage permettant d'évaluer correctement la situation existante; les photos en couleur – au nombre de quatre minimum – sont numérotées et sont fournies en quatre exemplaires; elles sont collées sur une feuille séparée de format DIN A4; les différents endroits de prise de vue sont indiqués sur le plan d'implantation visé aux articles 7, 3° et 8, 2°.»;

Considérant que le dossier contient un reportage photographique de douze clichés en couleur représentant l'immeuble existant et ses abords; que les endroits de prises de vues sont indiqués sur le plan d'implantation; qu'il n'existe pas de bâtiment contigu; que la seule absence de photographie représentant les immeubles de la requérante n'a pas été de nature, compte tenu du plan d'implantation les renseignant, à empêcher la première partie adverse de se prononcer en connaissance de cause au regard de la nécessité d'une évaluation correcte de la situation existante;

Considérant que le moyen reproche à la notice explicative jointe au formulaire de demande de n'apporter aucune précision ni aucun élément de nature à informer l'autorité quant à la proximité immédiate de l'habitation de la requérante, aux répercussions du projet sur celle-ci, notamment en termes d'ombres et de perte d'ensoleillement, et à l'intégration des travaux par rapport au cadre environnant; que la requérante ne précise toutefois pas quelle norme aurait été méconnue du fait des lacunes qu'elle dénonce; qu'elle n'indique pas davantage quelle erreur la première partie adverse aurait commise à la suite des lacunes alléguées; qu'en tout état de

cause les renseignements dont elle déplore l'absence sont en l'espèce fournis par les plans accompagnant la demande et complétés en cours de procédure administrative à la demande de la première partie adverse;

Considérant, quant à la seconde branche, que la requérante n'établit pas en quoi consisterait l'erreur manifeste d'appréciation que la première partie adverse aurait commise en délivrant le permis attaqué sur l'avis favorable de toutes les instances consultées;

Considérant que le premier moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le troisième moyen est pris de la violation des articles 88 et 153 du CoBAT, des articles 7 et 8 du Titre I^{er} du règlement régional d'urbanisme adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 (R.R.U.) et des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs;

qu'en une première branche, la requérante fait valoir que la première partie adverse, en délivrant le permis attaqué, n'a pas respecté l'article 8 relatif à la hauteur de l'implantation et du gabarit des constructions isolées, visées par le Titre I^{er} du R.R.U.; qu'à ce propos, elle expose ce qui suit:

«Il ressort de l'examen des plans joints au permis attaqué et des photos produites par la requérante (pièce 3) que l'immeuble de la SPRL Termote a une hauteur qui dépasse celle de l'habitation de la requérante et des maisons avoisinantes.

En procédant à la rehausse d'un étage supplémentaire du bâtiment (2m50), le projet viole l'article 8, § 1^{er}, du Titre I^{er} du R.R.U., la hauteur dépassant la hauteur des constructions avoisinantes, ainsi que le § 2 de l'article 8, le profil de la toiture étant également dépassé au-delà des 2 mètres.

Il a également été dérogé à l'article 7 dès lors qu'il n'a manifestement pas été tenu compte du gabarit de l'immeuble litigieux par rapport à celui de la requérante, et de la "préservation de l'ensoleillement des terrains voisins".

Ces articles 7 et 8 sont applicables à l'objet de l'acte attaqué, le Titre I^{er} du R.R.U. étant applicable "aux actes et travaux soumis à permis d'urbanisme en vertu de l'article 98, § 1^{er}, al. 1 du CoBAT", précisant en son article 1^{er}, § 3: "Les articles 3 à 8 du présent titre ne s'appliquent pas aux travaux relatifs à une construction existante dans la mesure où ceux-ci visent au maintien de cette construction et n'apportent pas de modification de gabarit ou d'implantation." En l'espèce, les travaux projetés emportent incontestablement une modification du gabarit.

Seul le fonctionnaire délégué est habilité, en vertu de l'article 153, § 2, du CoBAT à déroger aux prescriptions du R.R.U. aux deux conditions rappelées ci-avant. En l'espèce, cette dérogation n'a pas été sollicitée par le demandeur (aucune demande en ce sens n'apparaît dans le formulaire de demande) et elle ne répond pas davantage à la condition de "sauvegarder le bon aménagement des lieux"

Aucune dérogation implicite au R.R.U. n'a pu être accordée.»;

qu'en une seconde branche, elle relève que la première partie adverse est en défaut de motiver les raisons pour lesquelles le projet serait conforme au R.R.U., ni celles pour lesquelles elle aurait estimé qu'une dérogation relative à la hauteur de la façade de l'habitation concernée devait être accordée alors que cette dérogation n'a pas été sollicitée dans la demande de permis;

Considérant, sur la première branche, que l'article 7 du Titre I^{er} du R.R.U. a trait à l'implantation des constructions isolées, alors que le projet ne modifie pas l'implantation du bâtiment litigieux; que le moyen est dépourvu de pertinence en tant qu'il dénonce la violation de cette disposition;

Considérant que l'article 8, § 2, dispose ainsi:

«§ 2. Le profil de la toiture peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes.

La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.»;

que le projet qui a été autorisé par le permis d'urbanisme attaqué ne prévoit pas la construction de lucarnes, en sorte que cette disposition est dépourvue de pertinence à l'égard du projet autorisé par l'acte attaqué, la hauteur des constructions étant réglée par l'article 8, § 1^{er}, du Titre I^{er} du R.R.U.;

Considérant que le 1^{er} de l'article 8 énonce ce qui suit:

«La hauteur des constructions ne dépasse pas la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries.»;

que l'exposé des motifs du règlement régional d'urbanisme comporte à ce propos les considérations suivantes:

«La CRMS estime que la prescription manque de clarté. Comment interpréter la "moyenne de hauteurs des constructions" ? Cette disposition ne garantit pas la qualité ni le bon aménagement des lieux.

La CRD relève que le problème est de déterminer la limite géographique de référence des terrains qui entourent le terrain considéré. Elle suggère que les constructions de références considérées soient situées dans un rayon de 50 mètres à partir des points extrêmes de la parcelle.

Néanmoins, l'article 8, § 1^{er} détermine clairement quelles sont les constructions à prendre en considération pour calculer la moyenne des hauteurs des constructions isolées, en se référant aux constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain d'implantation.

Par ailleurs, au-delà des prescriptions du règlement général d'urbanisme, les autorités délivrantes sont garantes de la qualité et du bon aménagement des lieux.»;

Considérant que la disposition précitée ne contient aucune indication relative à ce qu'il convient d'entendre par la hauteur d'un bâtiment; qu'il y a lieu de se

référer au sens usuel des termes, selon lequel la hauteur d'un bâtiment est mesurée en mètres par référence au niveau du terrain;

Considérant que l'immeuble dont la transformation est autorisée par le permis attaqué présente, quant à sa façade nord-est, une hauteur maximale passant de 11,33 mètres (situation existante) à 13,58 mètres (situation projetée); que l'application de l'article 8 du Titre I^{er} du règlement régional d'urbanisme impose de calculer la moyenne de la hauteur de toutes les constructions érigées sur les parcelles qui entourent le terrain faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme; que les parties n'ont pas communiqué au Conseil d'État les documents probants permettant de calculer cette moyenne, tandis que la requérante se borne à établir une comparaison avec le bâtiment et l'annexe dont elle est copropriétaire et à formuler une affirmation générale non étayée relative aux «maisons avoisinantes», ce qui est insuffisant pour fonder son moyen; que les plans et les photographies versés au dossier administratif ne permettent pas de conclure *prima facie* à un dépassement avéré et net de la hauteur des immeubles avoisinants; qu'aucune règle n'impose que la demande de permis comporte l'indication de la hauteur des immeubles situés sur les terrains entourant le terrain sur lequel les constructions autorisées seraient implantées; qu'à défaut d'élément probant fourni par la requérante, et eu égard aux limites de l'examen auquel il peut être procédé à l'occasion d'une procédure en référé, le troisième moyen ne peut pas être considéré comme sérieux en sa première branche;

Considérant, quant à la seconde branche, qu'à aucun moment de la procédure administrative ayant abouti à l'octroi du permis attaqué, que ce soit lors de l'enquête publique ou dans les avis des instances consultées, n'a été dénoncée une difficulté relative à la compatibilité du projet au regard de l'article 8, § 1^{er}, du titre I^{er} du R.R.U.; qu'il n'apparaît pas que le fonctionnaire délégué ait accordé une dérogation en ce qui concerne la hauteur maximale de l'immeuble litigieux; que, dans ces conditions, l'auteur de l'acte attaqué a pu considérer, de manière implicite mais certaine, que le projet est conforme au règlement régional d'urbanisme qu'il vise au préambule de la décision, celle-ci imposant d'ailleurs au bénéficiaire de l'autorisation de respecter «les conditions légales et réglementaires susvisées»; que, dès lors que le moyen doit être déclaré non sérieux en sa première branche, il doit l'être également en sa seconde branche;

Considérant que le deuxième moyen est pris de la violation des articles 2, 3, 6 et 28 du CoBAT, des prescriptions A.0.6 et B.1.5. du PRAS adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, de l'excès de pouvoir, de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, du

principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, du principe de bonne administration qui implique que l'autorité doit procéder à un examen complet des circonstances de la cause, ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs;

que, s'agissant de la prescription A.0.6., la requérante reproche à la motivation de l'acte attaqué d'être muette au sujet de l'intégration de l'extension projetée du bâtiment par rapport à l'intérieur d'îlot; qu'elle soutient que la première partie adverse s'est limitée «à apprécier l'objet de la demande par rapport à l'habitation sise au numéro 103, alors que celle-ci est éloignée de plusieurs dizaines de mètres de l'immeuble concerné, et de la présence du pont [*sic*], et s'est abstenue de toute considération par rapport à l'habitation de la requérante pourtant à proximité immédiate de l'immeuble de la s.p.r.l. Termote au sein de l'intérieur de l'îlot»;

que, s'agissant de la prescription B.1.5., la requérante soutient que la motivation de l'acte attaqué ne comporte aucune justification relative à l'intégration du projet par rapport au bâti existant, autre que la considération laconique selon laquelle «les extensions projetées s'insèrent harmonieusement dans le volume bâti existant»; qu'elle fait valoir que l'acte attaqué n'expose pas les raisons pour lesquelles le projet litigieux, qui aboutit à une rehausse de plus de 2,50 mètres par rapport à son bien situé à moins d'un mètre en ce qui concerne l'annexe et à moins de trois mètres s'agissant du corps principal, s'accorde avec le cadre urbain environnant dont fait partie son habitation; qu'elle ajoute que le dossier administratif ne révèle pas davantage que cet examen aurait été réalisé;

Considérant qu'aux termes de la prescription générale A.06. du PRAS:

«Dans toutes les zones, 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.

Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité.»;

que cette prescription n'impose pas une priorité absolue au maintien de la végétation et des zones de pleine terre en intérieur d'îlot mais autorise les actes et travaux en intérieur d'îlot, sous la condition d'en améliorer en priorité les qualités végétales et paysagères et d'y favoriser le maintien ou la création de surfaces de pleine terre; qu'il n'y a pas de contradiction avec la prescription 1.5. du PRAS qui prévoit, en zone d'habitation à prédominance résidentielle, que les actes et travaux relatifs au logement en intérieur d'îlot se font en accord avec le cadre urbain environnant, moyennant des mesures particulières de publicité; qu'en l'espèce, la maison pour laquelle le permis d'urbanisme attaqué a été délivré et qui se situe en intérieur d'îlot, est un bâtiment existant, préexistant d'ailleurs à l'adoption du plan régional d'affectation du sol; que la maison et l'annexe dont la requérante est copropriétaire se

trouvent dans la même situation; qu'une enquête publique a été organisée, à laquelle la propriétaire des bâtiments situés rue des Touristes, n° 37, n'a pas participé pour des raisons qui lui sont propres; qu'aucun moyen ne tend d'ailleurs à critiquer la manière dont l'enquête publique a été organisée; qu'il ne peut être reproché à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir répondu à des objections que les intéressés n'ont pas fait valoir auprès de lui; que si la décision attaquée est spécialement motivée par rapport à la situation de l'immeuble situé au numéro 107 de la rue Théophile Vander Elst, c'est pour la raison que le propriétaire de celui-ci a pris, quant à lui, part à la procédure d'enquête publique; que le projet contesté n'augmente que de manière minime les emprises au sol; qu'il ressort tant de la motivation de l'acte attaqué que des pièces versées au dossier administratif que l'une des raisons qui ont motivé l'octroi du permis d'urbanisme est la création de toitures végétalisées, outre le maintien d'un écran végétal vers la propriété située au numéro 107 de la rue Théophile Vander Elst;

Considérant que la prescription B.1.5., relative aux zones d'habitation à prédominance résidentielle, dispose comme suit:

«1.5. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 1.1. à 1.4.:

1° seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liséré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots;

2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité;

3° la nature des activités est compatible avec l'habitation;

4° la continuité du logement est assurée.»;

que le moyen ne dénonce aucun problème concret relatif à la compatibilité des transformations litigieuses avec le cadre urbain environnant; que la première partie adverse s'est assurée que les travaux projetés n'aboutiraient pas à créer des vues gênantes sur la propriété voisine; qu'en effet, le préambule de l'arrêté attaqué énonce que le châssis éclairant le cabinet médical sera pourvu d'un verre translucide et ne permettra donc aucune vue directe sur la propriété voisine; que, s'agissant de la propriété de la requérante, dont la mère n'a pas participé à l'enquête publique, la seule affirmation relative à «la rehausse de plus de 2m50, par rapport au bien de la requérante sis à moins d'un mètre, pour l'annexe, et moins de trois mètres, quant au corps principal, de l'immeuble litigieux», qui est en défaut de dénoncer un problème concret, ne suffit pas à démontrer l'obligation pour l'autorité de consacrer un examen spécial et exprès à tous les aspects envisageables de l'intégration des extensions projetées par rapport au bien de la requérante, dès lors qu'a été déclaré non sérieux le troisième moyen, qui tend à contester la compatibilité de la hauteur du bâtiment transformé par rapport aux dispositions du règlement régional d'urbanisme;

Considérant que le deuxième moyen n'est pas sérieux;

Considérant qu'aucun moyen n'étant sérieux, une des conditions prescrites pour que le Conseil d'État puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué n'est pas remplie; que la demande de suspension doit être rejetée,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société privée à responsabilité limitée «Docteur Hervé Termote» et par Hervé Termote 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 XV^e chambre siégeant en référé, le onze septembre deux mille douze par :

M. I. KOVALOVSKY, président de chambre f.f.,
M. R. GHODS, greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

R. GHODS

I. KOVALOVSKY