

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 156.511 du 16 mars 2006

A.165.993/XIII-3871

En cause : **DESTREE** Xavier,
ayant élu domicile chez
Me Jérôme SOHIER, avocat,
avenue Emile De Mot 19
1000 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de La Hulpe**,
ayant élu domicile chez
Me Yvan TOURNAY, avocat,
boulevard du Souverain 144/33
1160 Bruxelles,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **BRAMS** Willy,
rue au Bois 525
1150 Bruxelles,
2. **BUNGENEERS** Christiane,
ayant élu domicile chez
Me Jean-François TERLINDEN, avocat,
avenue Louise 149/20
1050 Bruxelles.

-

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 13 septembre 2005 par Xavier DESTREE qui
demande l'annulation du "permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et
Echevins de la Commune de La Hulpe le 12 juillet 2005, à Monsieur et

Madame W. BRAMS, relatif à un terrain sis rue Semal 10 à 1310 La Hulpe, et ayant pour objet la régularisation de la construction d'une villa";

Vu la demande introduite simultanément par le même requérant tendant à la suspension de l'exécution de l'acte précité;

Vu les requêtes introduites les 28 septembre et 5 octobre 2005 par lesquelles Willy BRAMS et Christiane BUNGENEERS demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes dans la procédure en référé;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et les "derniers mémoires" des parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 6 décembre 2005, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 20 décembre 2005 à 10.00 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me A. DAOUT, loco Me J. SOHIER, avocat, comparaisant pour le requérant, Me Y. TOURNAY, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, Me Ph. LEVERT, loco Me J.-Fr. TERLINDEN, avocat, comparaisant pour la seconde partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, auditeur;

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

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

1. Le 1^{er} avril 1999, Willy BRAMS sollicite l'autorisation de construire une habitation unifamiliale sur un terrain sis à La Hulpe, dans l'aire d'habitat du hameau de Gaillemarde, rue Emile Semal, 8.

La demande de permis d'urbanisme déroge au règlement communal d'urbanisme applicable audit hameau dans la mesure suivante :

- le rez-de-chaussée n'épouse pas totalement le niveau naturel du terrain;
- le volume principal n'est implanté ni sur l'alignement, ni sur une limite parcellaire latérale, avec un volume secondaire ou annexe implanté sur l'alignement;
- la profondeur du volume principal excède 15 mètres;
- la superficie au sol du volume secondaire dépasse 40 m²;
- les toitures comprennent un élément saillant (lucarne non traditionnelle);
- les baies et les ouvertures de la façade ouest totalisent plus de 40 p.c. de la surface de la façade (toiture non comprise).

Le requérant est propriétaire de la parcelle voisine.

2. En sa séance du 26 juillet 1999, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de La Hulpe délivre le permis sollicité, moyennant le remplacement du mur d'enceinte par une haie de feuillus indigènes.

3. L'arrêt n° 96.421 du 12 juin 2001 rejette la demande de suspension introduite contre cette décision, pour absence de risque de préjudice grave difficilement réparable.

4. A la suite de cet arrêt, les bénéficiaires du permis entreprennent la construction de leur maison.

5. L'arrêt n° 134.912 du 14 septembre 2004 annule le permis d'urbanisme du 26 juillet 1999 au motif que "(...) le projet qui a donné lieu à l'acte attaqué n'a pas été soumis à l'avis de la C.C.A.T., en violation de l'article 114 du CWATUP; que, certes, le 14 janvier 1999, soit bien avant l'introduction de la demande ayant donné lieu au permis attaqué, la C.C.A.T. avait émis un avis défavorable sur un projet précédent, au motif que «l'architecture proposée n'est pas respectueuse de la réglementation en vigueur, qui préconise l'intégration au travers de l'observation du bâti existant à Gaillemarde» et que «l'architecture proposée n'est pas dans l'esprit de cet habitat traditionnel»; que le nouveau projet est pourtant fondamentalement différent du projet précédent, en ce qui concerne notamment l'implantation des bâtiments; que, partant, c'est erronément que le

fonctionnaire délégué et, par voie de conséquence, le collège des bourgmestre et échevins se réfèrent à cet avis; qu'il en résulte que la motivation de l'acte attaqué est erronée dans la mesure où l'avis de la C.C.A.T. n'a pas été demandé".

6. Willy BRAMS introduit, le 17 novembre 2004, une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation des travaux, alors entièrement achevés.

7. Le 1^{er} décembre 2004, le collège des bourgmestre et échevins, qui relève des différences entre la construction réalisée et les travaux autorisés en vertu du permis d'urbanisme délivré le 26 juillet 1999, invite Willy BRAMS à compléter son dossier.

8. La commune de La Hulpe accuse réception du dossier complet de la demande le 7 février 2005.

9. Une enquête publique se tient du 18 février au 4 mars 2005 et suscite 5 lettres de réclamations, dont celle du requérant.

10. La commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet, en sa séance du 10 mars 2005, un "avis favorable concernant les dérogations, conformément à l'avis émis à la première demande". L'arrêt n° 134.912 du 14 septembre 2004 a cependant précisément annulé le permis d'urbanisme du 26 juillet 1999 parce que cet avis n'avait pas été donné. Par ailleurs, comme rappelé ci-avant, la construction réalisée ne correspond pas totalement aux travaux autorisés par le permis d'urbanisme délivré le 26 juillet 1999.

Le fonctionnaire délégué n'a pas pris de décision sur les dérogations sollicitées.

11. Le 25 avril 2005, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable sur la demande sous réserve de supprimer le dispositif de clôture à rue non conforme au règlement communal d'urbanisme.

12. Le 18 mai 2005, le collège des bourgmestre et échevins émet à nouveau un avis favorable sur la demande.

13. Le 12 juillet 2005, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme de régularisation. Il s'agit de l'acte attaqué motivé comme suit :

" Considérant que Monsieur Brams a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Semal cadastré section D 159z3, et ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale (régularisation);

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 3/02/2005;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28-3-1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le règlement général sur les bâtisses en site rural est applicable sur le territoire où est situé le bien;

Considérant que le bien est situé en zone de parc résidentiel à caractère villageois de Gaillemarde au schéma de structure communal adopté par le conseil communal en date du 30-09-1994;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel du 8-3-1995 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er}, du Code précité; que le bien est situé en aire d'habitat de Gaillemarde audit règlement;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : dérogations au règlement communal d'urbanisme;

Considérant que 5 réclamations ont été introduites;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme au règlement communal d'urbanisme pour les motifs suivants :

4.1. Implantation	Règles générales Le rez-de-chaussée n'épouse pas totalement le niveau naturel du terrain (au droit de la terrasse arrière)
	Reculs Le volume principal n'est implanté ni sur l'alignement, ni sur une limite parcellaire latérale, avec un volume secondaire ou annexe implanté sur l'alignement (volume secondaire implanté sur une limite parcellaire latérale sans volume secondaire ou annexe implanté sur l'alignement)
	Autres prescriptions - La profondeur du volume principal excède 15 mètres (19,39 m) - La superficie au sol d'un volume secondaire complémentaire à l'habitation dépasse 40 m ² (49,8 m ²)
4.3 Toiture	Les toitures comprennent un élément saillant (lucarne passante couverte d'une toiture courbe), non traditionnel

6. Baies et ouvertures	Les baies et les ouvertures de la façade ouest totalisent plus de 40% de la surface de la façade (toiture non comprise) (56%)
------------------------	---

Considérant qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par le Collège des Bourgmestre et Échevins au Fonctionnaire délégué en date du 3-5-2005; qu'une telle proposition est requise;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué n'a pas été envoyée au Collège des Bourgmestre et Échevins dans les 35 jours de sa demande; que l'avis du Fonctionnaire délégué est réputé favorable passé ce délai conformément à l'article 116, § 5, alinéa 2 du Code précité :

Considérant que l'avis de la CCAT émis en sa séance du 10-3-2005, est rédigé comme suit :

« 2.1. DOSSIER BRAMS : demande de permis d'urbanisme, Monsieur Brams, construction d'une villa rue Semal. Dérogation au RCU.
Historique : Monsieur Brams a construit sa villa sur base d'un permis octroyé par le collège, comportant des dérogations accordées par le FD. Le Conseil d'Etat vient de casser ce permis. La construction n'est donc plus couverte par une autorisation.

Il n'y a pas d'infraction constatée puisque Monsieur Brams a construit sur base d'un permis d'urbanisme valide.

Avis de la ccat : avis favorable concernant les dérogations, conformément à l'avis émis à la première demande.

La commission n'a pas à se prononcer sur l'aspect juridique du dossier».

Vu le permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale sur le bien sis rue Semal, cadastré section D n° 159 z3 (réf. 99 041) délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 26 juillet 1999;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction dressé le 23 mai 2003 à l'encontre de Monsieur BRAMS, ayant pour objet le placement d'un dispositif de clôture non conforme au Règlement communal d'urbanisme;

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat (réf. 134.912) du 14 septembre 2004 annulant le permis d'urbanisme (réf. 99 041) délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 26 juillet 1999;

Vu la demande de permis d'urbanisme (réf. 2004-064) introduite par Monsieur BRAMS, relative à un bien sis rue Semal, cadastré section D n° 159 z3, ayant pour objet la construction (régularisation) d'une habitation unifamiliale;

Vu la délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins du 29 novembre 2004 décidant de déclarer le dossier incomplet;

Vu la lettre du 01 décembre 2004 adressée à Monsieur Brams lui demandant d'introduire un dossier complet;

Considérant que les 31 janvier et 3 février 2005, le dossier a été complété;

Vu la délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins du 7 février 2005 décidant de soumettre le dossier à enquête publique et avis de la CCAT;

Vu l'accusé de réception de dossier complet daté du 7 février 2005;

Vu la délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins du 25 avril 2005 décidant :

- de déclarer close l'enquête publique,
- d'émettre un avis favorable à la demande sous réserve de supprimer le dispositif de clôture à rue non conforme au Règlement communal d'urbanisme,
- de demander au fonctionnaire délégué d'accorder les dérogations de ce dossier par rapport aux prescriptions du Règlement communal d'urbanisme;

Considérant que les modifications suivantes ont été apportées par rapport au permis délivré le 26 juillet 1999 :

Volume	Hauteur sous gouttière du volume principal : de 3,70 m à 3,50 m
	Hauteur du faîte du volume principal : de 8,31 m à 7,90 m
	Hauteur du faîte du volume secondaire : de 5,38 m à 5,26 m
	Suppression de muret
	Modification de la hauteur de cheminée : de 8,85 m à 8,55 m
	Modification de la pente de la toiture : de 84% (40°) à 83% (39,69°)
	Modifications du volume des caves
Façade est	Hauteur de la fenêtre surmontant la porte : de 1,40 m à 0,90 m
Façade sud	Petits bois des portes-fenêtres : de 3 à 2 divisions
	Forme de la fenêtre du premier étage : de carré à trapézoïdale
Façade ouest	Ajout d'une verrière
	Ajout d'une porte-fenêtre d'angle dans le coin TV à la place d'une porte-fenêtre
	Modification des divisions de la grande verrière du living
	Modification des largeurs des 3 portes-fenêtres de la salle à manger : de 3 égales à une grande et deux petites
	Remplacement de deux portes fenêtres accolées par un coulissant
Façade nord	Remplacement de deux portes fenêtres par un coulissant
	Remplacement de trois fenêtres par deux portes-fenêtre de largeur différente
	Ajout d'une porte et d'une fenêtre

Considérant que le règlement général sur les bâtisses en site rural est applicable sur le territoire où est situé le bien en vertu de l'arrêté ministériel du 11 juin 1992;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel du 8 mars 1995 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er}, du Code précité; que le bien est situé en aire d'habitat de Gaillemarde du Règlement communal d'urbanisme et déroge à ses prescriptions en ce qui concerne :

4.1. Implantation	Règles générales Le rez-de-chaussée n'épouse pas totalement le niveau naturel du terrain (au droit de la terrasse arrière)
	Reculs Le volume principal n'est implanté ni sur l'alignement, ni sur une limite parcellaire latérale, avec un volume secondaire ou annexe implanté sur l'alignement (volume secondaire implanté sur une limite parcellaire latérale sans volume secondaire ou annexe implanté sur l'alignement)
	Autres prescriptions - La profondeur du volume principal excède 15 mètres (19,39 m) - La superficie au sol d'un volume secondaire complémentaire à l'habitation dépasse 40 m ² (49,8 m ²)
4.3 Toiture	Les toitures comprennent un élément saillant (lucarne passante couverte d'une toiture courbe), non traditionnel
6. Baies et ouvertures	Les baies et les ouvertures de la façade ouest totalisent plus de 40% de la surface de la façade (toiture non comprise) (56%)

Considérant que le projet a été soumis à l'enquête publique du 18 février 2005 au 9 mars 2005;

Considérant que lors de l'enquête publique, les réclamations suivantes ont été introduites :

Expéditeur	Date	Principaux objets
M et M ^{me} HENRY DE FRAHAN Rue Emile Semal 4	7 mars 2005	- interrogation par rapport à la procédure - implantation - intégration non harmonieuse (volume, baies, portail, billes de chemin de fer, ...) - abattage d'arbre
M Ph. VAN ROEY Rue Clément Delpierre 4	22 février 2005	- implantation - intégration non harmonieuse (architecture, billes de chemin de fer, ...)
M ^{me} E. GERNAERT Rue Emile Semal 35	01 mars 2005	- interrogation par rapport à la procédure - fait part des difficultés et de la déception des voisins
M ^{me} M.-N. DONCK Rue Clément Delpierre 2 b	28 février 2005	- interrogation par rapport à la procédure - implantation - intégration non harmonieuse

M X. DESTREE Rue Emile Semal 6	2 mars 2005	<ul style="list-style-type: none"> - procédure - implantation - volumes secondaire et principal - terrasse - entrée carrossable - billes de chemin de fer - plantations/arbres abattus
-----------------------------------	-------------	---

Considérant que le projet est constitué d'un bâtiment principal auquel se greffe perpendiculairement un volume secondaire; qu'il présente les caractéristiques suivantes :

Développements	des façades est et ouest	19,39 m
	des façades nord et sud	18,79 m
Hauteur	sous corniche	4,40 m
Nombre de niveaux habitables	2	(dont un partiellement engagé dans la toiture)

Considérant qu'en ce qui concerne la motivation des dérogations :

1. Le rez-de-chaussée n'épouse pas totalement le niveau naturel du terrain :

- Le terrain présentant une déclivité sur toute sa profondeur depuis la rue Emile Semal jusqu'à la rivière «L'Argentine», il est inévitable pour réaliser une construction dont le rez-de-chaussée est de plain pied, d'effectuer de légers déblais.
- Réaliser une construction dont le rez-de-chaussée serait à plusieurs niveaux reviendrait à omettre les caractéristiques urbanistiques environnantes.

2. Le volume principal n'est implanté ni sur l'alignement, ni sur une limite parcellaire latérale, avec un volume secondaire ou annexe implanté sur l'alignement.

- Les prescriptions relatives aux aires d'habitat du hameau de Gaillemarde ne prévoient que deux hypothèses d'implantation : «le volume principal ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé à un des pignons sera implanté : soit sur l'alignement (parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci), soit sur une limite parcellaire latérale, avec un volume secondaire annexe implanté sur l'alignement»;
- Toutefois, il faut tenir compte du fait qu'il est également prévu que «toute construction nouvelle ou transformation devra s'intégrer harmonieusement à son environnement immédiat : les nouveaux volumes tiendront en compte les implantations et des gabarits des bâtiments voisins et si possible ils se raccrocheront au bâti existant par une construction moyenne, par un mur de liaison, etc.»;
- Il est possible d'observer que parmi le bâti existant, les volumes principaux qui sont situés en recul par rapport à l'alignement, ne sont pas toujours implantés sur une limite parcellaire avec un volume secondaire ou annexe implanté sur l'alignement (par exemple le n° 6 rue Emile Semal);
- Le recul que présente le volume principal par rapport à l'alignement permet de respecter l'obligation précitée de s'intégrer par rapport au bâti existant, en étant

le lien entre les fronts de bâtisse différents qui se trouvent de part et d'autre de la parcelle (n° 6 rue Emile Semal : recul important; n° 12 rue Emile Semal : à proximité de l'alignement);

- Accoler le volume principal sur la limite parcellaire avec le n° 6 rue Semal engendrerait d'importants désagréments pour le voisinage, créerait une situation nettement défavorable au voisin de droite (n° 6 rue Emile Semal) et hypothéquerait le bon aménagement des lieux;
- Tenant compte des éléments qui précèdent, l'implantation du volume principal en recul, en tenant compte du bâti existant mais en limitant l'implantation par rapport à la limite parcellaire latérale à l'érection d'un volume secondaire, est un choix judicieux et respectueux de l'environnement bâti et non bâti dans lequel le projet s'insère;
- En effet, le volume implanté sur la limite parcellaire latérale a un impact limité, tant au niveau de l'ensoleillement que des vues, sur les parcelles voisines dans la mesure où il s'agit d'un volume secondaire dont le pignon présente une largeur de 5,50 m et une hauteur sous corniche de 2,70 m (...) et de 5,26 m au faîte;
- De plus, l'unique baie de la façade latérale droite (est) est une fenêtre horizontale surmontant la porte d'entrée.

3. La profondeur du volume principal excède 15 mètres.

- Il est possible d'observer que parmi le bâti existant, certains volumes principaux présentent une profondeur supérieure à celle du projet (par exemple le n° 6 rue Emile Semal);
- Dès lors, tenant compte du bâti existant, la profondeur du volume principal apparaît admissible et non excessive, d'autant plus que le terrain présente à l'arrière un grand dégagement et qu'une distance de plus de 30 m sépare la façade nord de la limite arrière du terrain, les prescriptions urbanistiques de cette zone imposant un recul de 10 m minimum par rapport à la limite arrière;

4. La superficie au sol d'un volume secondaire complémentaire à l'habitation dépasse 40 m².

- Il est possible d'observer que parmi le bâti existant, certains volumes secondaires présentent une surface similaire à celle du projet (par exemple le n° 12 rue Emile Semal);
- Il a donc été tenu compte de l'environnement immédiat comme élément de référence.
- Le volume secondaire concerné abrite le garage. Réduire sa surface reviendrait à diminuer sa fonctionnalité.

5. - Les toitures comprennent un élément saillant, lucarne non traditionnelle.

- Les baies et les ouvertures de la façade ouest totalisent plus de 40% de la surface de la façade (toiture non comprise)
- L'habitation s'organise afin d'optimiser les caractéristiques offertes par le site, tant au niveau de son orientation que des perspectives visuelles;
- Au vu de la configuration de la parcelle et de son implantation, la lucarne couverte d'une toiture cintrée permet non seulement de créer un puits de lumière le long de la façade ouest mais aussi une ouverture visuelle importante vers la partie jardin, dont il aurait été impossible de bénéficier en façade nord;
- Bien que non traditionnelle, ce gabarit cintré permet de maximiser le développement de la fenêtre qu'il surmonte, tout en limitant la hauteur de l'élément et ainsi de ne pas détruire la volumétrie principale de la toiture.
- Cette toiture courbe répond simplement et sobrement à l'expression contemporaine des façades du projet;
- Compte tenu également que la façade ouest est peu visible depuis l'espace public.

Considérant qu'à l'emplacement de l'habitation, certains arbres ont dû être abattus; que des replantations sont projetées; que la demande ne met pas en péril les qualités paysagères et végétales de la parcelle (verger côté rue, puis prairie côté de la rivière), ni celles de cet îlot;

Considérant le choix judicieux des matériaux employés;

Considérant que pour tous les motifs susmentionnés, les réclamations et observations introduites durant l'enquête publique sont non fondées;

Considérant qu'hormis le dispositif de clôture à rue, le projet tant par son implantation que par sa volumétrie et son caractère architectural, respecte l'esprit de cette zone du Règlement communal d'urbanisme, s'intègre harmonieusement et discrètement à son environnement bâti et non bâti et ne nuit ni au bon aménagement des lieux, ni à l'habitabilité des logements voisins";

14. L'acte attaqué a été notifié au requérant le 14 juillet 2005;

Considérant que, par requêtes introduites les 28 septembre et 5 octobre 2005, Willy BRAMS et Christiane BUNGENEERS demandent à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir ces requêtes;

Considérant que la première partie adverse a déposé un dernier mémoire non prévu par le règlement de procédure; qu'il y a lieu de l'écarter des débats;

Considérant que le requérant prend un moyen, le second de la requête, de la violation des dispositions du règlement communal d'urbanisme, des principes généraux de bonne administration et notamment du principe général "patere legem quam ipse fecisti", de l'erreur manifeste d'appréciation, du défaut de motifs adéquats et de l'excès de pouvoir; qu'il fait valoir que le règlement communal d'urbanisme prévoit pour les aires d'habitat du hameau de Gaillemarde que "toute construction nouvelle devra s'intégrer harmonieusement à son environnement immédiat : les nouveaux volumes tiendront compte des implantations et des gabarits des bâtiments voisins et, si possible, s'accrocheront au bâti existant par une construction mitoyenne (...)" ; qu'il constate que le permis d'urbanisme litigieux d'une part est accordé moyennant cinq dérogations au règlement communal d'urbanisme et d'autre part conclut en substance que "le projet tant par son implantation que par sa volumétrie et son caractère architectural respecte l'esprit de cette zone du règlement communal d'urbanisme, s'intègre harmonieusement et discrètement à son environnement bâti et non bâti, et ne nuit ni au bon aménagement des lieux, ni à l'habitabilité des logements voisins", nonobstant les réclamations introduites à ce propos par les voisins immédiats du terrain litigieux; qu'il estime que les prescriptions réglementaires ne sont pas respectées puisque l'acte attaqué a pour effet d'ériger un mur de plus de 5 mètres de haut à la limite mitoyenne du terrain, à 7 mètres de son habitation; qu'il soutient que compte tenu de l'obligation "d'intégration

harmonieuse à l'environnement immédiat", cette situation est à l'évidence illicite alors que le terrain des bénéficiaires du permis a une superficie de 27 ares et s'étend sur une profondeur de 60 à 80 mètres avec une largeur de 40 mètres; qu'il observe que le mur en question a été érigé sur la ligne séparative des fonds dans le but d'y construire un garage dont l'entrée fait près de 8 mètres, ce qui, selon lui, n'est pas nécessaire pour un bâtiment annexe, ni conforme à la configuration des lieux; qu'il affirme plus particulièrement que l'acte attaqué ne répond pas aux réclamations des riverains au sujet de l'implantation de la maison, sans recul depuis la limite mitoyenne, et du défaut manifeste d'harmonie du gabarit du bâtiment avec le voisinage immédiat; qu'il estime que la première partie adverse ne se réfère pas à l'obligation "d'intégration harmonieuse à l'environnement immédiat" lorsqu'elle examine la profondeur du volume principal, et de manière plus générale, le gabarit de la construction; que, selon lui, si l'acte attaqué motive de façon contestable les dérogations accordées au règlement communal d'urbanisme, il ne répond pas aux réclamations introduites lors de l'enquête publique et ne contient pas d'explication quant à la hauteur du mur bâti sur la limite mitoyenne, à l'encontre de toutes les constructions existantes aux alentours constituant "l'environnement immédiat"; qu'il relève que, contrairement à ce que prétend la première partie adverse dans l'acte attaqué pour justifier la dérogation accordée, la profondeur de sa maison d'habitation est inférieure à 15 mètres et ne déroge donc pas au règlement communal d'urbanisme; qu'il considère que ces vices de la motivation sont d'autant plus graves qu'il s'agit d'un permis de régularisation qui requière une motivation particulière; qu'il estime dès lors que la première partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation concernant l'obligation "d'intégration harmonieuse" des constructions nouvelles à l'environnement et, de manière plus générale, le bon aménagement des lieux dans la zone litigieuse;

Considérant, quant à l'intégration harmonieuse à l'environnement immédiat, que la première partie adverse note que le requérant s'abstient de préciser que la longueur du mur mitoyen est inférieure à 6 mètres sur une ligne séparative des fonds d'au moins 60 mètres; qu'elle précise qu'elle a justifié l'implantation des volumes de la construction et estime que le requérant ne démontre pas que les motifs de la décision attaquée manqueraient de pertinence ou seraient inadéquats à la situation de fait ou révéleraient une erreur manifeste d'appréciation; qu'elle affirme que le requérant entend en réalité substituer son appréciation personnelle de l'intégration harmonieuse du projet à l'environnement immédiat à celle portée par le collège des bourgmestre et échevins et rappelle qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à celle portée par l'autorité administrative sauf à censurer une erreur manifeste d'appréciation, ce qui n'est pas le cas en l'espèce; que, quant à la motivation du permis, elle soutient qu'une étude même sommaire du dossier administratif démontre que l'acte attaqué

résume toutes les objections exprimées par les tiers et les voisins, avant d'y répondre dans le cadre de la justification des dérogations au règlement communal d'urbanisme; qu'elle rappelle que l'obligation de motivation formelle des actes administratifs ne prohibe pas l'expression d'un motif qui rencontre simultanément une objection exprimée dans le cadre d'une enquête publique et justifie une dérogation à un règlement communal d'urbanisme, lorsque la première a pour objet la seconde; qu'ainsi, selon elle, contrairement aux allégations du requérant, la décision attaquée justifie la hauteur du mur implanté sur la limite séparative des fonds et qui a donné lieu à une remarque lors de l'enquête publique;

Considérant que la seconde partie adverse observe que le requérant n'indique pas quelles sont les dispositions du règlement communal d'urbanisme qui auraient été violées par l'acte attaqué et en quoi elles l'auraient été; qu'elle rappelle aussi que l'autorité administrative n'est pas tenue de répondre point par point à toutes les réclamations introduites au cours de l'enquête publique et qu'il suffit que l'on trouve dans l'acte les motifs déduits du bon aménagement des lieux qui ont conduit l'autorité administrative à statuer dans un sens déterminé; qu'elle estime qu'en l'espèce, l'acte attaqué est accompagné d'une motivation adéquate, fondée sur des motifs exacts, pertinents et admissibles qui sont le reflet du dossier administratif et le requérant ne démontre pas qu'une erreur manifeste d'appréciation aurait été commise;

Considérant que la seconde partie intervenante pose la question de la recevabilité du moyen dès lors qu'il dénonce la violation des prescriptions du règlement communal d'urbanisme de la commune de La Hulpe, sans préciser toutefois les dispositions légales qui auraient été violées; que, subsidiairement, elle estime que le collège des bourgmestre et échevins n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en l'espèce, dès lors que les dimensions du terrain et la zone de recul à l'arrière justifie le gabarit projeté; qu'elle relève à cet égard que l'implantation du bâtiment du requérant, en intérieur de parcelle, est aussi importante, sinon plus importante que la sienne; qu'elle observe que le moyen dénonce la seule prescription du règlement communal d'urbanisme qui prévoit que "toute construction nouvelle (ou transformation) devra s'intégrer harmonieusement à son environnement immédiat : les nouveaux volumes tiendront compte des implantations et des gabarits des bâtiments voisins et, si possible, ils se raccrocheront au bâti existant par une construction mitoyenne, par un mur de liaison, etc.", à l'exclusion de la règle qui imposerait une zone de recul de 4 mètres par rapport aux limites latérales de la parcelle, en cas de construction d'un volume secondaire; qu'elle affirme que l'acte attaqué, qui répond aux critiques du requérant, justifie longuement le choix d'implantation opéré sans que le requérant ne remette en cause les motifs qui fondent ce choix; qu'elle estime que les critiques du requérant reposent, soit sur des

pétitions de principes, soit sur des éléments erronés; qu'enfin, selon elle, l'acte attaqué procède d'un examen complet du dossier, indépendamment du poids des faits accomplis, comme en témoigne sa longue motivation; que, dans son "dernier mémoire", elle revient sur la question de la recevabilité du moyen; qu'elle note que l'implantation en recul de la maison du requérant, antérieure au règlement communal d'urbanisme, est le fruit d'un choix délibéré de celui-ci, outre la conception en "L" avec toutes ses ouvertures vers sa propriété; qu'elle rappelle que le volume principal aurait pu s'implanter, soit sur la limite mitoyenne comme l'autorise le règlement communal d'urbanisme, ce qui aurait abouti à ce que le requérant ait vue sur toute la façade latérale sur une profondeur de 18 mètres, soit sur l'alignement, auquel cas il y aurait eu méconnaissance du principe d'intégration harmonieuse; que, selon elle, "seul pose problème - quod - non - l'implantation du volume secondaire sur la limite mitoyenne, là où est autorisé l'implantation du volume principal"; qu'elle se réfère à l'ensemble des motifs qui justifient l'implantation retenue;

Considérant, sur la recevabilité du moyen, que celui-ci identifie clairement la disposition du règlement communal d'urbanisme violée, à savoir la règle selon laquelle, dans les aires d'habitat du hameau de Gaillemarde, "toute construction nouvelle (ou transformation) devra s'intégrer harmonieusement à son environnement immédiat" et que "les nouveaux volumes tiendront compte des implantations et des gabarits des bâtiments voisins et, si possible, s'accrocheront au bâti existant par une construction mitoyenne"; que l'exception soulevée par la seconde partie adverse et en terme d'interrogation par la seconde partie intervenante dans sa requête en intervention ("La question se pose(...)"), doit être rejetée; que le moyen est recevable;

Considérant que les prescriptions urbanistiques relatives aux aires d'habitat du hameau de Gaillemarde disposent notamment, en leur point 1. IMPLANTATION, ce qui suit :

" REGLES GENERALES

(...)

Toute construction nouvelle (ou transformation) devra s'intégrer harmonieusement à son environnement immédiat : les nouveaux volumes tiendront compte des implantations et des gabarits des bâtiments voisins et, si possible, ils se raccrocheront au bâti existant par une construction mitoyenne, par un mur de liaison, etc."

RECULS

Le volume principal (ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé à un de ses pignons) sera implanté :

- soit sur l'alignement (parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci),
- soit sur une limite parcellaire latérale, avec un volume secondaire ou annexe implanté sur l'alignement.

Les façades non implantées sur une limite parcellaire auront un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites latérales de la parcelle et de 10 mètres par rapport à la limite arrière.

(...)"

Considérant que l'alignement visé au règlement communal d'urbanisme s'entend de la ligne déterminant la limite entre la voie publique et le domaine privé, en l'absence de plan particulier d'aménagement et de plan d'alignement;

Considérant qu'il y a lieu de constater que les prescriptions du règlement communal d'urbanisme relatives aux reculs ne sont, en l'espèce, pas adaptées à la situation concrète des lieux; que la parcelle litigieuse est en effet située dans un quartier résidentiel constitué de villas à quatre façades, toutes situées en retrait par rapport à l'alignement et en retrait par rapport aux limites mitoyennes, lesquelles semblent avoir été construites avant l'entrée en vigueur du règlement communal d'urbanisme;

Considérant que l'acte attaqué motive comme suit la dérogation aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme relatives aux reculs :

- " Accoler le volume principal sur la limite parcellaire avec le n° 6 rue Semal engendrerait d'importants désagréments pour le voisinage, créerait une situation nettement défavorable au voisin de droite (n° 6 rue Emile Semal) et hypothéquerait le bon aménagement des lieux";

Considérant que la première partie adverse précise en revanche ce qui suit :

- " (...) il faut tenir compte du fait qu'il est également prévu que «toute construction nouvelle ou transformation devra s'intégrer harmonieusement à son environnement immédiat : les nouveaux volumes tiendront compte des implantations et des gabarits des bâtiments voisins et, si possible, ils se raccrocheront au bâti existant par une construction mitoyenne, par un mur de liaison, etc.»";

Considérant qu'en l'espèce, compte tenu de ce que les maisons voisines de la construction à régulariser sont situées en retrait par rapport à la limite des fonds, il n'est pas possible de raccrocher les nouveaux volumes au bâti existant par une construction mitoyenne ou un mur de liaison; que la première partie adverse considère néanmoins ce qui suit :

- " (...) l'implantation du volume principal en recul, en tenant compte du bâti existant mais en limitant l'implantation par rapport à la limite parcellaire latérale à l'érection d'un volume secondaire, est un choix judicieux et respectueux de l'environnement bâti et non bâti dans lequel le projet s'insère;

En effet, le volume implanté sur la limite parcellaire latérale a un impact limité, tant au niveau de l'ensoleillement que des vues, sur les parcelles voisines dans la mesure où il s'agit d'un volume secondaire dont le pignon présente une largeur de 5,50 m et une hauteur sous corniche de 2,70 m et de 5,26 m au faîte.

De plus, l'unique baie de la façade latérale droite (est) est une fenêtre horizontale surmontant la porte d'entrée";

Considérant que si la première partie adverse estime que l'implantation, sur la limite parcellaire, du volume secondaire aura un impact limité au niveau de l'ensoleillement et des vues sur les parcelles voisines, elle ne se prononce pas sur l'impact visuel de la construction à régulariser depuis la propriété du requérant; que celui-ci avait cependant attiré l'attention de la première partie adverse, dans le cadre de l'enquête publique, sur l'impact visuel de cette construction dans les termes suivants :

" Cette implantation sur la limite mitoyenne nous cause un préjudice important, par sa proximité immédiate à l'Ouest de nos terrasse, jardin, cuisine, salle à manger et salon, provoquant en ces endroits une vue sans dégagement (...). Depuis notre salon, notre salle à manger, la vue par les fenêtres nous met le nez sur un mur. Nous sommes établis à Gaillemarde, venant de la ville, avec notamment l'idée du bonheur de pouvoir jouir des reculs par rapport aux constructions voisines. Nous nous trouvons privés de cette jouissance. A titre d'illustration, nous joignons en annexe quelques photos de la vue que nous réserve cette implantation depuis nos locaux. Vous y constaterez que la nouvelle construction ne s'intègre pas harmonieusement à l'environnement immédiat, alors que c'est un devoir réglementaire. Nous rappelons aussi, de plus, que toutes les autres maisons du voisinage respectent ce devoir";

Considérant que, même si comme le relève la première partie adverse, la limite des fonds a une profondeur d'au moins 60 mètres, la construction du volume secondaire sur la limite des fonds a été autorisée juste en face de la maison du requérant, à hauteur de celle-ci, plus précisément à hauteur de l'angle qui comporte les pièces de jour, soit à l'endroit le plus préjudiciable pour le requérant, comme le révèlent les photos déposées au dossier; que le volume secondaire érigé sur la limite parcellaire, juste en face du "L", offre ainsi au requérant, depuis son salon, sa salle à manger et sa cuisine, une vue sur un mur aveugle en briques rouges d'une largeur non négligeable de 5,50 mètres et d'une hauteur sous corniche de 2,70 mètres et de 5,26 mètres au faîte; que ce mur est situé à 8 mètres de la maison du requérant; qu'en estimant que l'implantation du volume secondaire sur la limite parcellaire latérale, à cet endroit, est un "choix judicieux" en raison de l'impact limité sur la parcelle voisine, la première partie adverse commet une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que l'implantation d'une construction, quelle qu'elle soit, à cet endroit précis, sur la limite des fonds, va manifestement à l'encontre de l'intégration harmonieuse à l'environnement immédiat imposée par le règlement communal d'urbanisme; qu'il est d'autant plus ainsi que l'implantation se situe dans un quartier où

toutes les constructions érigées ne rencontrent précisément pas les prescriptions du règlement communal d'urbanisme en matière de reculs et ne comportent aucun volume sur les limites des fonds;

Considérant que le second moyen est manifestement fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les requêtes en intervention introduites par Willy BRAMS et Christiane BUNGENEERS sont accueillies.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 12 juillet 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de La Hulpe à Monsieur et Madame W. BRAMS, relatif à un terrain sis rue Semal 10 à La Hulpe, cadastré section D, n° 159z3, et ayant pour objet la régularisation de la construction d'une villa.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse à concurrence de 175 euros et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 125 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le seize mars deux mille six par :

M ^{mes} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

S. GUFFENS.