

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 241.170 du 29 mars 2018

221.210/XV-3289

En cause : **PIERRE** Michèle,
ayant élu domicile chez
M^e Gaëtan VANHAMME, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles,

contre :

la commune de Woluwe-Saint-Lambert,
ayant élu domicile chez
M^e Jérôme SOHIER, avocat,
avenue Emile De Mot 19
1000 Bruxelles,

Parties intervenantes:

1. COURTOIS Eric,
2. PINTALUBA Inès,
ayant élu domicile chez
M^e Matthieu GUIOT, avocat,
chaussée de Louvain 431F
1380 Lasne.

I. Objet de la requête

Vu la requête introduite le 21 mars 2018 par Michèle Pierre, qui tend à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de la décision du collège des bourgmestre et échevins de Woluwe-Saint-Lambert du 10 novembre 2016 délivrant à Inès Pinaluba un permis d'urbanisme tendant à construire une extension au rez-de-chaussée et au premier étage en façade arrière et à construire une lucarne en toiture du bien sis clos de la Licorne 13 à 1200 Bruxelles;

II. Procédure devant le Conseil d'État

Par une requête introduite le 13 janvier 2017, la même requérant sollicite l'annulation du même acte.

Une ordonnance du 14 mars 2017 a accueilli la requête en intervention introduite le 20 février 2017 par Inès PINTALUBA et Erik COURTOIS.

La partie adverse a déposé son dossier administratif.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

Une ordonnance du 21 mars 2018, notifiée aux parties, a fixé la demande de suspension d'extrême urgence à l'audience de la XV^e chambre du 27 mars 2018 à 15 heures.

La partie adverse a déposé les plans et une note d'observations.

Les parties intervenantes ont déposé une note d'audience.

M. Michel LEROY, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Gaëtan VANHAMME, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Margot CELLI, *loco* Me Jérôme SOHIER, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Mathieu GUIOT, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes, ont été entendus en leurs observations.

M. Marc JOASSART, premier auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

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

Une demande de permis d'urbanisme a été introduite auprès de l'administration communale de Woluwe-Saint-Lambert par Inès Pintaluba, en vue de construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière et au premier étage en façade latérale, deux lucarnes en toiture et en façade latérale de la maison, ainsi qu'à aménager un parking dans la zone de recul de l'immeuble sis clos de la Licorne 13. Une enquête publique a été organisée du 24 septembre au 8 octobre 2015. Le 8 octobre, l'a.s.b.l. «Wolu-Inter-Quartiers» a introduit la réclamation suivante:

«Nous trouvons l'intervention générale, deux volumes sur deux étages plus deux lucarnes, trop importante.

De plus, l'intervention dénature la cohérence architecturale des maisons voisines en ce sens que les toitures à trois versants qui sont les spécificités de ces blocs de maisons sont remplacées par des toitures à deux versants et une façade latérale droite. C'est une rupture totale avec l'esprit de la construction de ce clos et de l'ensemble du quartier en général.

Nous nous opposons par ailleurs à la réalisation d'un emplacement de parking dans la zone de jardin. Ces zones sont justement protégées par le RCU et le RRU pour leurs qualités environnementales et paysagères. Il n'y a pas lieu de faire une exception pour cette demande».

Le 23 octobre, la commission de concertation a émis un avis défavorable pour les motifs suivants:

«Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan;

Considérant que la demande vise à construire une extension au rez-de-chaussée en façade arrière et au premier étage en façade latérale, à construire deux lucarnes en toiture et à aménager un parking dans la zone de recul de l'immeuble;

Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 11 titre I du règlement régional d'urbanisme (en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul en parking), une dérogation à l'article 12 et à l'article 28 du règlement communal sur les bâtisses (en ce que la hauteur de la lucarne dépassera 1 m 25 et en ce qu'un parking sera aménagé dans la zone de recul de l'immeuble);

Considérant qu'en application (entre autres) de l'article 1.5.2° du plan régional d'affectation du sol (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), le projet a été soumis à l'enquête publique du 24/09/2015 au 08/10/2015 et qu'une réclamation a été introduite ainsi qu'une demande à être entendu;

Considérant que de façon générale, cette réclamation s'oppose à la réalisation d'un emplacement de parking dans la zone de recul et déplore également une intervention beaucoup trop importante en rupture totale avec la cohérence architecturale du clos;

Considérant qu'il s'agit ici d'une maison unifamiliale de type "3 façades";

Considérant que cette habitation fait partie d'un ensemble architectural composé de plusieurs habitations;

Considérant que le rez-de-chaussée comporte actuellement le hall d'entrée, la salle à manger, le séjour ainsi que la cuisine de l'habitation;

Considérant que le projet prévoit d'étendre le rez-de-chaussée de 2 m afin d'aménager un coin déjeuner, ce qui est acceptable;

Considérant que ce nouveau volume ne présente pas de dérogation;

Considérant en effet que ce volume est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de construction;

Considérant que le projet prévoit au premier étage (façade latérale) l'ajout d'une chambre supplémentaire dans un nouveau volume situé au-dessus du séjour;

Considérant que le nouveau volume présentera des dimensions assez importantes par rapport au bâtiment d'origine;

Considérant en effet que ce nouveau volume présentera une surface de $\pm 20 \text{ m}^2$;

Considérant que la surface du premier étage sera donc presque augmentée de moitié;

Considérant qu'il ne s'agit dès lors plus d'une intervention accessoire au bâtiment d'origine;

Considérant que les combles existants comportent actuellement une chambre, un espace grenier ainsi qu'une salle de douche;

Considérant que la surface des combles sera doublée afin d'agrandir les espaces existants;

Considérant que deux lucarnes seront également prévues en toiture afin d'apporter davantage de lumière naturelle à l'intérieur du logement;

Considérant que les deux lucarnes dérogent à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses en ce qu'elles présenteront une hauteur supérieure au maximum autorisé (à savoir 1 m 25);

Considérant que ces interventions en toiture augmentent encore le caractère massif de l'ensemble des interventions prévues;

Considérant que ces interventions (extensions au premier et au dernier niveau) sont disproportionnées par rapport à l'immeuble existant;

Considérant en effet qu'elles dénaturent le caractère architectural d'origine de l'habitation;

Considérant que la dérogation à l'article 12 du règlement communal sur les bâtisses n'est pas acceptable;

Considérant de plus que le projet prévoit d'aménager un emplacement de parking dans la zone de recul alors que l'habitation possède déjà un garage au sous-sol ainsi qu'une pente afin d'y accéder;

Considérant que cet aménagement est en dérogation à l'article 11, titre I du règlement régional d'urbanisme et à l'article 28 du règlement communal sur les bâtisses;

Considérant qu'il s'indique de façon générale, de maintenir les zones de recul en jardinet et de limiter les rehausses latérales;

Considérant que d'un point de vue urbanistique, rien ne motive la création d'un emplacement de parking supplémentaire dans la zone de recul;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 11, titre I du règlement régional d'urbanisme et la dérogation à l'article 28 du règlement communal sur les bâtisses ne sont pas acceptables».

À la suite de cet avis, des modifications ont été apportées au projet. Celui-ci a fait l'objet d'une nouvelle enquête publique du 30 décembre 2015 au 14 janvier 2016. Cette enquête a donné lieu à une nouvelle lettre d'opposition de l'a.s.b.l. «Wolu-Inter-Quartiers». Le 29 janvier 2016, la commission de concertation a émis un avis favorable conditionnel, qui, après une citation de l'avis précédent, est rédigé comme suit:

«Considérant que suite à la commission de concertation du 23/10/2015, le demandeur a introduit des plans modificatifs;

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/12/2015 au 14/01/2016; qu'une remarque a été émise concernant la cohérence architecturale du projet;

Considérant que le projet modifié:

- Supprime une dérogation au règlement régional et au règlement communal d'urbanisme en ce que le parking en zone de recul a été supprimé,

- Diminue l'intervention en façade latérale de gauche en ce que la hauteur du faîte de l'annexe est descendue à 1,5 m du faîte de la toiture principale et en ce que la hauteur des corniches est descendue de 0,50 m,

- Diminue la taille des lucarnes en façades avant et arrière;

Considérant que la demande modifiée répond partiellement aux objections émises par la commission de concertation du 23/10/2015;

Considérant qu'une intervention similaire a été autorisée le 27/08/2009 à l'avenue de la Licorne n° 6; que néanmoins, cette maison est de type toiture à deux versants;

Considérant que la rehausse latérale supprime des vues existantes vers les jardins voisins;

Considérant qu'en ce qui concerne la remarque sur le changement de la forme de toiture, de trois versants à deux versants :

- Le changement de typologie n'est pas souhaitable
- Le changement de type de toiture risque de créer un précédent dans ce quartier.

Considérant que la lucarne en façade avant n'est pas acceptable vu l'absence des lucarnes dans les maisons voisines; que dès lors, la rehausse latérale ne peut pas s'envisager;

Considérant de tout ce qui précède que la demande répond au bon aménagement des lieux moyennant le respect des conditions ci-dessous;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain à condition de:

- Garder la toiture principale de type trois versants;
- Supprimer la lucarne en façade avant;
- Supprimer la rehausse latérale.

La dérogation au règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur de la lucarne en façade arrière est acceptée;

L'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement s'abstient.».

De nouvelles modifications ont été introduites et le projet a fait l'objet d'une troisième enquête publique du 14 avril au 28 avril 2016. Celle-ci a suscité une lettre de réclamation de la part de la requérante et son mari. Le 13 mai, la commission de concertation a émis un nouvel avis favorable, qui reproduit les deux avis précédents et poursuit en ces termes:

«Considérant que suite à la commission de concertation du 29/01/2016, le demandeur a introduit des plans modificatifs le 11/03/2016;

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/12/2015 au 14/01/2016 en application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions); qu'une remarque a été émise concernant la luminosité et les vues;

Considérant que la demande modifiée répond aux remarques des commissions précédentes en ce qu'elle:

- ne présente plus de dérogations,
- garde la toiture principale de type trois versants,
- supprime la lucarne en façade avant,
- supprime la rehausse latérale;

Considérant que le projet a été repensé pour permettre la création d'une chambre supplémentaire par rapport à la situation actuelle;

Considérant en effet qu'une nouvelle extension est prévue au rez-de-chaussée et au niveau du 1^{er} étage en façade arrière;

Considérant que la demande modifiée préserve la typologie du quartier en ce que la toiture à 3 versants est maintenue, et en ce que les interventions se situent en façade et ne sont pas visibles depuis l'espace public;

Considérant que les lucarnes sont prévues en zinc;

Considérant qu'il y a néanmoins lieu de supprimer la lucarne en façade latérale pour limiter les vues vers les voisins;

Considérant que la nouvelle extension en façade arrière au rez-de-chaussée et à l'étage se fait dans le respect de la typologie du quartier en termes de matériaux, pentes de toiture et esthétique;

Considérant que la demande ne présente aucune dérogation à un règlement régional ou communal d'urbanisme;

Considérant que la profondeur globale de la maison avec sa nouvelle extension est de 10,73 m, ce qui est acceptable;

Considérant l'architecture soignée et discrète, s'intégrant au bâti existant;

Considérant le raccord réussi des différents volumes et pentes de toiture;

Considérant que des extensions similaires ont déjà été acceptées dans le quartier, et notamment:

- avenue de la Licorne n° 14 (permis délivré le 08/07/1997),
- et plus récemment, avenue des Constellations n° 14 (permis délivré le 30/04/2014);

Considérant que vu l'orientation de la maison, peu d'ombre sera portée sur les biens avoisinants;

Considérant de tout ce qui précède, que moyennant les modifications mentionnées ci-dessous, le projet est acceptable:

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain à condition de:

- supprimer la lucarne en façade latérale,
- prévoir une finition esthétique en accord avec le voisin de droite pour le nouveau mur mitoyen,
- prévoir des châssis en bois pour l'extension et l'indiquer sur les plans de façades».

Le 22 septembre, le collège a demandé, en application de l'article 191 du CoBAT, le dépôt de plans modifiés répondant aux conditions suivantes:

- prévoir des plantations de haute taille (haie, plantes grimpantes,...) sur la façade latérale de l'extension,
- supprimer la nouvelle partie vitrée de la façade latérale de l'extension, au premier étage,
- murer la fenêtre latérale de la chambre située en façade avant, au premier étage.

Le 4 octobre, des documents et plans modificatifs ont été déposés. Le 10 novembre, le collège a délivré le permis attaqué. Sa motivation retrace la procédure suivie, reproduit les avis de la commission de concertation, puis contient le passage suivant:

«Considérant que la commission de concertation du 13/05/2016 a émis un avis favorable conditionnel;

Considérant qu'en date du 03/06/2016, le demandeur a introduit des plans modifiés répondant aux remarques de la commission de concertation du 13/05/2016;

Considérant la décision du Collège des bourgmestre et échevins émise en séance du 22/09/2016 de faire usage de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire et de demander des plans modifiés répondant aux remarques suivantes:

- prévoir des plantations de haute taille (haie, plantes grimpantes,...) sur la façade latérale de l'extension,
- supprimer la nouvelle partie vitrée de la façade latérale de l'extension, au premier étage,

– murer la fenêtre latérale de la chambre située en façade avant, au premier étage;

Vu les documents modifiés introduits le 04/10/2016;

Considérant qu’il ressort de l’examen de ces plans que les remarques formulées en Collège des bourgmestre et échevins ont été levées;

Considérant que la demande modifiée une dernière fois répond au souhait du Collège de limiter au maximum les nuisances vis-à-vis du voisinage, en limitant les vues depuis la maison vers les propriétés voisines;

Considérant que la demande est conforme à toutes les prescriptions tant régionales que communales;

Considérant que le projet permet de bénéficier d’un séjour et d’une cuisine répondant aux normes actuelles de confort, et en adéquation en termes de superficie avec le nombre de chambres prévu dans la maison unifamiliale;

Considérant que l’extension à l’étage s’inscrit dans le style architectural du quartier, est conforme aux règlements régional et communal d’urbanisme, ne rajoute pas de vues et n’est pas visible depuis l’espace public;

Considérant que vu le retrait latéral de +/- 3.9 m par rapport à la limite mitoyenne latérale, la faible profondeur de l’extension au rez et à l’étage, et l’orientation et l’implantation de la maison, l’impact du projet sur l’ensoleillement des parcelles avoisinantes est faible et acceptable en milieu urbain;

Considérant en plus que la fenêtre latérale (de la chambre 1), existante depuis la construction de la maison dans les années ’50 sera supprimée afin de supprimer toute vue vers le voisin de gauche depuis l’étage;

Considérant dès lors que les éventuelles nuisances pour le voisinage sont limitées au maximum et sont acceptables dans un environnement urbain;

Considérant que la lucarne en façade arrière présente de faibles dimensions, n’est pas visible depuis l’espace public et permet d’agrandir légèrement la superficie utile sous plafond pour permettre à une famille de rester dans un quartier résidentiel;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s’accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n’est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux».

Il s’agit de l’acte attaqué.

IV. Moyens

A. Premier moyen

1. Argumentation de la requérante

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs du principe général de bonne administration, de l’effet utile de l’enquête publique, de l’erreur manifeste d’appréciation et de l’excès de pouvoir,

en ce que le permis d’urbanisme a été délivré sur base de la motivation qu’il comporte sans répondre à la réclamation de la requérante quant à l’intégration du projet dans le cadre urbain environnant,

alors que selon la jurisprudence du Conseil d’État, lorsqu’au cours de l’enquête publique, des observations précises ont été formulées, dont l’exactitude et la pertinence ne sont pas démenties par le dossier, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé dès lors qu’il ne permet pas de comprendre

les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations; qu'elle expose que:

- dans sa réclamation du 25 avril 2016, elle a formulé trois griefs à l'encontre du projet, à savoir que
 - le projet porte atteinte à son intimité en ce qu'il prévoit le percement d'une troisième fenêtre;
 - compte tenu de l'ampleur et de la localisation du projet, le projet est de nature à engendrer à la requérante une perte de luminosité;
 - enfin et s'agissant d'une extension de 5,45 m de hauteur sur 3 m de largeur, le projet est de nature à la priver de son champ de vision en entraînant l'obturation de la vue depuis les pièces de vie de son bien; elle dépose une photographie illustrant son propos;
- dans leurs appréciations du projet, la commission de concertation puis le collège des bourgmestre et échevins ne répondent que partiellement à cette réclamation et sans avoir égard au grief principal: seule la question des vues générées depuis la façade latérale est traitée;
- la partie adverse ne répond pas à la critique concernant le caractère massif du projet vu de la parcelle de la requérante et la suppression des vues depuis les pièces de vie de son bien, alors que le gabarit du projet présente une incidence majeure sur la situation de la requérante: depuis les pièces de vie de son bien (cuisine, salle-à-manger, salon), un front intégralement bâti va se dresser d'un bout à l'autre de sa parcelle et sur près de 6 mètres de haut;
- l'impact d'un tel projet se fera d'autant plus ressentir que la parcelle de la requérante est située 70 centimètres plus bas que la parcelle voisine et à une distance d'à peine 10 mètres;
- si le projet a été modifié à différentes reprises, c'est en raison de son aspect esthétique (toiture à trois versants) et en écho aux préoccupations d'un comité de quartier souhaitant préserver l'aspect uniforme des habitations, mais il est celui qui est le plus nuisible à la requérante sans que sa situation ait été prise en considération;
- à l'exception de l'ombrage limité sur les biens voisins, aucun des éléments cités par la partie adverse ne concerne la situation de la requérante;
- au contraire, l'annexe latérale initialement prévue au premier étage est remplacée par une même annexe en façade arrière, soit dans l'axe de vue depuis son habitation;
- une extension de 3 mètres (soit un peu moins du tiers de la profondeur actuelle du bien) ne peut raisonnablement être qualifiée de peu importante compte-tenu de sa proximité avec le mitoyen et le fait que le terrain de la requérante est situé en contrebas de celui visé par le projet contesté;

2. Appréciation du Conseil d'État

Considérant que dans sa réclamation du 25 avril 2016, la requérante a formulé des critiques rédigées comme suit:

«Notre maison est située à l'arrière de celle de la famille Courtois. Une extension de 5,45 mètres de hauteur sur 3 mètres de largeur va nous priver de luminosité et va obstruer notre vue. De notre cuisine ainsi que de notre living et salon, nous serons face à un mur (voir photo n° 1 ci-jointe).

Comme vous pouvez le constater sur la photo n° 2, il y a déjà 2 fenêtres sur la façade latérale qui nous privent de toute intimité dans notre propriété

et nous sommes tout à fait opposé à l'installation d'une troisième fenêtre sur cette même façade.

Le projet initial nous convenait beaucoup mieux car il ne réduisait aucunement notre champ de vision. De plus, les deux fenêtres de la façade latérale auraient été supprimées !»;

Considérant que l'articulation de trois griefs présentée dans la requête ne correspond qu'imparfaitement à cette réclamation, dans laquelle la perte de luminosité et l'obstruction de la vue sont groupées en une seule critique, et la préservation de l'intimité est liée au nombre de fenêtres;

Considérant qu'en ce qui concerne la perte de luminosité et de vue, l'avis de la commission de concertation du 13 mai 2016 porte notamment «qu'une remarque a été émise concernant la luminosité et les vues», «que la profondeur globale de la maison avec sa nouvelle extension est de 10,73 m, ce qui est acceptable» et «que vu l'orientation de la maison, peu d'ombre sera portée sur les biens avoisinants»;

Considérant que la motivation propre du permis attaqué porte en outre l'alinéa suivant:

«Considérant que vu le retrait latéral de $\pm 3,9$ m par rapport à la limite mitoyenne latérale, la faible profondeur de l'extension au rez et à l'étage, et l'orientation et l'implantation de la maison, l'impact du projet sur l'ensoleillement des parcelles avoisinantes est faible et acceptable en milieu urbain»;

Considérant que la requérante critique ce passage en ce qu'il traite d'ensoleillement, alors qu'il n'en a jamais été question, vu que la construction litigieuse est située au nord-ouest de son habitation; que cette critique ne peut être retenue étant donné que les «parcelles avoisinantes» dont il est question ne sont pas uniquement la propriété de la requérante, mais aussi celles des autres voisins, et notamment la maison mitoyenne située au nord de celle qui est l'objet du permis attaqué;

Considérant que ces passages de l'avis de la commission de concertation et du permis attaqué établissent que la partie adverse a pris en considération la première critique formulée par la requérante; que le fait qu'elle n'y a pas adhéré ne constitue pas une irrégularité dès lors que la motivation permet d'en comprendre la raison;

Considérant qu'en ce qui concerne la préservation de l'intimité, le même avis porte «qu'il y a néanmoins lieu de supprimer la lucarne en façade latérale pour limiter les vues vers les voisins» et que «le projet est acceptable..., à condition de... supprimer la lucarne en façade latérale»; que la motivation propre du permis attaqué

ajoute «que la fenêtre latérale (de la chambre 1), existante depuis la construction de la maison dans les années '50 sera supprimée afin de supprimer toute vue vers le voisin de gauche depuis l'étage»; qu'ainsi, il a été fait droit à la seconde critique formulée par la requérante; que le moyen n'est pas sérieux;

B. Deuxième moyen

1. Argumentation de la requérante

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir,

en ce que l'attaqué est fondé sur base de la motivation qu'il contient quant à l'intégration du projet dans son environnement urbain,

alors que, quant à l'intégration du projet dans son environnement, l'appréciation de la partie adverse a évolué de la manière suivante:

- à propos de l'objet initial de la demande et par rapport à l'annexe au premier étage en façade latérale, la commission de concertation a estimé que l'extension était importante et, conjuguée aux modifications projetées en toiture, disproportionnée par rapport à l'immeuble existant; elle en a donc conclu que le projet portait atteinte «au caractère architectural d'origine de l'habitation»;
- par rapport au deuxième projet, la commission de concertation ne fait plus référence à la typologie de l'ensemble mais isole l'habitation concernée de son lotissement et même de son bloc d'immeuble en précisant notamment qu'une intervention similaire a été autorisée le 27/08/2009 à l'avenue de la Licorne n° 6; que néanmoins, cette maison est de type toiture à deux versants et que «la rehausse latérale supprime des vues existantes vers les jardins voisins»; il s'agit là d'un revirement d'attitude: bien que le deuxième projet ne diffère du premier qu'en ce qui concerne l'aménagement d'un parking en zone de retrait, l'appréciation de la commission a évolué en admettant le principe de l'extension par référence à un permis délivré pour un bien présentant d'autres caractéristiques;
- ensuite, la commission de concertation indique dans son avis du 13 mai 2016 que la demande modifiée préserve la typologie du quartier en ce que la toiture à trois versants est maintenue, que les interventions se situent en façade arrière et ne sont pas visibles depuis l'espace public, que l'architecture soignée et discrète, s'intégrant en bâti existant, et que des extensions similaires ont déjà été acceptées dans le quartier; cette appréciation, qui réduit la typologie du quartier aux seules toitures à trois versants, constitue un deuxième revirement d'attitude;
- enfin, dans son appréciation finale du projet, le collège des bourgmestre et échevins commence par rappeler que «cette habitation fait partie d'un ensemble architectural composé de plusieurs habitations»; synthétisant cette dernière appréciation eu égard aux derniers plans déposés après application de l'article 191 du CoBAT, le collège précise encore que «l'extension à l'étage s'inscrit dans le style architectural du quartier, est conforme aux règlements régional et communal d'urbanisme, ne rajoute pas de vues et n'est pas visible depuis l'espace public»;

qu'elle expose que:

- l'appréciation de la partie adverse évolue sans motivation valable quant à l'intégration du projet dans son environnement;
- les motifs exprimés sont erronés:
 - elle fait d'abord référence à la typologie du quartier et de ses habitations,
 - elle réduit ensuite les caractéristiques de ces dernières aux seules toitures à trois versants,
 - pour considérer enfin que le projet s'inscrirait dans le style architectural du quartier;
- il ressort des vues aériennes du quartier que les immeubles du lotissement présentent une typologie identique et qu'en autorisant le projet attaqué, la partie adverse rompt avec cette homogénéité: alors que les blocs d'immeubles sont tous construits dans un style identique, la requérante ne perçoit pas en quoi une annexe en façade latérale ne serait pas conforme au cadre urbain environnant mais qu'une extension sur deux niveaux en façade arrière le serait; de même, des lucarnes en zinc ne s'inscrivent pas dans cet environnement très marqué par la brique rouge;
- la situation des deux biens auxquels l'acte attaqué fait référence (avenue de la Licorne n° 14 et avenue des Constellations n° 14) est sensiblement différente du cas d'espèce puisque si pour ces deux immeubles des extensions ont été réalisées en façade arrière, il n'en demeure pas moins que les implantations de ces immeubles sont fondamentalement différentes du cas d'espèce;
- il est erroné de prétendre que «les interventions se situent en façade arrière et ne sont pas visibles depuis l'espace public»:
 - d'une part, l'immeuble modifié par le projet critiqué est situé en fond de voirie;
 - d'autre part, si le projet n'est pas visible depuis la voirie située en façade avant, il l'est d'autres voiries publiques et plus particulièrement depuis le clos du Dragon ou depuis l'avenue du Centaure;

2. Appréciation du Conseil d'État

Considérant qu'il ressort du dossier que si les avis de la commission de concertation ont été différents, c'est parce que, à chaque fois, le projet avait été modifié en vue de répondre aux critiques formulées précédemment; qu'une telle évolution témoigne d'un souci de cohérence et ne constitue pas un revirement d'attitude;

Considérant que la typologie d'un quartier, même d'un quartier à l'architecture homogène comme l'est le Quartier des Constellations, n'empêche pas que chaque immeuble soit quelque peu différent des autres; que les points de comparaison que la partie adverse a retenu ne constituent, par la force des choses, pas des situations identiques, mais des immeubles qui présentent quelque similarité avec le projet examiné; qu'en l'occurrence les deux points de comparaison cités dans l'acte attaqué portent tous deux sur des extensions en façade arrière réalisés à des

maisons d'un style et d'un gabarit proche de l'immeuble concerné par le permis attaqué et situées à moins de 150 mètres de l'immeuble concerné;

Considérant que le matériau utilisé pour la lucarne ne peut raisonnablement être regardé comme un élément déterminant de la typologie d'un quartier;

Considérant que l'affirmation que le projet contesté serait visible depuis le clos du Dragon ou l'avenue du Centaure n'est pas établie; que la vue aérienne des lieux montre que ces voies publiques sont bordées de constructions en ordre semi-ouvert et que les portions de terrain non bâti entre deux groupes d'immeubles sont plantées de haies qui coupent la vue; que le moyen n'est pas sérieux;

C. Troisième moyen

1. Argumentation de la requérante

Considérant que la requérante prend un troisième moyen de la violation de la prescription générale 0.6 du PRAS, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'excès de pouvoir,

en ce que l'acte attaqué n'examine pas l'impact du projet sur l'intérieur de l'îlot, alors que selon la prescription générale 0.6 du PRAS: «Dans toute 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 de surfaces de pleine terre»;

qu'elle expose que:

- l'acte attaqué autorise une construction en façade arrière et tend donc à modifier l'intérieur d'îlot;
- il ne précise pas les motifs pour lesquels les lignes de conduite fixées par cette prescription générale 0.6 du PRAS seraient respectées;
- au contraire, le projet porte incontestablement atteinte à cet îlot sans que l'acte attaqué ne comporte de motivation à ce sujet;
- les plantations imposées par le permis n'ont pas pour objet de garantir les qualités paysagères et autres de l'intérieur d'îlot mais de créer un écran entre le projet et la propriété de la requérante;
- la partie adverse ne s'est pas souciée de l'impact du projet sur l'intérieur d'îlot ignorant ainsi la portée de la prescription 0.6 du PRAS et son obligation de motivation;

2. Appréciation du Conseil d'État

Considérant que le glossaire du PRAS définit l'intérieur d'îlot comme l'«espace au-delà de la profondeur de construction définie par plan particulier d'affectation du sol ou, à défaut, par règlement régional ou communal d'urbanisme»; qu'en l'occurrence, il n'est pas allégué que la construction autorisée par le permis attaqué serait implantée au-delà de la profondeur de construction autorisée; qu'en conséquence, la construction projetée n'est pas implantée en intérieur d'îlot au sens du PRAS et la prescription 0.6 n'y est pas applicable; que le moyen n'est pas sérieux;

V. Conclusion

Considérant qu'une des conditions requises pour que le Conseil d'État puisse suspendre l'acte attaqué n'est pas remplie; qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de suspension;

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 2.

Le présent arrêt sera notifié par télécopie.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre siégeant en référé, le vingt-neuf mars deux mille dix-huit par :

M. Michel LEROY,	président de chambre,
M ^{me} Nathalie ROBA,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Nathalie ROBA

Michel LEROY