

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 246.337 du 6 décembre 2019

A. 219.052/XV-3081

En cause :

**1. l'association sans but lucratif
LES RIVERAINS DU PARC
DU COUVENT DE L'AVENUE WIENER,**
2. de POTTER d'INDOYE Marie-Cécile,
3. de LANNOY Françoise,
4. GOSSERIES Philippe,
ayant élu domicile chez
M^{es} France MAUSSION
et Olivier DI GIACOMO, avocats,
rue de Loxum 25
1000 Bruxelles,

contre :

1. la commune de Watermael-Boitsfort,
représentée par son collège des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^e Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles.

2. la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement

Partie intervenante :

**l'association sans but lucratif
COUVENT SAINTE ANNE,**
ayant élu domicile chez
M^{es} Alexandre PATERNOSTRE
et Benoît CAMBIER, avocats,
avenue Winston Churchill 253/40
1180 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 2 avril 2016, l'a.s.b.l. LES RIVERAINS DU PARC DU COUVENT DE L'AVENUE WIENER, Marie-Cécile de POTTER d'INDOYE, Françoise de LANNOY et Philippe GOSSERIES demandent

l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 10 novembre 2015 par le collège des bourgmestre et échevins de Watermael-Boitsfort à l'a.s.b.l. COUVENT SAINTE ANNE, l'autorisant "à modifier le permis d'urbanisme visant à modifier les 3 logements du bâtiment A en 1 logement 1 chambre et 2 logements en duplex et à modifier l'aspect des façades" pour un bien sis avenue Léopold Wiener 26-30 à Watermael-Boitsfort".

II. Procédure

Par une requête introduite le 17 juin 2016, l'a.s.b.l. COUVENT SAINTE ANNE demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie provisoirement par une ordonnance du 14 juillet 2016.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Michel QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérantes, la première partie adverse et la partie intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 1^{er} octobre 2019, l'affaire a été fixée à l'audience publique du 5 novembre 2019 à 9 heures 30.

M. Marc JOASSART, conseiller d'État, a fait rapport.

M^e Renaud SMAL, *loco* M^{es} France MAUSSION et Olivier DI GIACOMO, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Jacques SAMBON, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et M^e Noémie CAMBIER, *loco* M^{es} Alexandre PATERNOSTRE et Benoît CAMBIER, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Michel QUINTIN, premier auditeur chef de section, 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

1. La partie intervenante est propriétaire d'un ensemble immobilier situé à Watermael-Boitsfort, avenue Léopold Wiener, n^{os} 26 à 30. L'ensemble, d'une superficie d'environ 6 hectares, comprend des bâtiments conventuels et leurs annexes qui sont situés en bordure de l'avenue et qui sont prolongés vers l'arrière par un parc paysager suivi d'un bois et d'un grand verger. L'acte attaqué concerne le bâtiment perpendiculaire à l'avenue, situé à l'arrière du numéro 20 (Bâtiment A).

Un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 juillet 2007 classe comme site le parc du couvent des religieuses de l'Eucharistie en raison de son intérêt historique, esthétique et scientifique. Le site n'englobe pas les bâtiments situés le long de l'avenue, ceux-ci étant repris dans la zone de protection que trace l'arrêté de classement.

Plusieurs arbres remarquables sont répertoriés dans le parc précité, parmi lesquels un Cèdre bleu de l'Atlas, un Charme commun, un Chêne rouge d'Amérique, un Houx, un Peuplier du Canada, un Pin de Weymouth, deux Pommiers sauvages, repris à l'inventaire scientifique des arbres remarquables.

Au plan régional d'affectation du sol (PRAS), la propriété du couvent des religieuses de l'Eucharistie se trouve reprise :

- en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public qui englobe les bâtiments comprenant le couvent, la résidence Sainte-Anne ainsi que l'ancienne maison du directeur appelée la "Villa";
- en zone d'habitation à prédominance résidentielle pour la partie qui est située à l'arrière de la zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public;
- en zone verte en ce qui concerne le parc incluant le pré et les bois.

Le bien est inclus dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol de la commune de Watermael-Boitsfort "Wiener" (P.P.A.S. "Wiener") qui a été approuvé partiellement par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-

Capitale du 13 janvier 2011. Le plan range la partie située à front de voirie dans une zone d'habitat en ordre groupé tandis que le restant est repris dans une zone de parc classé.

2. Les bâtiments en bordure de l'avenue Léopold Wiener ont fait l'objet, en 2004 et en 2008, de deux refus de permis d'urbanisme :

- une décision du 7 décembre 2004 du collège des bourgmestre et échevins de Watermael-Boitsfort qui refuse le permis d'urbanisme demandé pour démolir plusieurs bâtiments et construire une extension de la résidence pour personnes âgées;

- un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juillet 2008 qui refuse, sur recours, le permis d'urbanisme demandé pour la réalisation du projet visant à changer l'utilisation de et à transformer, avec modification du volume construit, la maison pastorale, à aménager une zone de stationnement de véhicules, à abattre neuf arbres et à réaliser une piste de pompiers à l'arrière, avenue Wiener, 24/30 à Watermael-Boitsfort.

3. Le 6 mars 2012, le collège des bourgmestre et échevins délivre cette fois à la partie intervenante un permis d'urbanisme l'autorisant à construire un bâtiment de jonction entre la résidence Sainte-Anne et le couvent, une galerie vitrée, un espace de séjour et un nouvel ascenseur, à changer la destination du couvent, de la salle des fêtes, de la maison pastorale en logement, à régulariser les travaux non conformes au permis délivré le 14 mars 1991 relatif à la résidence Sainte-Anne et à transformer celle-ci, à régulariser les travaux de structure dans le bâtiment dénommé "Pastor Bonus" et à changer la destination en logement, réaménager partiellement les abords (parking et accès des pompiers), démolir deux cabanons et abattre quatre arbres. Le projet prévoit l'aménagement de trois logements dans le bâtiment A, le permis du 6 mars 2012 précisant que la salle située sous les trois logements de ce bâtiment sera destinée à une salle de réunion à l'usage de la résidence et "donc accessoire à la fonction de logement conformément au PRAS". Le permis est délivré sous la condition, pour le bâtiment A, de remplacer tous les châssis en PVC par des châssis en bois peint en blanc respectant le cintrage et les divisions existantes.

Ce permis est prorogé par une décision du collège des bourgmestre et échevins du 7 janvier 2014.

4. Le 16 juin 2015, la partie intervenante introduit, auprès de l'administration communale de Watermael-Boitsfort, une demande de permis d'urbanisme modificatif en ce qui concerne le bâtiment A sis avenue Léopold

Wiener, n^{os} 26 à 30 et ayant pour objet la modification de trois logements une chambre accordés par le permis octroyé le 6 mars 2012 en un logement avec une chambre et deux duplex avec deux chambres.

La note explicative annexée à la demande de permis donne les indications suivantes :

"Le sous-sol du bâtiment "A" n'était pas spécifiquement affecté dans le permis de base.

Le Maître de l'ouvrage souhaite incorporer celui-ci dans les superficies affectées aux logements.

Cette augmentation des superficies permet de transformer 2 des 3 appartements une chambre accordés au PU 27750-10 en deux duplex deux chambres et un appartement une chambre.

Cette modification augmente la qualité et les superficies des espaces de vie et la dimension des chambres permettant d'éviter la dérogation pour ces deux logements.

Le permis modificatif porte également sur l'amélioration des performances énergétiques des appartements par la pose d'un isolant du côté intérieur des murs de façade, le P.P.A.S. Wiener n'autorisant pas cette pose en extérieur.

La situation de droit qui fait suite à l'octroi du PU 27750-10 accorde les dérogations au RRU :

- concernant l'accessibilité aux logements décrit(e) à l'article 4 du chapitre 2 du Titre IV;
- concernant les dimensions des séjours et chambre décrit(es) à l'article 3 du chapitre 2 du Titre II.

La présente demande de permis modificatif sollicite en outre une dérogation à l'article 10 du chapitre 2 du Titre II concernant l'éclairage naturel de 3 chambres.

La dimension des fenêtres s'inscrit dans la largeur des encadrements existants. Leurs hauteurs sont agrandies vers le bas".

La demande est complétée le 10 août 2015.

5. Le 14 août 2015, l'administration communale de Watermael-Boitsfort délivre à la partie intervenante un accusé de réception de dossier complet.

6. En sa séance du 9 septembre 2015, la commission royale des monuments et des sites (CRMS) émet son avis au sujet de la demande de permis :

"A priori, les modifications apportées au projet initial n'appellent pas de remarques sur le plan patrimonial. La CRMS approuve la demande tout en attirant l'attention sur les points suivants :

- [Tel] que proposé, l'agrandissement des fenêtres des caves ferait disparaître la forme des baies à arc surbaissé. La Commission suggère d'adapter le projet de façades et de conserver la forme actuelle des baies de cave, très caractéristique de la typologie du bâtiment.
- L'isolation des façades de l'ancienne salle par l'intérieur est fortement découragée dans la mesure où elle compromettrait la bonne conservation du bâtiment sur le long terme (façades isolées par l'intérieur plus froides et plus humides en hiver, risque de fissures suite aux cycles de gel-dégel plus accentués, dilatations différentielles entre matériaux). Dans le cas présent, il

semble préférable d'isoler les façades par l'extérieur, par exemple au moyen d'un isolant mince. Indépendamment du mode d'intervention qui sera retenu, il faudra rester attentif à ce que la valeur de déperdition des murs reste inférieure à celle des nouvelles menuiseries extérieures en vue de garantir la bonne hygiène du bâti.

- Selon l'auteur de projet, le P.P.A.S. Wiener n'autoriserait pas la pose d'un isolant extérieur. La prescription 2.7 du P.P.A.S. stipule, en effet, qu'il ne faut "pas porter atteinte à l'aspect extérieur des bâtiments ainsi qu'à leurs valeurs patrimoniales". La pose d'un isolant sur les façades en briques des bâtiments conventuels néogothiques porterait effectivement atteinte à leur intérêt architectural. En revanche la modénature très simple des façades de la salle de fêtes ne serait pas incompatible [avec] la pose d'un isolant extérieur mince. Ce mode d'intervention, à moindre risque pour le bâti ancien et moins coûteux, ne devrait donc pas être exclu dans ce cas précis".

7. Le 16 septembre 2015, la commission de concertation émet, à l'unanimité, un avis favorable, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, moyennant le respect des conditions suivantes :

- "- maintenir les arcs surbaissés des baies situées en sous-sol;
- conserver le rythme des balcons mentionnés dans la situation de droit;
- ne pas placer de panneaux photovoltaïques;
- prévoir pour les nouvelles menuiseries projetées un bois issu d'une sylviculture respectant la gestion durable des forêts".

Elle accorde "les dérogations relatives aux prescriptions du RRU, Titre II, articles 3 et 10, en ce qui concerne les dimensions du séjour et de la chambre d'un des logements et la superficie nette éclairante des chambres aménagées au sous-sol".

8. Le 22 septembre 2015, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable moyennant le respect des mêmes conditions que celles fixées par la commission de concertation. Il estime, dans cet avis, que les dérogations au Titre II, articles 3 et 10, se justifient en ce que le projet améliore les conditions d'habitabilité par une meilleure répartition des logements et un meilleur confort des espaces intérieurs par l'agrandissement des pièces de séjour et demande le dépôt de plans modifiés en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) afin de respecter les conditions prévues par son avis et celui de la commission de concertation.

9. Le 28 septembre 2015, l'administration communale s'adresse à la partie intervenante en lui demandant de lui communiquer des plans modifiés en ce qui concerne le maintien des arcs surbaissés des baies situées en sous-sol et la conservation du rythme des balcons.

10. Le 29 septembre 2015, l'auteur de projet dépose des plans modifiés.

11. Le 10 novembre 2015, le collège des bourgmestre et échevins délivre à la partie intervenante le permis d'urbanisme modifiant celui du 6 mars 2012 et l'autorisant, d'une part, à transformer les trois logements du bâtiment A en un logement d'une chambre et en deux logements de deux chambres en duplex et, d'autre part, à modifier l'aspect des façades. Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, est libellée comme suit :

"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, pour le territoire où se situe le bien, qu'un plan particulier d'affectation du sol approuvé sur base de l'article 17 de la loi du 29.03.1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;

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

Vu l'avis de la commission de concertation du 16/09/2015;

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 :

Attendu qu'en vertu de l'article 126, § 6, du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2013), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme.

Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU Titre II articles 3 et 10 en ce qui concerne les dimensions du séjour et de la chambre d'un des logements et la superficie nette éclairante des chambres aménagées au sous-sol sont accordées pour les motifs évoqués en commission de concertation,

ARRÊTE:

Article 1^{er}. Le permis est délivré à COUVENT SAINTE ANNE a.s.b.l. - Yvan HERTSENS pour les motifs suivants :

"Vu la situation de la demande en zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public au plan régional d'affectation du sol (A.G. 03/05/2001);

Vu la situation de la demande dans le périmètre du P.P.A.S. zone 7 «Wiener» (A.G. 13/01/2011);

Vu le Règlement régional d'urbanisme (A.G. 26/11/2006);

Vu la situation de la demande en zone légale de protection du Parc du Couvent des Religieuses de l'Eucharistie classé comme site (A.G. 19/07/2007);

Vu le permis d'urbanisme (réf. PU/27750-10) délivré le 06/03/2012 pour la construction d'un bâtiment de jonction entre la Résidence Sainte-Anne et le couvent, d'une galerie vitrée, d'un espace de séjour et nouvel ascenseur, le changement de destination du couvent, de la salle de fêtes, de la Maison Pastorale en logement; la régularisation de travaux non conformes au permis délivré le 14/03/91 relatif à la Résidence Sainte-Anne; la transformation de la Résidence Sainte-Anne, la régularisation de travaux de

structure dans le bâtiment dénommé «Pastor Bonus» et le changement de la destination en logement, le réaménagement partiel des abords (parking et accès pompiers), la démolition de 2 cabanons et l'abattage d'arbres;

Considérant que le bénéficiaire du permis a dans les deux années de sa délivrance entamé la réalisation de celui-ci de façon significative;

Considérant que la présente demande porte sur la modification de ce permis en application de l'article 126/1 du CoBAT et vise à modifier les 3 logements du bâtiment A en un logement une chambre et deux logements deux chambres en duplex et à modifier l'aspect des façades;

Vu l'avis émis par la C.R.M.S. en séance du 09/09/2015;

Vu l'avis émis à l'unanimité par la commission de concertation en séance du 16/09/2015 en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme;

Attendu qu'en vertu de l'article 126, § 6, du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2013), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme;

Vu l'avis favorable sous réserve et la demande de plans modifiés émis par le Collège en séance du 22/09/2015 en application de l'art. 191 du CoBAT;

Considérant que les plans modifiés déposés le 29/09/15 répondent aux conditions émises par la commission de concertation et le Collège en ce que:

- les arcs surbaissés des baies situées en sous-sol sont maintenus;
- le rythme des balcons mentionnés dans la situation de droit (réf. PU/27750-10) délivré le 06/03/2012 est conservé;

Considérant que la demande déroge au RRU :

- Titre II, art. 3 en ce que les dimensions du séjour et de la chambre d'un des logements [sont] légèrement inférieures aux dimensions prescrites;

- Titre II, art. 10 en ce que la superficie nette éclairante des chambres aménagées au sous-sol est inférieure à celle prescrite;

Considérant que le demandeur sollicite également une dérogation au RRU Titre IV art. 4 (voie d'accès); que cet article s'applique aux bâtiments accessibles au public et non aux logements;

Considérant que les dérogations au Titre II articles 3 et 10 se justifient en ce que le projet soumis améliore les conditions d'habitabilité par une meilleure répartition des logements et un meilleur confort des espaces intérieurs par l'agrandissement des pièces de séjours;

Considérant que l'espace aménagé en sous-sol destiné à une salle de réunion est inoccupé et que la résidence Sainte-Anne n'en fait aucun usage;

Considérant que le changement d'affectation de cet espace en logement améliore les conditions d'habitabilité de deux des trois logements prévus au rez-de-chaussée surélevé;

Considérant que l'aménagement de chambres au sous-sol engendre une légère modification du relief afin de permettre un éclairage naturel de celles-ci;

Considérant que les modifications projetées n'altèrent pas les caractéristiques typologiques en ce que les nouvelles baies et châssis s'inspirent des baies et châssis existants;

Considérant que l'ensemble des châssis seront en bois de ton blanc;

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;

Considérant que le niveau des séjours des appartements se situe à plus d'un mètre du niveau de la zone de cours et jardins; que l'aménagement de balcons se justifie en ce que ceux-ci permettent aux logements de bénéficier d'un espace d'agrément extérieur de plain-pied avec les lieux de séjours;

Considérant que le projet soumis n'aura pas d'impact sur le parc classé;

Considérant les déclarations de l'architecte émises en réunion de commission de concertation concernant le maintien des arcs surbaissés;

Considérant que le placement d'une isolation intérieure et de châssis munis d'un triple vitrage contribue aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable;

Considérant que la note technique mentionne le placement de panneaux photovoltaïques en toiture; que ceux-ci ne figurent pas sur les documents graphiques ni dans la note explicative et ne font pas partie de l'objet de la demande;

Considérant, dès lors, que, pour l'installation de panneaux photovoltaïques, il y aura lieu d'introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme en sollicitant la dérogation au P.P.A.S. (art 11. dispositions particulières);

Considérant qu'il y aura lieu de prendre toutes les mesures de précaution nécessaires dans le cas d'une isolation intérieure afin de ne pas porter atteinte aux matériaux de façade□.

Article 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 :

- ne pas placer de panneaux photovoltaïques;
- prévoir pour les nouvelles menuiseries projetées un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts;
- 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.

[...]"

IV. Désignation de la partie adverse

L'article 126, § 6, du CoBAT, dans sa version applicable au présent litige, habilite la commission de concertation à "accepter" des dérogations par un avis unanime, pourvu que le représentant de l'administration de l'urbanisme soit présent. La commission de concertation étant un organe non personnalisé de la commune, elle est valablement représentée par celle-ci dans la procédure.

Dès lors que les dérogations sont accordées par la commission de concertation et non par le fonctionnaire délégué, la Région de Bruxelles-Capitale doit être mise hors de cause.

V. Intervention

La requête en intervention introduite par l'a.s.b.l. COUVENT SAINTE ANNE, bénéficiaire du permis attaqué, ayant été accueillie provisoirement, il y a lieu de l'accueillir.

VI. Recevabilité

VI.1. Thèses des parties

La partie adverse conteste l'intérêt à agir des deuxième, troisième et quatrième parties requérantes qui n'auraient guère de vue directe sur le bâtiment A depuis leur "résidence" et qui ne peuvent pas, selon elle, se prévaloir d'une modification significative du bâtiment A par rapport à la configuration prévue dans le permis du 6 mars 2012, sachant qu'elles reconnaissent que celui-ci a procédé à des "adaptations raisonnables". Elle affirme que le bâtiment A existe de longue date et que son volume et son gabarit sont inchangés. Elle allègue, à cet égard, que c'est le permis du 6 mars 2012 qui, avec le P.P.A.S. "Wiener", a affecté le bâtiment A au logement, qui a prévu la création dans ce bâtiment de trois appartements et qui a apporté des modifications à la façade sud et à la façade nord – seule visible à partir des propriétés des parties requérantes. Elle expose que le permis modificatif ne change pas fondamentalement l'économie du projet originaire, étant entendu que :

- les fenêtres du permis modificatif ont pour la plupart une superficie moins importante que les fenêtres du permis originaire;
- les fenêtres du permis modificatif ont leur niveau supérieur plus bas que les fenêtres du permis originaire;
- la superficie cumulée des fenêtres du permis modificatif est inférieure de près du tiers de la superficie cumulée des fenêtres dans le permis originaire;
- le niveau d'implantation des portes et des paliers accessoires demeure inchangé.

Elle estime que l'objet social de la première partie requérante est extrêmement large et reproche à cette dernière de ne pas expliquer concrètement en quoi le projet litigieux porterait atteinte à cet objet, compte tenu des modifications mineures apportées par le permis modificatif du 10 novembre 2015.

Dans son dernier mémoire, elle relève qu'il ne suffit pas que l'acte attaqué concerne l'objet social de la première partie requérante tel qu'il est défini matériellement et géographiquement dans les statuts pour qu'elle puisse se prévaloir d'un intérêt puisqu'il faut encore que l'acte attaqué porte atteinte aux intérêts collectifs défendus par ladite association. Elle considère qu'il convient à cet égard de se référer à la situation définie par le précédent permis du 6 mars 2012, en prenant également en considération le fait que les parties requérantes ont reconnu, dans leur requête, que ce permis a procédé à des "adaptations acceptables" du bâtiment A. Elle en conclut que la première partie requérante n'apporte pas la démonstration d'une atteinte à son objet social. En ce qui concerne les trois autres parties requérantes, elle rappelle que c'est le permis du 6 mars 2012 qui a prévu la création de trois

logements dans le bâtiment A et les modifications essentielles à la façade nord. Elle souligne que, dans l'acte attaqué, toutes les fenêtres ont leur niveau supérieur 40 centimètres plus bas que les fenêtres du permis originaire et que la plupart présentent une superficie moins importante, le niveau d'implantation des portes et des paliers accessoires demeurant identique. Elle ajoute que seule la deuxième partie requérante est une voisine proche et que cette dernière n'explique cependant pas les modifications apportées par l'acte attaqué qui lui causeraient grief dans cette configuration.

La partie intervenante soulève une première exception d'irrecevabilité déduite de la tardiveté du recours qui a été formé plus de soixante jours après l'affichage du permis, lequel est intervenu en janvier 2016 sur la foi d'une photographie de l'avis.

Elle conteste également l'intérêt à agir des parties requérantes. Elle allègue qu'en autorisant, par les permis délivrés le 6 mars 2012 et le 10 novembre 2015, des logements dans le bâtiment litigieux, la partie adverse n'a fait que se conformer aux prescriptions du P.P.A.S. "Wiener", souhaité par les parties requérantes. Elle expose que le permis d'urbanisme faisant l'objet du recours à l'examen porte sur un bâtiment existant, ne présentant pas de qualités architecturales particulières, et qu'il ne fait que modifier de manière tout à fait marginale la situation autorisée par le permis du 6 mars 2012 que les parties requérantes n'ont pas attaqué. Elle explique que le changement de destination de ce bâtiment, affecté à du logement, et les actes et travaux nécessaires à l'aménagement des appartements ont été autorisés par le permis du 6 mars 2012; elle ajoute que les modifications autorisées par le permis attaqué sont mineures par rapport au permis du 6 mars 2012. Elle ne voit pas en quoi ces modifications mineures viendraient "perturber [l']équilibre urbanistique, environnemental et patrimonial" créé par le permis du 6 mars 2012 ni en quoi elles porteraient atteinte à la vie privée et familiale des propriétaires voisins dès lors que les vues sont limitées et acceptables dans un contexte urbain.

Dans son mémoire en intervention, elle fait valoir que les vues que les parties requérantes ont sur le bâtiment A depuis leur jardin doivent être relativisées parce que le reportage photographique produit à l'appui du recours présente la réalité d'une manière volontairement tronquée. Elle soutient qu'en ce qui concerne les vues depuis ce bâtiment, le niveau d'implantation de ses fenêtres et de ses portes est celui qui a été autorisé par le permis du 6 mars 2012 sans que le permis attaqué ne le modifie.

Dans son dernier mémoire, elle souligne que les vues satellitaires déposées par les deuxième, troisième et quatrième parties requérantes démontrent, à elles seules, qu'elles sont distantes respectivement de 112 mètres, 75 mètres et 44 mètres du bâtiment couvert par le permis attaqué et n'ont guère, sinon aucune, vue sur les façades en question. Au vu des distances et du nombre d'arbres, branches et buissons, elle estime qu'il est difficile de prétendre que les parties requérantes sont affectées par les modifications apportées, même en hiver lorsque les vues sont plus dégagées. Elle relève également que la suppression de la végétation des biens situés aux numéros 16A et 18 évoquée par les parties requérantes est hypothétique à défaut d'un permis l'autorisant. Elle ajoute, à propos de la vue prise depuis la piscine de la deuxième partie requérante, qu'il est peu probable de jouir de celle-ci en hiver. Elle joint en annexe à son dernier mémoire, des photos montrant l'absence de vue des voisins sur les façades en cause.

Les parties requérantes affirment que le permis attaqué du 10 novembre 2015 n'a fait l'objet d'un affichage qu'à partir du 9 mars 2016, qu'elles n'ont eu connaissance dudit permis que par cet affichage et que le jour même, elles se sont rendues à l'administration communale pour prendre connaissance du contenu de ce permis et en demander une copie. La première partie requérante, constituée sous la forme d'une association sans but lucratif, justifie son intérêt au recours en faisant valoir qu'elle a été spécifiquement constituée en vue d'assurer la protection du quartier Wiener et de ses environs. Les deuxième, troisième et quatrième parties requérantes, personnes physiques, exposent qu'elles habitent à proximité immédiate du bâtiment A litigieux, qu'elles ont, depuis leur jardin, une vue directe sur celui-ci, qu'elles sont lésées par l'acte attaqué qui autorise le percement de plus grandes baies portant atteinte à leur vie familiale alors que le permis initial du 6 mars 2012, en autorisant le percement de trois petites fenêtres supplémentaires (par rapport à la situation existante) et de trois portes d'entrée et en imposant le maintien d'un arbre le long du bâtiment A, procédait à des adaptations raisonnables. Elles ajoutent que l'arbre précité a été abattu.

Dans leur mémoire en réplique, elles relèvent que l'on ne saurait pas raisonnablement prendre en considération, pour l'appréciation de la recevabilité du recours, une photographie non datée d'un avis d'affichage illisible. Les deuxième, troisième et quatrième parties requérantes considèrent en substance qu'en leur qualité de voisines immédiates de la parcelle pour laquelle le permis d'urbanisme attaqué a été délivré, elles ont nécessairement intérêt à contester ce permis, sans devoir établir que celui-ci les affecte directement et personnellement. Elles plaident qu'en tout état de cause, elles voient leur situation personnelle affectée concrètement par l'acte attaqué étant donné qu'elles habitent à des distances fort proches du

bâtiment litigieux, que ce dernier est clairement visible à partir de leurs propriétés comme en témoignent les photographies qu'elles produisent, qu'une vue depuis leurs jardins les habilite à contester ce permis et que les plantations séparant leurs propriétés de celle de l'intervenante ont disparu, l'arbre planté le long du bâtiment ayant notamment été irrégulièrement abattu par l'intervenante. Elles procèdent ensuite à une comparaison entre la situation existante avant 2012, le projet autorisé par le permis du 6 mars 2012 et celui qu'autorise le permis d'urbanisme attaqué, pour en conclure que les nuisances qu'elles subissent ont significativement augmenté :

- le nombre de fenêtres est plus important;
- les fenêtres ne s'ouvrent plus seulement sur des salles de bain et des escaliers, mais aussi sur des pièces de vie (comme la cuisine);
- les fenêtres sont plus larges offrant ainsi plus de perspectives sur leur habitation; les fenêtres de forme horizontale offrent une vue possible sur toute la surface de la fenêtre;
- deux des trois logements ne comportent plus une seule chambre mais deux chambres; ils sont dès lors destinés à des familles;
- la végétation le long du bâtiment A a totalement disparu; en outre, les quelques lauriers qui devaient être conservés ont été abattus irrégulièrement par la partie intervenante.

Elles estiment que ne sont pas pertinents, les arguments pris de ce que le bâtiment A serait existant de longue date, qu'il ne soit pas classé (alors qu'il présente un intérêt patrimonial) ou que la surface des fenêtres serait similaire au permis du 6 mars 2012.

La première partie requérante soutient que son action entre dans son objet social tant d'un point de vue géographique que matériel. Elle fait valoir que le bâtiment A présente une importance patrimoniale, étant situé dans la zone de protection de l'arrêté de classement du parc et étant signalé par une étoile au P.P.A.S., alors que les modifications apportées au bâtiment A par le permis attaqué et notamment les choix urbanistiques qui ont été faits pour celui-ci (perçement de fenêtres et de baies, pose d'un isolant intérieur), sont de nature à mettre en danger certaines caractéristiques patrimoniales du bien.

Dans leur dernier mémoire, en ce qui concerne l'intérêt à agir de la première partie requérante, elles rappellent que le bien fait partie de l'ensemble conventuel des Sœurs de l'Eucharistie qui est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale, que le bâtiment A est marqué d'une étoile ("bâtiment à conserver") sur le schéma des affectations du P.P.A.S. et qu'il se

trouve dans la zone de protection du site du parc du Couvent des Sœurs de l'Eucharistie classé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 juillet 2007. Elles estiment que, dans la mesure où le permis attaqué autorise des actes et travaux sur le bâtiment A dont la valeur patrimoniale n'est pas contestée et où l'association requérante a pour objet la protection du patrimoine au sein du quartier Wiener, elle dispose nécessairement d'un intérêt à agir. Elles ajoutent qu'en l'espèce, compte tenu des modifications visées par la demande de permis modificatif qui s'étendent sur les différents éléments de la façade nord du bâtiment A, la partie intervenante ne pouvait plus tirer aucun droit acquis du permis initial à cet égard. Elles en déduisent que l'examen auquel devait procéder l'autorité délivrante ne devait donc pas porter seulement sur les différences entre le permis du 6 mars 2012 et le projet, mais devait examiner le nouveau concept proposé au regard de la situation existante avant le permis du 6 mars 2012. Elles estiment que les différences sont nombreuses pour ce qui concerne la façade nord qui était presque aveugle et cachée par plusieurs arbres alors que le projet autorisé par le permis attaqué prévoit le percement de nombreuses fenêtres et portes, l'installation de deux escaliers et la suppression de la plupart des arbres qui cachaient le bâtiment A. Même en se limitant aux différences entre le permis d'urbanisme du 6 mars 2012 et celui du 10 novembre 2015, les modifications apportées au bâtiment A ne leur paraissent pas anodines en raison des différences quant au nombre des baies et à l'emplacement de celles-ci, des portes et des escaliers. Elles en concluent que l'intérêt de la première partie requérante à contester l'acte attaqué réside dans la circonstance que celui-ci porte atteinte aux caractéristiques patrimoniales du bâtiment A.

En ce qui concerne l'intérêt des trois autres parties requérantes, elles indiquent qu'une jurisprudence constante admet que le fait d'avoir une vue sur un projet suffit à lui seul à justifier l'intérêt à agir d'un riverain. Elles donnent par la suite diverses précisions sur la manière dont les trois photographies censées illustrer la vue qu'elles ont sur le projet ont été prises, notamment en ce qui concerne le lieu et le procédé utilisé. Elles font valoir qu'il en ressort qu'elles disposent de vues qui portent directement sur le bâtiment A. Elles contestent l'argumentation selon laquelle les vues depuis les n^{os} 10, 14 et 16 seraient obstruées par la végétation existante (haies et arbres). Elles soutiennent que celle-ci évolue logiquement au cours des saisons et qu'en hiver, cette végétation est peu fournie et découvre largement la vue depuis le bâtiment A sur leurs propriétés et inversement. Elles relèvent, par ailleurs, que les haies peuvent être taillées, ce qui ouvre des perspectives et que des arbres peuvent être élagués, voire abattus. Selon elles, certains arbres auraient été abattus sans permis et le massif prévu par un permis d'urbanisme du 18 juin 2018 n'aurait pas encore été planté à la date de rédaction de

leur dernier mémoire. Elles indiquent également qu'il n'est pas exclu que les propriétaires des n^{os} 16A et 18 de l'avenue Léopold Wiener décident de supprimer un jour une partie de la végétation présente sur leurs parcelles respectives.

Elles ajoutent que, dans l'hypothèse où, malgré les précisions apportées au sujet des photographies, le Conseil d'État devait considérer que ces dernières ne peuvent pas être prises en considération dans l'examen de leur intérêt à agir, elles sollicitent qu'il soit procédé à une vue des lieux en présence des parties et de leurs conseils.

VI.2. Appréciation

VI.2.1. Recevabilité ratione temporis

Si l'obligation d'afficher sur le terrain un avis indiquant que le permis a été délivré, conformément à l'article 194/2 du CoBAT et aux articles 2 à 5 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 septembre 2011 relatif à l'affichage et à l'avertissement prescrits pour les actes et travaux autorisés en matière d'urbanisme, est de nature à faire présumer que les personnes habitant à proximité ont eu connaissance du permis, cet affichage, qui ne porte pas sur l'acte lui-même, mais mentionne son existence, constitue une information donnée au public, et non une publication qui ferait courir le délai de recours au Conseil d'État. Lorsqu'il a connaissance de l'existence de ce permis, il incombe au requérant de rechercher activement, dans un délai raisonnable, à s'informer du contenu du permis à l'administration communale. Dans ce cas, le délai de soixante jours commence à courir le jour où il a pu en prendre connaissance ou le jour où cette connaissance lui a été refusée.

Les parties requérantes affirment que le permis attaqué n'a fait l'objet d'un affichage qu'à partir du 9 mars 2016, qu'elles n'ont eu connaissance dudit permis que par cet affichage et que le jour même, elles se sont rendues à l'administration communale pour prendre connaissance du contenu de ce permis et en demander une copie.

La partie intervenante a déposé une photographie de mauvaise qualité qui montre deux feuillets difficilement lisibles sous des enveloppes plastifiées collées avec du cellophane derrière une porte vitrée, avec comme mention manuscrite "Photo du 18/02/2016" dans la version déposée en annexe à son mémoire en intervention et la référence "IMG_20160218_131959" dans la version annexée à son dernier mémoire.

Toutefois, cette pièce ne peut se voir reconnaître la même valeur probante que celle admise pour un constat d'huissier par l'article 519, § 1^{er}, 2°, du Code judiciaire et elle ne permet par conséquent pas de s'assurer de la date précise de l'affichage puisque c'est l'utilisateur d'un appareil photo numérique qui règle lui-même la date et l'heure sur son appareil. Il appartient à la partie qui invoque la tardiveté du recours au Conseil d'État d'en apporter la preuve, de simples présomptions ne suffisant pas à cet égard.

Le recours ayant été introduit le 2 avril 2016, soit moins de soixante jours après la prise de connaissance du permis le 9 mars 2016, il est recevable *ratione temporis*.

VI.2.2. Intérêt des parties requérantes

Il est de jurisprudence que les associations peuvent agir devant le Conseil d'État pour autant qu'elles satisfassent aux conditions exigées de toutes les autres personnes physiques ou morales, à savoir justifier d'un intérêt direct, personnel et légitime. Le recours en annulation formé par une association est recevable lorsqu'elle se prévaut, pour agir, d'une atteinte portée par l'acte attaqué aux intérêts collectifs spécifiques, distincts de l'intérêt général, qu'elle poursuit de manière durable en raison de son objet social.

En l'espèce, l'association requérante, pour justifier de son intérêt à agir, invoque la circonstance que le permis d'urbanisme attaqué met en danger certaines qualités patrimoniales du bâtiment A. Ce permis est un permis modificatif. Le permis initial n'a pas été attaqué et est ainsi devenu définitif.

L'introduction d'une demande de permis modificatif n'emporte pas renonciation au bénéfice du permis initialement obtenu, comme le précise de manière explicite le CoBAT en son article 102/1, § 4.

Il s'ensuit que seules peuvent être prises en considération les éventuelles atteintes à l'intérêt collectif défendu par la première partie requérante résultant spécifiquement du permis modificatif et n'étant pas imputables au permis du 6 mars 2012.

Or, c'est ce permis initial qui a affecté le bâtiment principalement au logement et qui a remanié la composition de ses façades, tout en conservant à celui-ci le même gabarit. Le permis attaqué n'a pour seul objet que de modifier l'aménagement intérieur du bâtiment et l'aspect de ses façades. En ce qui concerne

la pose d'un isolant intérieur, il n'est pas prétendu que le permis initial du 6 mars 2012 aurait, quant à lui, opté pour la solution d'une isolation par l'extérieur. La comparaison des plans accompagnant le permis initial du 6 mars 2012 et de ceux du projet autorisé par le permis d'urbanisme attaqué montre que la situation de la façade sud est quasiment inchangée. L'agencement et les dimensions des fenêtres de la façade nord sont revus dans le permis attaqué mais dans le prolongement des modifications opérées par le permis initial du 6 mars 2012 et afin d'adapter ces ouvertures à la transformation de deux appartements d'une chambre en duplex de deux chambres.

Si l'acte attaqué présente certaines différences avec le permis initial quant au nombre des baies et à l'emplacement de celles-ci, aux portes et aux escaliers, ces différences ne modifient pas fondamentalement le projet autorisé en ce qui concerne la protection du patrimoine au sein du quartier Wiener et ne sont pas de nature à faire naître un intérêt pour la première partie requérante à contester l'acte attaqué alors qu'elle n'a pas attaqué le permis initial du 6 mars 2012.

Le recours est ainsi irrecevable dans le chef de la première partie requérante.

Tout riverain a normalement intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie. Pour apprécier cet intérêt, il y a lieu de tenir compte des dimensions du projet et de la nature des nuisances qu'il est susceptible de produire.

À titre de nuisances, les deuxième, troisième et quatrième parties requérantes invoquent successivement la vue qu'elles ont, depuis leur jardin, sur le bâtiment A, les vues depuis ce bâtiment sur leur jardin et la disparition de la végétation entourant celui-ci ainsi que l'abattage de l'arbre implanté contre la façade de cet immeuble. Pour illustrer la vue qu'elles ont sur le projet litigieux, elles déposent des photographies qui font l'objet de contestations.

Dans le contentieux administratif, lorsque la loi n'établit pas un mode spécial de preuve, le juge administratif peut asseoir sa conviction sur tous les éléments régulièrement obtenus que les parties ont pu librement contredire. À l'exception d'un article qui règle le cas où une pièce est arguée de faux et de quelques autres relatifs à l'audition de témoins et à la désignation d'experts, le règlement général de procédure ne contient pas de dispositions spécifiques touchant à la preuve. À cet égard, les films et les photographies créent des présomptions qui

peuvent être utilisées en justice pour établir des faits, pour autant qu'ils aient été obtenus loyalement et qu'il n'y ait pas de raison de suspecter une falsification. En tant que présomption de fait, la valeur probante des photos et des films est laissée à l'appréciation souveraine du juge.

Pour apprécier cette valeur probante, il appartient à la partie qui dépose un document audiovisuel d'être en mesure d'apporter, en cas de contestation, des précisions sur la manière dont les images produites ont été captées, notamment le lieu, la hauteur et le moment de la prise de vue, ainsi que sur le procédé technique utilisé, tels que la taille du capteur et la distance focale.

Compte tenu des indications données à ce sujet par les parties dans leur dernier mémoire, le Conseil d'État est suffisamment éclairé sur la situation de fait telle qu'illustrée notamment par les documents photographiques déposés par les parties pour qu'il n'y ait pas lieu de procéder à une visite des lieux.

Les troisième et quatrième parties requérantes, personnes physiques, ont leurs propriétés respectivement à 73 mètres et 110 mètres du bâtiment A. Ce ne sont pas des voisins immédiats du projet. La multiplication des baies en façade nord est l'œuvre du permis d'urbanisme du 6 mars 2012 devenu définitif et le gabarit du bâtiment A demeure inchangé. Compte tenu de la distance, de l'orientation des bâtiments et de la végétation existante, le risque de vues depuis le projet vers leurs habitations n'est pas démontré. Par ailleurs, la modification apportée par l'acte attaqué au permis initial ne porte pas sur l'abattage d'un arbre. Par conséquent, même si elles disposent d'une vue partielle sur la façade concernée, les modifications apportées par l'acte attaqué au permis initial devenu définitif ne sont pas d'une importance suffisante pour avoir un impact sur leur cadre de vie en affectant l'aménagement de leur quartier.

Le recours est ainsi irrecevable dans le chef des troisième et quatrième parties requérantes.

En revanche, la deuxième partie requérante habite au numéro 16 de l'avenue Léopold Wiener et est, à ce titre, voisine immédiate du projet. La limite de sa propriété se trouve à une distance approximative de 45 mètres du bâtiment A faisant l'objet du permis d'urbanisme attaqué et elle dispose d'une vue sur la façade nord concernée par l'acte attaqué. De même, les fenêtres prévues sur cette façade permettent des vues sur sa propriété. Dans cette mesure, elle dispose d'un intérêt suffisant pour demander l'annulation de l'acte attaqué.

Le recours est recevable en tant qu'il est introduit par la deuxième partie requérante.

VII. Premier moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

Le premier moyen est pris de la violation de l'article 123, 7°, de la Nouvelle loi communale, des articles 126, § 6, 153, § 1^{er} et 155 du CoBAT, et des prescriptions du P.P.A.S. "Wiener".

La requérante souligne que le permis attaqué énonce que "le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit" et reproduit à ce titre, l'avis favorable unanime de la commission de concertation. Elle relève également que sa motivation précise qu'"en vertu de l'article 126, § 6, du CoBAT [...], l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme" alors que le dispositif dudit permis, en son article 2, impose au titulaire du permis, "1° de respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué". Elle rappelle que lorsqu'il existe, pour le territoire dans le périmètre duquel se trouve situé le bien qui fait l'objet de la demande de permis, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur ou un permis de lotir non périmé, le collège des bourgmestre et échevins statue sur la demande sans devoir ni pouvoir solliciter l'avis préalable du fonctionnaire délégué. Elle ajoute que si la demande de permis implique des dérogations à un règlement d'urbanisme ou au P.P.A.S., le fonctionnaire délégué se prononce sur ces dérogations mais qu'à cet effet il n'émet toutefois pas un avis mais prend une décision et que l'avis de la commission de concertation, s'il est unanimement favorable, peut octroyer les dérogations en lieu et place du fonctionnaire délégué. Elle considère qu'en l'espèce, en présence d'un P.P.A.S., la partie adverse ne pouvait prendre une décision de l'avis conforme du fonctionnaire délégué et que, ce faisant, la partie adverse a méconnu sa propre compétence.

Dans son mémoire en réplique, la requérante fait valoir que la partie adverse donne, dans son mémoire en réponse, une interprétation de l'acte attaqué qui n'est pas compatible avec ses termes (l'acte attaqué se réfère quatre fois et de manière non équivoque à la notion d'"avis conforme") de telle sorte que cette interprétation méconnaît la foi due au permis d'urbanisme dans une matière qui est d'ordre public. Elle conclut que la partie adverse, s'étant à tort considérée comme liée par cet avis, n'a pas exercé sa propre compétence et a violé les dispositions visées au moyen. Elle précise que ce vice de compétence ne disparaît pas dans

l'hypothèse où la commission de concertation rend un avis unanimement favorable car un tel avis reste un avis de la commission de concertation et non de la commune.

Dans son dernier mémoire, elle conteste que l'acte attaqué se serait approprié le contenu de l'avis de la commission de concertation après s'y être rallié puisque, notamment, la motivation n'indique pas que la première partie adverse "s'approprie" ou "se rallie" à l'avis de la commission de concertation. Elle ajoute que l'examen du permis attaqué montre que le permis attaqué n'a pris aucune distance par rapport à l'avis de la commission de concertation, ce qui s'explique par le fait que la première partie adverse a considéré que l'avis de la commission était "conforme" et s'imposait donc à elle.

VII.2. Appréciation

Le préambule de l'acte attaqué mentionne notamment ce qui suit :

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

Attendu qu'en vertu de l'article 126, § 6, du CoBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2013), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme.

Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU Titre II articles 3 et 10 en ce qui concerne les dimensions du séjour et de la chambre d'un des logements et la superficie nette éclairante des chambres aménagées au sous-sol sont accordées pour les motifs évoqués en commission de concertation".

L'article 2, 1^o, du dispositif de l'arrêté attaqué impose au titulaire du permis de respecter les conditions prescrites par "l'avis conforme" du fonctionnaire délégué.

L'article 155 du CoBAT, dans sa version applicable lors de la délivrance de l'acte attaqué, dispose ce qui suit :

"§ 1^{er}. S'il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur ou un permis de lotir non périmé, le collège des bourgmestre et échevins statue sur la demande.

§ 2. Le fonctionnaire délégué peut, sur proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins, accorder des dérogations aux prescriptions d'un plan particulier d'affectation du sol ou d'un permis de lotir pour autant que ces dérogations ne portent pas atteinte aux données essentielles du plan ou du permis, dont les affectations, et que la demande de permis ait été soumise préalablement aux mesures particulières de publicité visées aux articles 150 et 151.

Une dérogation relative à l'implantation ou au volume des constructions dans une zone peut impliquer une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë pour autant qu'elle ne mette pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone contiguë.

Le fonctionnaire délégué peut également déroger aux prescriptions des règlements d'urbanisme, des règlements sur les bâtisses ou des règlements concernant les zones de recul. Lorsque la dérogation porte sur le volume, l'implantation et l'esthétique des constructions, la demande est soumise aux mesures particulières de publicité visées aux articles 150 et 151.

Le fonctionnaire délégué notifie au collège des bourgmestre et échevins sa décision sur la proposition de dérogation dans les quarante-cinq jours de la date résultant de l'application de l'article 126, § 5.

L'absence de notification de la décision du fonctionnaire délégué sur la proposition de dérogation dans le délai de quarante-cinq jours visé à l'alinéa 4, équivaut à une décision de refus de cette dérogation".

L'article 126 du CoBAT, dans sa version issue de l'article 2 de l'ordonnance du 26 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, applicable lors de la délivrance de l'acte attaqué, dispose ce qui suit :

"§ 1^{er}. Dans le cas de l'article 153, lorsque la demande n'est pas soumise aux mesures particulières de publicité, le collège des bourgmestre et échevins transmet au fonctionnaire délégué l'ensemble des documents déterminés par le Gouvernement, dont le rapport du collège des bourgmestre et échevins, dans les trente jours de l'accusé de réception prévu à l'article 125, soit par envoi recommandé à la poste, soit par simple dépôt.

Dans le cas de l'article 153 et dans celui de l'article 155, § 2, lorsque la demande est soumise aux mesures particulières de publicité, le collège des bourgmestre et échevins transmet, au fonctionnaire délégué, l'ensemble des documents déterminés par le Gouvernement, dont le rapport du collège des bourgmestre et échevins, dans les dix jours de l'avis de la commission de concertation visé à l'article 151 ou dans les dix jours de l'expiration du délai de trente jours imparti pour émettre cet avis.

§ 2. Le collège des bourgmestre et échevins informe le demandeur de la date à laquelle les documents cités au § 1^{er} ont été transmis au fonctionnaire délégué.

Lorsque les documents cités aux §§ 1^{er} et 3 sont déposés dans les services et à l'attention du fonctionnaire délégué, il en est délivré une attestation de dépôt sur-le-champ.

§ 3. Lorsque les documents visés au § 1^{er} ne sont pas transmis au fonctionnaire délégué dans le délai de trente jours prévu au § 1^{er}, alinéa 1^{er}, ou dans le délai de dix jours prévu au § 1^{er}, alinéa 2, le fonctionnaire délégué notifie l'avis prévu à l'article 153, § 1^{er}, ou la décision prévue à l'article 155, § 2, sans plus attendre que la commune les lui transmette.

Il invite, à cette fin, le demandeur à lui transmettre les documents qu'il désigne. Ils lui sont adressés par envoi recommandé à la poste ou sont déposés à son bureau.

§ 4. Le fonctionnaire délégué vérifie si les documents qui lui sont transmis en application du § 1^{er} ou du § 3 sont complets. S'il constate que cette condition n'est pas remplie, il notifie ce constat au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins dans les quinze jours à dater de la réception du dossier et des documents, en indiquant, le cas échéant, quelles sont les pièces manquantes et en précisant que le délai de quarante-cinq jours prévu aux articles 153, § 1^{er}, et 155, § 2, est calculé à partir de la date à laquelle il aura reçu l'ensemble des pièces dont il a constaté l'absence.

§ 5. Si le fonctionnaire délégué notifie le caractère incomplet des documents visés aux §§ 1^{er} et 3 dans le délai et les conditions prévus au § 4, le délai de quarante-cinq jours prévu aux articles 153, § 1^{er}, et 155, § 2, se calcule à compter de la réception par le fonctionnaire délégué de l'ensemble des documents dont il a constaté l'absence.

Si le fonctionnaire délégué ne notifie pas le caractère incomplet des documents visés aux §§ 1^{er} et 3 dans le délai et les conditions prévus au § 4, le délai de quarante-cinq jours prévus aux articles 153, § 1^{er}, et 155, § 2, se calcule à compter de leur réception.

§ 6. Lorsque la demande n'est pas soumise à une évaluation préalable des incidences au sens de l'article 127 et que la commission de concertation a émis un avis favorable sur cette demande, le fonctionnaire délégué est présumé favorable à la demande si dans les huit jours de la réception de la transmission des documents visés à l'article 126, § 1^{er}, alinéa 2, il n'a pas expressément notifié sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai de quarante-cinq jours prévu aux articles 153, § 1^{er}, et 155, § 2.

Lorsque, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis de la commission de concertation est favorable unanimement, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable.

Lorsque l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable, l'avis de la commission de concertation tient lieu d'avis conforme.

Le collège des bourgmestre et échevins en informe le demandeur et se prononce sur la demande, en pouvant se référer aux dérogations visées à l'article 153, § 2, et à l'article 155, § 2, telles qu'acceptées par l'avis de la commission de concertation.

§ 7. Lorsque la demande n'est pas soumise à une évaluation préalable des incidences au sens de l'article 127 et que, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, la commission de concertation a émis un avis unanimement défavorable sur cette demande, l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas requis. En ce cas, le collège des bourgmestre et échevins se prononce négativement sur la demande".

Le texte de cette dernière disposition, interprété à la lumière des travaux préparatoires de l'ordonnance du 26 juillet 2013, précitée, implique que l'avis présumé favorable du fonctionnaire délégué dont il est question au paragraphe 6 n'est pas seulement celui prévu à l'article 153, § 1^{er}, du CoBAT lorsqu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ou de permis de lotir non périmé mais également la décision d'accorder des dérogations aux prescriptions d'un plan particulier d'affectation du sol ou d'un permis de lotir, conformément à l'article 155, § 2, du CoBAT.

Par ailleurs, l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 juillet 1992 réglant la forme des décisions prises en matière de permis d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins ainsi que la forme de la suspension de ces décisions par le fonctionnaire délégué n'a pas été adapté à la suite de l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 26 juillet 2013, précitée. Le modèle 001 annexé à cet arrêté, dans sa version issue de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 septembre 1999, applicable lors de la délivrance de l'acte attaqué, prévoyait toujours, dans son préambule et dans son dispositif, un renvoi à l'avis conforme du fonctionnaire délégué.

Il en résulte que la référence dans la motivation de l'acte attaqué et dans son dispositif à un avis conforme du fonctionnaire délégué n'implique pas que le collège des bourgmestre et échevins aurait cru qu'un tel avis était requis malgré

l'existence d'un plan particulier d'affectation du sol mais uniquement qu'il a entendu se référer aux dérogations acceptées par l'avis unanime de la commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, conformément à l'article 126, § 6, du CoBAT.

Le premier moyen n'est pas fondé.

VIII. Deuxième moyen

VIII.1. Thèse de la partie requérante

Le deuxième moyen est pris de la violation des articles 149 à 151 du CoBAT, des articles 3 et suivants 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, de la prescription générale 0.6, alinéa 2, et de la prescription particulière 8.2 du plan régional d'affectation du sol, tel que modifié par l'arrêté du 2 mai 2013, de l'article 2.2, notamment de l'alinéa 3, du P.P.A.S. "Wiener" et de l'adage *patere legem quam ipse fecisti*.

La requérante relève que le permis attaqué qui, d'une part, autorise des actes et travaux modifiant l'aspect des façades en intérieur d'îlot et, d'autre part, autorise une extension de la superficie de plancher des logements n'a pas fait l'objet de mesures particulières de publicité et que, plus spécialement, cette demande de permis n'a pas fait l'objet d'une enquête publique, la commission de concertation n'ayant, quant à elle, été saisie pour avis que sur la base de l'article 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé, actes et travaux modifiant les perspectives sur le bien classé ou à partir du bien classé) et non en application de l'article 151 du même code. Elle soutient que ces mesures particulières de publicité étaient requises à la fois en application de la prescription générale 0.6 du PRAS qui les impose, en son alinéa 2, pour les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots et par la prescription particulière 8.2 du PRAS pour le changement d'affectation en logement dans une zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public. Elle souligne que l'article 2.2 du P.P.A.S. "Wiener" maintient expressément l'application, dans le périmètre du plan, des prescriptions générales et particulières ainsi que le glossaire du plan régional d'affectation du sol. Elle rappelle que la partie adverse a fait application de ces dispositions réglementaires, préalablement à l'octroi à la partie intervenante du permis d'urbanisme initial du 6 mars 2012 que le permis ici attaqué modifie partiellement. Elle en conclut que l'absence de mesures particulières de publicité constitue la violation de formalités substantielles et qu'elle l'a privée de la

protection que ces mesures donnent aux tiers et l'a empêchée de faire valoir ses réclamations et observations.

Dans son mémoire en réplique, elle fait valoir que le P.P.A.S. "Wiener" impose expressément en son article 2.2 l'application des dispositions du PRAS de telle sorte que, conformément à l'article 67 du CoBAT, les prescriptions 0.6 et 8.2 du plan régional sont applicables à la demande de permis.

En ce qui concerne la prescription générale 0.6, alinéa 2, du PRAS, elle estime que le projet litigieux porte atteinte à l'intérieur d'îlot, en relation avec le P.P.A.S. qui :

- met l'accent sur la protection de l'intérieur d'îlot;
- tend notamment à protéger les qualités patrimoniales des bâtiments qui composent l'îlot;
- considère que le bâtiment A fait partie des bâtiments à protéger;
- et précise que les châssis constituent une des caractéristiques essentielles des bâtiments à protéger et que leur maintien doit être privilégié.

Au sujet de la notion d'atteinte à un intérieur d'îlot, elle invoque l'enseignement de l'arrêt n° 233.437 du 8 janvier 2016.

S'agissant de la prescription 8.2 du PRAS, elle plaide qu'un projet portant sur la création de logements dans une zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public doit nécessairement être soumis aux mesures particulières de publicité et ce, indépendamment de son affectation au P.P.A.S. "Wiener", lequel ne fait pas disparaître l'affectation au PRAS à laquelle il ne prétend pas déroger. Elle affirme qu'il y a eu, en l'espèce, un changement d'affectation puisque, en situation existante, le formulaire de demande de permis (cadre VII) indique que la totalité du sous-sol est affecté à un équipement d'intérêt collectif ou de service public alors qu'en situation projetée, la totalité de cette superficie est affectée en logements, ce que confirme l'annexe statistique à la demande.

Dans son dernier mémoire, en ce qui concerne la prescription générale 0.6, elle renvoie à l'argumentation développée dans son mémoire en réplique. En ce qui concerne la prescription particulière 8.2, elle fait valoir que lorsqu'un projet a pour objet un immeuble dont la destination est le logement ou le commerce, il doit faire l'objet de mesures particulières de publicité puisque ces deux affectations ne sont autorisées qu'à titre accessoire et non à titre principal dans une zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public. Elle souligne que le PRAS a inscrit toutes les parcelles cadastrales relatives à l'ensemble conventuel des Sœurs

de l'Eucharistie en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public. Selon elle, la circonstance que le P.P.A.S. "Wiener" a placé une partie du site en zone d'habitat en ordre groupé n'a pas eu en soi pour effet de changer l'affectation des immeubles de l'ensemble conventuel puisque seul un permis d'urbanisme pourrait changer cette affectation. Elle ajoute que ce P.P.A.S. n'a pas davantage pour conséquence de dispenser des mesures particulières de publicité, un projet qui serait situé en zone d'habitat en ordre groupé et qui affecterait un immeuble au logement dans une zone qui, au PRAS, est une zone d'équipement, alors qu'il y maintient expressément les règles applicables au PRAS. Elle considère que le permis du 6 mars 2012 n'avait pas encore autorisé l'affectation en logement du sous-sol de la salle des fêtes. Elle en veut pour preuve que, dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme modificatif, le cadre VII renseigne que le sous-sol (-1), qui porte sur une superficie de plancher de 212 m², est, en situation existante de droit, affecté à un équipement d'intérêt collectif. Elle relève également que, dans son avis du 19 septembre 2015, la commission de concertation a indiqué que "l'espace aménagé en sous-sol destiné à une salle de réunion est inoccupé", que "la résidence Sainte-Anne n'en fait aucun usage" et que "le changement d'affectation de cet espace en logement améliore les conditions d'habitabilité de deux des trois logements prévus au rez-de-chaussée surélevé". Elle en conclut que l'acte attaqué a donc autorisé le changement d'affectation du sous-sol en logement et que le projet aurait dès lors dû être soumis à des mesures particulières de publicité en application de la prescription particulière 8.2.

VIII.2. Appréciation

La prescription générale 0.6 du PRAS dispose ce qui suit:

"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".

La prescription particulière 8.2 du PRAS relative aux zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public énonce ce qui suit :

"Moyennant mesures particulières de publicité, ces zones peuvent également être affectées au logement".

L'article 67, alinéa 1^{er}, du CoBAT dispose comme suit :

"À moins que ses prescriptions ne les imposent expressément, le plan particulier d'affectation du sol approuvé après le 1^{er} janvier 1981, dispense les demandes de permis d'urbanisme et de lotir et de certificats d'urbanisme des

mesures particulières de publicité requises par le plan régional d'affectation du sol".

L'article 2.2 des prescriptions urbanistiques du P.P.A.S. "Wiener", approuvé partiellement par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 janvier 2011, dispose ce qui suit:

"Les présentes prescriptions ne dérogent pas aux règlements et aux instructions diverses et légales en vigueur, sauf disposition contraire énoncée ci-après.

A l'exception des prescriptions du présent Plan relatives notamment à l'implantation, au volume et à l'esthétique des constructions, les réglementations concernant les caractéristiques des constructions et de leurs abords, les normes d'habitabilité des logements, les chantiers, l'aménagement de la voirie, sont d'application (RRU).

Les prescriptions générales et particulières ainsi que le glossaire du Plan régional d'affectation du sol (PRAS) en vigueur sont d'application dans le périmètre du Plan.

Toutefois, les présentes prescriptions précisent éventuellement les affectations et/ou les superficies maximales autorisées par rapport à la structure particulière du quartier et de son cadre environnant".

En application de cette dernière disposition, la prescription générale 0.6 et la prescription particulière 8.2 du PRAS demeurent applicables aux demandes de permis d'urbanisme pour des projets situés dans le périmètre du plan, en ce compris les mesures particulières de publicité prévues par ces prescriptions.

En vertu du glossaire du PRAS, un intérieur d'îlot correspond à 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". Le même glossaire définit l'"îlot" comme désignant l'"ensemble des terrains, bâtis ou non, délimités par des voies de communication à l'air libre ou par des limites naturelles ou régionales".

En l'espèce, le plan particulier d'affectation du sol situe la salle des fêtes dans une zone d'habitat en ordre groupé. L'article 4.2 contenant les prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions, dispose que "les profondeurs maximales admissibles des constructions sont indiquées au schéma des affectations". Le bâtiment existant est mentionné au schéma des affectations et l'on ne pourrait pas considérer qu'il dépasse la profondeur de construction définie par ce plan pour la seule raison qu'il est localisé à l'arrière de la résidence Sainte-Anne (avec indication de profondeurs de 16 et 17 mètres) puisqu'il est situé dans une zone constructible indiquée par un aplat quadrillé orange "1". Le projet ne prévoit ni un changement de gabarit ni la construction d'une annexe (art. 4.2 – gabarits, alinéa 3).

Pour l'application du règlement régional d'urbanisme (RRU), la salle des fêtes doit être considérée comme un bâtiment isolé situé à l'arrière d'un immeuble à front de voirie pour lequel l'article 7 du Titre I^{er} ne prévoit pas de profondeur de construction. Il n'est pas allégué qu'un règlement communal d'urbanisme prévoirait une telle profondeur.

La salle des fêtes n'étant pas située au-delà de la profondeur constructible définie par une norme urbanistique, elle ne peut pas être considérée comme étant située en intérieur d'îlot au sens de la prescription générale 0.6 du PRAS.

Le permis du 6 mars 2012 change l'affectation du bâtiment A de salle des fêtes en logement, en l'occurrence des appartements, le sous-sol étant affecté à une salle de réunion à l'usage de la résidence et à des caves. Le permis précise expressément que cette salle est un accessoire à la fonction de logement conformément au PRAS.

Il s'ensuit que l'affectation au logement de la partie en question de la zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public est l'œuvre du permis d'urbanisme du 6 mars 2012, adopté après l'organisation de mesures particulières de publicité. La mention erronée dans le formulaire statistique d'un équipement collectif situé au sous-sol est sans incidence sur l'absence d'affectation de la salle de réunion prévue par le permis du 6 mars 2012 à l'accomplissement d'une mission d'intérêt général ou public.

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

IX. Troisième moyen

IX.1. Thèse de la partie requérante

Le troisième moyen est pris de la violation de l'article 155 du CoBAT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 2.5 et 2.7 et 11.1 du P.P.A.S. "Wiener", de l'adage *patere legem quam ipse fecisti*, du principe de la continuité de la conception du bon aménagement des lieux, des principes de bonne administration et de la sécurité juridique imposant à l'autorité de procéder à un examen concret et effectif de la demande, et de l'article 23 de la Constitution et du principe de *standstill*.

Dans une première branche, elle fait valoir que la demande de permis portant sur un bien situé dans la zone de protection du site classé du Couvent et

présentant lui-même une valeur patrimoniale certaine, il appartenait à la partie adverse de dûment motiver l'acte par lequel elle autorise une modification significative des façades qui en altère l'aspect. Elle indique que, tant cet article 2.5 du P.P.A.S. "Wiener" que de manière plus générale, l'article 23 de la Constitution et le principe de *standstill* tendent à protéger un environnement sain et un épanouissement culturel et patrimonial et plus spécialement en l'espèce, s'agissant d'un bâtiment longeant le parc classé et situé en intérieur d'îlot, à préserver l'acquis d'un paysage, considéré comme essentiel au bien-être. Elle ajoute qu'en outre, l'article 2.7 du P.P.A.S. "Wiener" relatif aux mesures générales visant le développement durable, met certes l'accent sur l'utilisation des énergies renouvelables mais néanmoins prévoit expressément de conserver les caractéristiques patrimoniales des constructions existantes qu'elles soient classées ou non, tant du point de vue de la perception depuis l'espace public que du point de vue de la préservation du patrimoine environnant. Elle souligne que cette même disposition prévoit de privilégier le maintien des châssis d'origine et qu'à défaut, les remplacements de châssis devront respecter scrupuleusement la typologie, les divisions et les sections des châssis d'origine. Elle fait également référence à l'article 11 de ce même P.P.A.S. qui impose certaines restrictions pour les bâtiments signalés au plan des affectations par une étoile et notamment que leurs façades et leurs toitures visibles depuis les espaces accessibles au public, sont maintenues telles quelles ou restaurées du point de vue architectural en se basant sur les éléments d'origine retrouvés et dans le respect du site et que les matériaux utilisés devront respecter l'aspect d'origine. Elle considère que le permis d'urbanisme initial faisait, à cet égard, l'objet d'une motivation soignée, particulièrement renforcée et que, partant, le permis attaqué ne pouvait sans nécessité dûment démontrée, autoriser une modification des façades et plus particulièrement, une modification des baies et des châssis qui portent significativement atteinte à l'aspect du bâtiment, en altérant ses caractéristiques et négliger de préserver, à tout le moins, les divisions et les sections des châssis d'origine. Elle soutient que l'acte attaqué ne pouvait s'écarter des prescriptions urbanistiques du P.P.A.S. que par une motivation renforcée exprimant les motifs précis, concrets et impérieux justifiant un tel écart.

Dans une seconde branche, elle critique l'acte attaqué en ce qu'il autorise l'isolation intérieure des façades, au seul motif que le placement de celle-ci et de châssis triple vitrage "contribue aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable". Elle estime que, ce faisant, l'acte attaqué s'écarte sans motifs suffisants, de l'avis de la CRMS qui soulignait au contraire, que cette isolation intérieure est "fortement découragée" et insistait sur une isolation extérieure présentant un "moindre risque pour le bâti ancien".

Dans son mémoire en réplique, elle allègue, en ce qui concerne la première branche, que les motifs contenus dans le permis attaqué et ayant trait aux baies et châssis sont sommaires et s'apparentent à des affirmations, que le permis attaqué se contente en effet d'énoncer que "les modifications projetées n'altèrent pas les caractéristiques typologiques en ce que les nouvelles baies et châssis s'inspirent des baies et châssis existants". Elle en déduit que l'acte attaqué n'expose pas les raisons pour lesquelles il a été décidé de remplacer les châssis existants par de nouveaux châssis et baies alors que les prescriptions 2.5, 2.7 et 11 du PRAS privilégient expressément le maintien des façades et châssis originaux. Elle estime donc que la motivation de l'acte attaqué est défailante sur ce point et n'indique pas en quoi l'auteur de l'acte attaqué a cru pouvoir s'écarter des prescriptions du P.P.A.S.

Pour ce qui concerne la seconde branche, elle reproche à la motivation de l'acte attaqué d'être défailante en n'indiquant pas pourquoi elle s'écarte de l'avis de la CRMS sur la question de l'isolation. Elle considère par ailleurs qu'il n'est pas contradictoire, d'une part, de s'opposer à l'agrandissement de baies et le remplacement des châssis et, d'autre part, de préférer une isolation extérieure à une isolation intérieure. Elle déclare ne pas s'opposer à tout changement extérieur du bâtiment A, mais aux modifications qui compromettent ses qualités patrimoniales. Si les baies et fenêtres autorisées par le permis attaqué portent clairement atteinte aux qualités patrimoniales du bâtiment A et ne sont nullement justifiées, écrit-elle, la pose d'une isolation extérieure mince, comme proposée par la CRMS, ne mettrait pas en péril les qualités patrimoniales de ce bâtiment (au contraire d'un isolant intérieur qui pourrait compromettre la conservation du bâtiment A).

Dans son dernier mémoire, au sujet de la première branche du moyen, elle critique le fait qu'alors que le bâtiment A est qualifié d'immeuble à haute valeur patrimoniale et que le P.P.A.S. met en place des mesures importantes de protection de ces bâtiments, la motivation de l'acte attaqué est indigente sur la question de l'impact des actes et travaux autorisés sur les qualités patrimoniales du bâtiment. Elle fait à nouveau valoir qu'en ce qui concerne les façades et châssis du bâtiment A, en particulier de la façade nord, l'autorité délivrante devait examiner la conformité de la demande de permis modificatif au PRAS et au P.P.A.S., en partant de la situation de fait et de droit qui existait avant le 6 mars 2012 et exposer les raisons pour lesquelles les façades ne pouvaient pas être maintenues ou restaurées du point de vue architectural en se basant sur les éléments d'origine retrouvés et dans le respect du site et celles pour lesquelles les châssis existants n'ont pas été maintenus ou à tout le moins remplacés dans le respect de la typologie, des divisions et des sections des châssis d'origine. Elle soutient que les adaptations apportées à la façade

nord par rapport à la situation autorisée par le permis d'urbanisme du 6 mars 2012 ne sont pas mineures parce qu'elles portent sur les éléments suivants :

- les portes sont différentes et ne se trouvent pas aux mêmes endroits;
- de même, les escaliers permettant de rejoindre le niveau du sol sont différents et ne sont pas situés aux mêmes endroits;
- et les baies sont également implantées à des endroits différents et elles sont plus nombreuses.

En ce qui concerne la seconde branche, après avoir rappelé l'avis de la CRMS du 9 septembre 2015 au sujet de l'isolation intérieure, elle fait valoir que le motif pour lequel l'acte attaqué s'en écarte est étranger à la conservation du patrimoine. Selon elle, le fait qu'une isolation intérieure contribue aux économies d'énergie ne répond pas à la crainte exprimée par la CRMS portant sur le risque que fait peser cette isolation sur la bonne conservation du bâtiment A sur le long terme. Elle considère que ce renvoi aux économies d'énergie peut uniquement justifier le principe de l'isolation mais pas le fait qu'elle soit intérieure. Elle ajoute que la prescription 2.7 du P.P.A.S. imposait, avant d'autoriser l'isolation intérieure, de s'assurer que celle-ci pouvait être mise en œuvre sans porter atteinte aux caractéristiques patrimoniales du bâtiment A, ce qui n'a pas été fait. Elle relève que l'acte attaqué autorise des travaux jugés dommageables par la CRMS en se bornant à demander au bénéficiaire du permis de prendre les "mesures de précaution nécessaires", ce qui constitue pour elle une formule creuse et dépourvue de contenu.

IX.2. Appréciation

IX.2.1. Première branche

Les articles 2.5, 2.7 et 11 des prescriptions urbanistiques du P.P.A.S. "Wiener" disposent ce qui suit :

"2.5. La gestion et la protection du paysage

Le présent Plan veut défendre la notion que le paysage participe de manière importante à l'intérêt général, sur les plans culturel, écologique, environnemental et social.

Le paysage de l'îlot s'appuie sur la diversité des éléments qui le composent; qu'ils soient bâtis ou naturels.

Le paysage de l'îlot s'appuie :

- Sur la valeur patrimoniale des bâtiments, qui le composent;
- Sur le classement du parc du couvent;
- Sur le classement de la cité jardin "Le Logis";
- Sur le cordon de précaution, repris au présent plan.

Le paysage est un élément important de la qualité de vie des citoyens dans les milieux urbains et plus spécialement dans le périmètre du présent P.P.A.S.

Ce paysage constitue un élément essentiel du bien-être individuel et social, Le présent Plan veillera à sa protection, sa gestion, ce qui implique des droits et des responsabilités pour chacun.

La protection de ce paysage comprend les actions de conservation et de maintien des aspects significatifs ou caractéristiques d'un paysage, justifiées par sa valeur patrimoniale émanant de sa configuration naturelle et/ou de l'intervention humaine.

Les dossiers de demandes de permis d'urbanisme relatifs à la construction de bâtiments dans les zones d'équipements et de sports de plein air contiguës à la zone de parc classé doivent être accompagnés de photomontages et de perspectives démontrant le faible impact paysager de ces constructions sur le parc classé.

La gestion de ce paysage comprend les actions visant, dans une perspective de développement durable, à entretenir le paysage afin de guider et d'harmoniser les transformations induites par les évolutions sociales, économiques et environnementales.

2.7. Les mesures générales visant le développement durable

La commune souhaite réaliser un P.P.A.S. visant à encourager le développement durable.

Les demandes de permis et certificat d'urbanisme et/ou de permis de lotir comprendront des propositions particulières visant à rencontrer cet objectif de développement durable du P.P.A.S. en se référant, par exemple, aux possibilités suivantes:

- Avant toute autre mesure s'inscrivant dans le développement durable, il sera préféré une bonne isolation des murs et de la toiture sans que cela ne porte préjudice aux perspectives depuis et vers l'intérieur d'îlot;
- Utilisation de matériaux de construction en fonction de leurs critères environnementaux : énergie grise (c.-à-d. nécessaire à la fabrication d'un produit), pollutions consécutives aux modes de fabrication, durée de vie du matériau, possibilité de recyclage et recyclage effectif, etc.;
- Utilisation de matériaux en façade avec un coefficient d'absorption acoustique et thermique élevé;
- Mise en œuvre de systèmes de production d'énergie les moins polluants possible;
- Utilisation de sources d'énergie à base de matières renouvelables (biomasse, etc.);
- Réalisation d'un système de cogénération et/ou d'un système centralisé de production de chaleur;
- La réutilisation de l'eau de pluie devra être pensée, à tout le moins, pour les usages domestiques, à savoir, pour les w.-c., l'arrosage du jardin, le lavage des sols et toutes autres utilisations extérieures (lavage de voiture, s'il existe un garage);
- Plantation en mitoyenneté dans les zones de cours et de jardins et/ou de recul, de haies composées d'espèces indigènes;
- L'aménagement des voiries privilégiera la mobilité non-motorisée par la création de dispositifs et d'aménagements visant la convivialité, le confort et la sécurité des piétons, cyclistes et PMR.

Toute nouvelle construction ou annexe contiguë de plus de 30 m², ayant un impact sur les abords de la zone constructible, devra être équipée d'une réserve d'eau de pluie de 7.000 litres minimum.

Une attention sera portée à ce que cette eau de pluie soit réutilisée.

Toutes les toitures plates non accessibles seront plantées au moins selon le principe des toitures vertes extensives, en compatibilité avec la pose de panneaux solaires et leur accès pour entretien; Pour les toitures vertes extensives ou toitures végétales, la végétation est essentiellement limitée aux mousses, aux sedums et aux épices.

Les caractéristiques de la toiture verte extensive sont :

- Épaisseur indicative des couches au-dessus de l'étanchéité : < 0,1 m

- Charge permanente et poids propre approximatifs de la toiture verte (saturée) : 30 à 100 kg/m²
- Accessibilité : non, sauf aménagement supplémentaire
- Pente indicative usuelle du support : 2 à 70 % (1 à 35°)
- Entretien de la végétation : limité
- Réalisation aussi bien en rénovation qu'en bâtiment neuf.

L'établissement de composts individuels ou de quartier devra également être favorisé afin de permettre le recyclage et la valorisation des déchets végétaux ainsi que des déchets organiques, en veillant à éviter les collets des arbres comme zone de compostage. L'utilisation de compostière devrait dès lors être favorisée.

L'utilisation des énergies renouvelables : Après avoir mis l'accent sur l'isolation thermique du bâtiment, toute nouvelle construction ou annexe contiguë de plus de 30 m², devra tout mettre en œuvre pour utiliser soit :

- Des capteurs solaires (thermiques et ou photovoltaïques) intégrés en toiture.
- De la biomasse (bois énergie, etc.);
- De la géothermie (pompe à chaleur, etc.).
- Et autres.

Dans le cas de constructions existantes, il est important d'évaluer les faisabilités d'intégrer les principes de Développement Durable (repris ci-dessus) et ce afin de conserver les caractéristiques patrimoniales des constructions existantes qu'elles soient classées ou non; tant du point de vue de la perception depuis l'espace public et tant du point de vue de la préservation du patrimoine environnant.

Dans le cas de nouvelles constructions, une attention toute particulière sera apportée à l'intégration dans le paysage urbain des capteurs solaires (thermiques et/ou photovoltaïques).

Pour les bâtiments à valeur patrimoniale (bâtiment étoilé sur le plan du schéma des affectations - voir chapitre 11), il faudra privilégier le maintien des châssis d'origine; à défaut les remplacements de châssis devront respecter scrupuleusement la typologie, les divisions et les sections des châssis d'origine.

Avant de penser aux remplacements des châssis, il est souhaitable d'analyser la faisabilité du remplacement du vitrage par un vitrage plus isolant.

Dans le cas d'une demande de démolition, une analyse justifiant celle-ci devra être fournie (rapport et plans, ainsi qu'un reportage photographique).

Une note technique motivant la prise en compte des énergies renouvelables devra accompagner toute demande de permis d'urbanisme.

11. Dispositions particulières

Les bâtiments faisant l'objet de prescriptions particulières en matière de protection du patrimoine sont indiqués au plan des affectations au moyen d'une étoile ("Façades et toitures à conserver et/ou à restaurer").

Les façades et leurs toitures visibles depuis les espaces accessibles au public sont maintenues telles quelles ou restaurées du point de vue architecture en se basant sur les éléments d'origine retrouvés sur place, sur des documents d'archives et dans le respect du site.

Les matériaux utilisés devront respecter l'aspect d'origine.

Les combles peuvent être aménagés, cependant des ouvertures pour l'éclairage de ces locaux ne peuvent être établies dans les toitures qu'à condition que celles-ci s'intègrent parfaitement dans le plan de la toiture.

Pour mémoire, les éléments classés sont :

- Le parc du Couvent des Religieuses de l'Eucharistie;
- La cité jardin "Le Logis";
- Le stade communal des Trois Tilleuls".

En ce qui concerne l'article 2.5 précité, les modifications limitées apportées au permis d'urbanisme initial par l'acte attaqué ne sont pas de nature à porter atteinte à des aspects significatifs ou caractéristiques d'un paysage.

Dans l'article 2.7. précité, l'auteur du plan particulier d'aménagement marque sa préférence pour le maintien des châssis d'origine tout en prévoyant que leur remplacement n'est pas interdit s'il respecte la typologie, les divisions et les sections des châssis d'origine. En l'espèce, les châssis d'origine pouvaient être remplacés en vertu du permis d'urbanisme du 6 mars 2012, postérieur à l'approbation du plan particulier d'affectation du sol. Par ailleurs, ce permis prévoit l'ouverture de nouvelles baies. Le maintien des châssis d'origine n'avait donc plus de sens au moment où l'acte ici attaqué a été adopté.

Le projet qu'autorise le permis d'urbanisme attaqué ne prévoit que des adaptations qui sont mineures par rapport au projet de 2012 et qui s'inscrivent dans la perspective des modifications de 2012. Dans ces conditions, l'acte attaqué a pu considérer que les modifications projetées n'altèrent pas les caractéristiques typologiques en ce que les nouvelles baies et châssis s'inspirent des baies et châssis existants sans méconnaître l'article 2.7., précité.

L'article 11 précité ne s'applique qu'aux façades et à leurs toitures visibles depuis les espaces accessibles au public, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

La première branche du moyen n'est pas fondée.

IX.2.2. Seconde branche

L'avis de la CRMS du 9 septembre 2015 indique ce qui suit :

"A priori, les modifications apportées au projet initial n'appellent pas de remarques sur le plan patrimonial. La CRMS approuve la demande tout en attirant l'attention sur les points suivants :

- [Tel] que proposé, l'agrandissement des fenêtres des caves ferait disparaître la forme des baies à arc surbaissé. La Commission suggère d'adapter le projet de façades et de conserver la forme actuelle des baies de cave, très caractéristique de la typologie du bâtiment.

- L'isolation des façades de l'ancienne salle par l'intérieur est fortement découragée dans la mesure où elle compromettrait la bonne conservation du bâtiment sur le long terme (façades isolées par l'intérieur plus froides et plus humides en hiver, risque de fissures suite aux cycles de gel-dégel plus accentués, dilatations différentielles entre matériaux). Dans le cas présent, il semble préférable d'isoler les façades par l'extérieur, par exemple au moyen d'un isolant mince. Indépendamment du mode d'intervention qui sera retenu, il faudra rester attentif à ce que la valeur de déperdition des murs reste inférieure à celle des nouvelles menuiseries extérieures en vue de garantir la bonne hygiène du bâti.

- Selon l'auteur de projet, le P.P.A.S. Wiener n'autoriserait pas la pose d'un isolant extérieur. La prescription 2.7 du P.P.A.S. stipule, en effet, qu'il ne faut "pas porter atteinte à l'aspect extérieur des bâtiments ainsi qu'à leurs valeur patrimoniales". La pose d'un isolant sur les façades en briques des bâtiments conventuels néogothiques porterait effectivement atteinte à leur intérêt architectural. En revanche la modénature très simple des façades de la salle de fêtes ne serait pas incompatible [avec] la pose d'un isolant extérieur mince. Ce mode d'intervention, à moindre risque pour le bâti ancien et moins coûteux, ne devrait donc pas être exclu dans ce cas précis".

L'acte attaqué y répond en indiquant que le placement d'une isolation intérieure contribue aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable et qu'il y aura lieu de prendre toutes les mesures de précaution nécessaires dans le cas d'une isolation intérieure afin de ne pas porter atteinte aux matériaux de façade. La partie adverse juge ainsi en opportunité ne pas avoir de raison de s'opposer au choix opéré par le maître de l'ouvrage en ce qui concerne le choix de la méthode d'isolation. La requérante n'établit pas que les mesures de précaution auxquelles se réfère l'acte attaqué seraient impossibles ou inefficaces.

La seconde branche du moyen n'est pas fondée.

X. Quatrième moyen

X.1. Thèse de la partie requérante

Le quatrième moyen est pris de la violation des articles 155, § 2, et 126, § 6, dernier alinéa, du CoBAT, de l'article 123, 7°, de la Nouvelle loi communale, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des articles 3 et 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme, adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006.

La requérante relève que tant la commission de concertation, dans son avis du 16 septembre 2015, que la partie adverse, dans le permis attaqué, motivent l'octroi des dérogations du projet aux articles 3 et 10 du titre II du RRU par la considération selon laquelle le projet "améliore les conditions d'habitabilité par une meilleure répartition des logements, et un meilleur confort des espaces intérieurs par l'agrandissement des pièces de séjour". Selon elle, ce motif est inadéquat et ne permet pas de justifier l'octroi de ces dérogations. Elle considère que ce motif est entaché de contradiction puisqu'une dérogation est admise à l'article 3 du titre II du RRU qui impose précisément des superficies minimales de plancher nettes pour les

pièces de séjour au motif, incompréhensible, que le projet améliore l'habitabilité des espaces intérieurs "par l'agrandissement des pièces de séjour".

Dans son mémoire en réplique, elle indique que si elle peut comprendre que les modifications apportées au projet améliorent les conditions d'habitabilité des logements visés par le permis du 6 mars 2012 par "une meilleure répartition des logements (en duplex) et un meilleur confort des espaces intérieurs par l'agrandissement des pièces de séjour", elle n'aperçoit pas, en revanche, comment cette considération pourrait constituer une justification de la dérogation aux articles 3 et 10 du titre II du RRU pour le logement d'une chambre. Elle allègue que ce n'est pas parce que la situation s'est améliorée entre le permis d'urbanisme initial du 6 mars 2012 et la demande de permis ayant donné lieu au permis du 10 novembre 2015, que la commission de concertation pouvait octroyer aveuglément et sans motif toutes les dérogations que nécessitait encore le projet prétendument amélioré. Elle ajoute que la justification requise aurait nécessairement dû porter sur les raisons pour lesquelles il est acceptable, en l'espèce, que le logement une chambre ne respecte pas les articles 3 et 10 du titre II du RRU et les deux logements deux chambres, l'article 10 susvisé, alors que l'acte attaqué ne contient pas pareille justification.

Dans son dernier mémoire, elle fait valoir que la motivation de l'acte attaqué ne donne aucune explication sur les raisons pour lesquelles il peut être admis que les locaux habitables du bâtiment A ne disposent pas d'une superficie éclairante conforme aux règles de l'article 10 du titre II du RRU ni ne permet de comprendre pourquoi il est acceptable que les dimensions du séjour et de la chambre d'un des logements soient inférieures aux dimensions visées par l'article 3 du Titre II du RRU. Selon elle, il est même contradictoire d'accorder une dérogation à un projet qui prévoit un logement ne disposant pas d'un séjour suffisant en affirmant que cette dérogation est accordée en raison du "meilleur confort des espaces intérieurs". La motivation des deux dérogations lui paraît obscure et, dans tous les cas, insuffisante pour comprendre les raisons pour lesquelles il peut être dérogé à deux prescriptions indispensables pour assurer de bonnes conditions d'habitabilité aux occupants (éclairage naturel et superficies suffisantes des locaux habitables). Elle considère que ce n'est pas parce que les superficies de plancher de la pièce de séjour et de la chambre seraient "analogues" à celles du logement autorisé par le permis initial du 6 mars 2012 que l'autorité délivrante pouvait se dispenser de les motiver de manière adéquate.

X.2. Appréciation

Le quatrième moyen critique les dérogations accordées par la commission de concertation aux articles 3 et 10 du Titre II du RRU relatif aux normes d'habitabilité des logements.

L'article 3 du Titre II du RRU prévoit que si la cuisine est intégrée à la pièce principale de séjour, cette dernière doit avoir une superficie minimale de plancher nette de 28 m² alors que celle prévue par le projet pour l'appartement d'une chambre ne fait que 26,1 m² et que la première chambre à coucher doit présenter 14 m² alors que la chambre prévue n'atteint que 11 m².

L'article 10 du Titre II du RRU prévoit que la superficie nette éclairante est de minimum 1/5^e de la superficie de plancher, ce qui n'est pas le cas pour trois chambres sur les cinq prévues par le projet.

Dans son avis du 16 septembre 2015, la commission de concertation a justifié comme suit l'octroi de ces dérogations :

"Considérant que la demande déroge au RRU :

- Titre II, art. 3, en ce que les dimensions du séjour et de la chambre d'un des logements [sont] légèrement inférieures aux dimensions prescrites;
- Titre II, art. 10, en ce que la superficie nette éclairante des chambres aménagées au sous-sol est inférieure à celle prescrite;

Considérant que le demandeur sollicite également une dérogation au RRU Titre IV, art. 4 (voie d'accès); que cet article s'applique aux bâtiments accessibles au public et non aux logements;

Considérant que les dérogations au Titre II art. 3 et 10 se justifient en ce que le projet soumis améliore les conditions d'habitabilité par une meilleure répartition des logements et un meilleur confort des espaces intérieurs par l'agrandissement des pièces de séjour;

Considérant que l'espace aménagé en sous-sol destiné à une salle de réunion est inoccupé et que la résidence Sainte-Anne n'en fait aucun usage;

Considérant que le changement d'affectation de cet espace en logement améliore les conditions d'habitabilité de deux des trois logements prévus au rez-de-chaussée surélevé;

Considérant que l'aménagement de chambres au sous-sol engendre une légère modification du relief afin de permettre un éclairage naturel de celles-ci;

Considérant que les modifications projetées n'altèrent pas les caractéristiques typologiques en ce que les nouvelles baies et châssis s'inspirent des baies et châssis existants;

Considérant que l'ensemble des châssis seront en bois de ton blanc;

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;

Considérant que le niveau des séjours des appartements se situe à plus d'un mètre du niveau de la zone de cours et jardins; que l'aménagement de balcons

se justifie en ce que ceux-ci permettent aux logements de bénéficier d'un espace d'agrément extérieur de plain-pied avec les lieux de séjours;

Considérant que le projet soumis n'aura pas d'impact sur le parc classé;

Considérant les déclarations de l'architecte concernant le maintien des arcs surbaissés;

Considérant, cependant, qu'il y aura lieu de conserver le rythme des baies et balcons figurant dans la situation de droit;

Considérant que le placement d'une isolation intérieure et de châssis munis d'un triple vitrage contribue aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable;

Considérant que la note technique mentionne le placement de panneaux photovoltaïques en toiture; que ceux-ci ne figurent pas sur les documents graphiques ni dans la note explicative et ne font pas partie de l'objet de la demande;

Considérant dès lors, qu'il y aura lieu d'introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme en sollicitant la dérogation au P.P.A.S.;

Considérant qu'il y aura lieu de prendre toutes les mesures de précaution nécessaires dans le cas d'une isolation intérieure afin de ne pas porter atteinte aux matériaux de façade,

AVIS FAVORABLE SOUS RÉSERVE à la commission de concertation :

- Maintenir les arcs surbaissés des baies situées en sous-sol;
- Conserver le rythme des balcons mentionnés dans la situation de droit;
- Ne pas placer de panneaux photovoltaïques;
- Prévoir pour les nouvelles menuiseries projetées un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts;

Attendu qu'en vertu de l'article 126, § 6, du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2013), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme;

Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU Titre II articles 3 et 10 en ce qui concerne les dimensions du séjour et de la chambre d'un des logements et la superficie nette éclairante des chambres aménagées au sous-sol sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus".

La requérante n'établit pas en quoi la motivation de la dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU ne serait pas adéquate en ce qui concerne l'éclairage naturel des deux duplex.

En ce qui concerne la dérogation relative aux dimensions de l'appartement d'une chambre, les superficies de plancher de la pièce de séjour et de la chambre sont analogues à celles du logement autorisé par le permis du 6 mars 2012 qui avait déjà obtenu une dérogation à l'article 3 du titre II du RRU. Si la surface totale des pièces habitables demeure inchangée, en revanche, les espaces sont aménagés différemment et le séjour est agrandi par la suppression du hall d'entrée et une meilleure intégration de la cuisine. La commission de concertation a ainsi pu considérer, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, que, malgré le caractère dérogoire du projet, celui-ci améliore les conditions d'habitabilité par rapport au permis initial devenu définitif.

Le quatrième moyen n'est pas fondé.

XI. Indemnité de procédure

Dans son dernier mémoire, la partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros, à la charge des parties requérantes. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La Région de Bruxelles-Capitale est mise hors de cause.

Article 2.

La requête en intervention introduite par l'association sans but lucratif COUVENT SAINTE ANNE est accueillie.

Article 3.

La requête est rejetée.

Article 4.

Les parties requérantes supportent les dépens, à savoir le droit de rôle de 800 euros, à concurrence de 200 euros chacune, et l'indemnité de procédure de 700 euros, accordée à la commune de Watermael-Boitsfort, à concurrence de 175 euros chacune.

La partie intervenante supporte le droit de 150 euros lié à son intervention.

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

Pascale VANDERNACHT,
Diane DÉOM,
Marc JOASSART,
Frédéric QUINTIN,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier assumé

Le Greffier assumé,

Le Président,

Frédéric QUINTIN

Pascale VANDERNACHT