

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 163.262 du 5 octobre 2006

A. 169.545/XIII-4121

En cause : 1. **BERNARD** Luc-Dominique,
 2. **HODJEFF** Nathalie,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me Jacques SAMBON, avocat,
 rue des Coteaux 227
 1030 Bruxelles,

contre :

la Commune d'Uccle.

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

Vu la requête introduite le 18 janvier 2006 par Luc-Dominique BERNARD et Nathalie HODJEFF qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 23 novembre 2005 par le collège du bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle à Chantal JACOBS-CATTOIR et portant sur la construction d'une maison unifamiliale chaussée de Waterloo, 1307;

Vu la demande introduite simultanément par les mêmes requérants tendant à la suspension de l'exécution de l'acte précité;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} MARTOU, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure et de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 8 août 2006, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 14 septembre 2006 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me L. DEMEZ, loco Me J. SAMBON, avocat, comparissant pour les requérants, et M^{me} L. JERKOVIC, juriste et Mr D. HEYMANS, architecte, comparissant pour la partie adverse;

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

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

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit :

1. Le 26 juin 1973, Michel CATTOIR et son épouse Chantal JACOBS acquièrent un bien sis au n° 1307 de la chaussée de Waterloo à Uccle et consistant en une "maison d'habitation genre villa avec dépendances et jardin".

2. En 2004, une première demande de permis d'urbanisme est introduite par Chantal JACOBS pour la construction d'une nouvelle maison d'habitation entre la villa existante et la limite Nord de la propriété. Il est alors précisé que le bien s'implante sur une parcelle de 6a, 23ca et que l'immeuble projeté s'implanterait à 4 mètres de la limite séparatrice du fonds des requérants avec un développement de façade face à ces propriétés.

3. Cette demande donne lieu à un avis défavorable de la commission de concertation le 13 octobre 2004, motivé comme suit :

" (...);

Considérant la proximité de l'implantation projetée des limites mitoyennes des maisons avenue Alphonse XIII (10-12-14);

Considérant que l'impact du projet sur ces voisins sera accentué par la pente du relief, l'absence d'un écran végétal conséquent et la surélévation par rapport au niveau naturel du sol;

Considérant que l'habitation projetée ne comporte pas de garage et qu'il ne s'indique pas de stationner à l'air libre à l'intérieur de l'îlot; que de surcroît aucun plan n'est présenté à cet égard;

Considérant l'absence d'un relevé complet des arbres de la propriété;

Considérant qu'il n'est pas indiqué d'étendre l'aire d'accès et de manoeuvre en intérieur d'îlot;

Considérant que la construction d'une maison supplémentaire sur cette parcelle n'est ni contestable, ni contestée, mais que son implantation et sa volumétrie ne correspondent pas au bon aménagement des lieux".

4. Une seconde demande de permis d'urbanisme est introduite, cette fois-ci sur un bien présentant une superficie de 28a, 13ca. La commune d'Uccle en accuse réception le 13 mai 2005.

5. La demande est soumise aux mesures particulières de publicité du 30 mai 2005 au 13 juin 2005. Le 7 juin 2005, les riverains de l'avenue Alphonse XIII, du Clos Saint-Georges et de la chaussée de Waterloo adressent leurs remarques.

6. Le 28 juin 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle donne l'avis favorable conditionnel suivant :

- "
1. Créer un recul latéral de 2,50m minimum pour le car-port, par rapport à la limite du fond de la parcelle de la maison sise au n° 10 avenue Alphonse XIII, et y densifier les plantations à feuilles persistantes;
 2. Reculer l'implantation du salon de 2m vers le Sud, de manière à briser la continuité de la façade côté avenue Alphonse XIII;
 3. Compléter le plan d'implantation en y faisant figurer l'accès à la maison sise sur la parcelle, en mitoyenneté de la co-propriété voisine dénommée «Clos Saint-Georges»;
 4. Introduire les documents modifiés en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire avant délivrance du permis".

7. Le 29 juin 2005, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel identique à l'avis précité du collège des bourgmestre et échevins.

8. Le 19 août 2005, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel libellé comme suit :

- " (...)
- Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle avec point de variation de mixité et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;
- Vu les résultats de l'enquête publique;
- Vu l'avis du service Vert;
- Considérant que la demande porte sur la construction d'une habitation unifamiliale;
- Considérant que les spécificités des lieux font apparaître ce qui suit :
- Le terrain sur lequel porte la demande (2.813 m²) est situé en intérieur d'îlot et comporte deux habitations;
 - La forme du terrain s'assimile à un grand trapèze sur lequel la maison principale est implantée dans la perspective du chemin d'accès et le second logement (non mentionné au plan comme tel) se situe en mitoyenneté (fond de parcelle);
 - Le terrain comporte également un cabanon de jardin et un car-port, (au Nord de la maison principale) dont la demande prévoit la démolition;
 - Sur ce terrain se trouvent également une serre et une piscine;
 - L'intérieur d'îlot comporte des bouquets de grands arbres;

- Au droit de la zone de bâtisse se trouvent principalement quelques buissons et arbres fruitiers;

Considérant que la présente demande fait suite à un premier dossier (n° 36489 - refus) et propose de palier aux inconvénients de cette première demande en répondant aux remarques émises en cours de procédure;

Considérant, qu'en ce qui concerne le projet :

- Il implante la maison projetée à un minimum de 6 mètres de la limite des fonds de jardins de l'avenue Alphonse XIII et crée un nouvel écran végétal sur la moitié de cet espace libre;
- La maison se trouve en conséquence à proximité de la maison principale existante tout en évitant un vis-à-vis sur la totalité du développement du pignon de celle-ci;
- Il opte pour un parti architectural qui se décrit comme suit :
 - Le gabarit général présente un volume principal R+1/2+T de profil asymétrique;
 - La hauteur sous corniche est de 4,20 mètres du côté de la maison existante, de 3,00 mètres pour la façade Nord et 2,60 mètres pour la partie la plus proche des fonds de jardins de l'avenue Alphonse XIII;
- Il propose une inclinaison du toit inférieure à celle du projet de la demande précédente, de manière à limiter la hauteur de son faite et l'impact de la volumétrie générale du projet;
- Il crée un nouveau car-port à l'entrée de la propriété avec 1 emplacement de parking pour chacun des 3 logements, ce qui permet d'affecter l'emprise du car-port existant à une zone de jardin entre les deux maisons et de limiter sensiblement l'ampleur des aires carrossables et leur développement vers les jardins de l'avenue Alphonse XIII;
- Il propose pour ce nouveau car-port un volume minimaliste à toiture plate, ce qui réduit son gabarit au strict nécessaire;
- Il l'implante cependant à proximité directe (1 mètre) par rapport à la limite du fond de la parcelle sise au n° 10 de l'avenue Alphonse XIII;
- Il repère le couvert végétal de la parcelle ainsi que les beaux arbres jouxtant celle-ci, et s'implante sans y porter atteinte;

Considérant que la demande renseigne les indices de densité par rapport à l'ensemble de la parcelle, ce qui met en évidence une faible densité, soit $P/S = 0,17$, ce qui est inférieur aux normes des Plans Particuliers d'Affectation du Sol de quartiers résidentiels les moins denses sur le territoire communal;

Considérant que la propriété présente une superficie de plus de 28 ares, ce qui donne une densité moyenne supérieure à 9 ares par logement et s'inscrit également dans la philosophie des Plans Particuliers d'Affectation du Sol précités;

Considérant en outre que le gabarit projeté, s'inscrit dans un dégagement pyramidal à 35° par rapport à la limite mitoyenne droite de la parcelle, commune avec les fonds de jardin des maisons implantées avenue Alphonse XIII, ce qui répond également aux impositions des Plans Particuliers d'Affectation du Sol précités pour les intérieurs d'îlot d'habitat dans la verdure;

Considérant que les maisons les plus proches sont situées à +/- 25 mètres du projet et que le dossier comprend une coupe permettant de juger de l'impact du projet sur ceux-ci;

Considérant en conséquence que le projet répond au bon aménagement des lieux;

Considérant cependant qu'il s'indique de compléter le dossier par les aménagements de l'accès vers l'habitation existante en mitoyenneté avec le «clos Saint-Georges»;

Considérant qu'il y a lieu d'atténuer l'impact volumétrique du salon en reculant son implantation de minimum 50 cm par rapport à la limite mitoyenne et éventuellement en abaissant le niveau du plancher;

Considérant qu'il s'indique d'augmenter la distance entre le car-port et le fond de la parcelle n° 10, avenue Alphonse XIII, afin d'assurer la pérennité et de permettre l'entretien de la haie renseignée au plan;

AVIS FAVORABLE A CONDITION de :

1. atténuer l'impact volumétrique du salon en reculant son implantation de minimum 50 cm par rapport à la limite mitoyenne et éventuellement en abaissant le niveau du plancher;
2. créer un recul latéral de 2,50m minimum pour le car-port, par rapport à la limite du fond de la parcelle de la maison sise au n° 10 avenue Alphonse XIII, et y densifier les plantations à feuilles persistantes;
3. compléter le plan d'implantation en y faisant figurer l'accès à la maison sise sur la parcelle, en mitoyenneté de la co-propriété voisine dénommée «Clos Saint-Georges»;

Les plans modifiés doivent être soumis à l'approbation du Collège avant délivrance du permis par celui-ci.

(...)"

9. Le 13 septembre 2005, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable conditionnel précisant ce qui suit :

" (...);

Vu les conditions émises par le collège des bourgmestre et échevins dans son avis du 28.06.2005;

Considérant à cet égard que le Fonctionnaire délégué a émis, dans son avis conforme, une condition alternative pour atténuer l'impact volumétrique du projet;

Considérant que cette condition :

- Recule, à l'exception ponctuelle de la cheminée, le plan de la façade Nord à 6,50 mètres de la limite des fonds de jardin de l'avenue Alphonse XIII;
- Permet de diminuer la hauteur de corniche et du faîte du volume annexe l'annexe soit plus d'1/3 de la longueur de la maison;
- Permet de maintenir la fenêtre de la salle de bains dans le pignon et donc d'éviter toute ouverture ou création de lucarne dans le versant vers les principaux réclaments.

Considérant en conséquence que cette condition du Fonctionnaire délégué tend vers les objectifs de la condition du Collège.

Avis favorable à condition :

1. De reculer l'implantation du salon de 50 cm vers le Sud et d'abaisser le niveau du plancher du volume annexe de l'ordre de 30 cm, de manière à renforcer le caractère annexe du volume secondaire;
2. De créer un recul latéral de 2,50m minimum pour le car-port, par rapport à la limite de fond de la parcelle de la maison sise au n° 10 avenue Alphonse XIII, y densifier les plantations à feuilles persistantes et prévoir une finition verdurisée de la toiture plate;
3. De compléter le plan d'implantation en y faisant figurer l'accès piéton à la maison sise sur la parcelle, en mitoyenneté, de la co-propriété voisine dénommée «Clos Saint-Georges»;
4. D'introduire les documents modifiés en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire avant la délivrance du permis".

10. Le 22 novembre 2005, le permis d'urbanisme est délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle. Cette décision constitue l'acte attaqué. Sa motivation est identique à celle de l'avis du fonctionnaire délégué et comporte en outre les motifs propres suivants :

" (...)

Considérant que la demande a été modifiée pour répondre aux conditions émises par l'avis du collège des Bourgmestre et Echevins en date du 13.09.2005 et l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 19.08.2005, afin d'atténuer l'impact volumétrique du projet et de mieux approprier la volumétrie et l'implantation à cette situation particulière en intérieur d'îlot;

Considérant que les modifications des plans qu'impliquent ces conditions n'affectent pas l'objet de la demande, et répondent par conséquent aux conditions d'application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire;

Considérant que ces plans modifiés satisfont à ces conditions et :

- Reculent, à l'exception ponctuelle de la cheminée, le plan de la façade Nord à 6,50 mètres de la limite des fonds de jardin de l'avenue Alphonse XIII.
- Permettent de diminuer la hauteur de corniche et du faîte du volume annexe soit pour plus d'1/3 de la longueur de la maison.
- Permettent de maintenir la fenêtre de la salle de bains dans le pignon et donc d'éviter toute ouverture ou création de lucarne dans le versant vers les principaux réclaments.
- Améliore l'implantation et l'intégration du car-port.
- Renseigne le chemin d'accès vers le logement en mitoyenneté de la copropriété voisine";

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 9, 10 et 153 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du revirement d'attitude non motivé et de l'excès de pouvoir; qu'ils soulignent que lors de la première demande de permis, la commission de concertation avait, le 13 octobre 2004, constaté en ce qui concerne la maison supplémentaire "que son implantation et sa volumétrie ne correspondent pas au bon aménagement des lieux"; qu'ils reprochent à l'acte attaqué d'opérer un revirement d'attitude non motivé en ce qui concerne la zone de recul imposée; qu'ils exposent qu'en ce qui concerne cette modification entre la condition prescrite le 28 juin 2005 et la condition prescrite par l'avis du 13 septembre 2005, le collège des bourgmestre et échevins relève que la condition imposée par le fonctionnaire délégué "tend vers les objectifs de la condition du collège" mais ne considère pas que cette condition est équivalente et n'indique pas pourquoi il renonce à la condition renforcée de l'avis du 28 juin 2005 qui requerrait un recul de 2 mètres et non de 50 centimètres, ni ne justifie pourquoi alors que le fonctionnaire délégué requerrait un recul d'au minimum 50 centimètres, le permis délivré plafonne ledit recul à exactement 50 centimètres; qu'ils estiment que l'acte attaqué est entaché d'un défaut de motivation et de justification;

Considérant que la partie adverse conteste la référence au dossier relatif à la première demande de permis d'urbanisme, étant donné qu'il s'agit d'un projet distinct et que l'actuel projet répond à toutes les objections formulées par la commission de concertation en 2004; qu'elle estime que l'avis émis par le collège des bourgmestre et échevins lors de sa séance du 28 juin 2005 n'a qu'une valeur indicative et ne revêt en aucun cas un caractère d'immutabilité et que ce n'est qu'en fin de procédure, sur la base

de l'avis de la commission de concertation et de celui du fonctionnaire délégué que le collège prend une décision motivée; qu'elle expose en quoi la différence de 1,5 mètre entre les deux distances de recul ne constitue pas une distance significative eu égard à la distance qui sépare les différents bâtiments, à savoir environ 30 mètres, d'autant que la condition portant sur 50 centimètres s'accompagne d'une imposition de créer une différence de niveau, ce qui a également un impact de diminution de l'importance du projet dans le paysage des lieux; qu'elle rappelle que la condition de recul émise par le collège des bourgmestre et échevins le 28 juin 2005 n'a qu'une valeur d'avis facultatif et que ce dernier n'a pas à se justifier s'il se détache de sa première décision et ajoute qu'en prévoyant une condition de recul de 50 centimètres, le collège n'a fait que se conformer à l'avis contraignant du fonctionnaire délégué du 19 août 2005, en application de l'article 153, § 2, du COBAT, ce par rapport à quoi il n'avait pas non plus à se justifier; qu'elle justifie enfin les raisons pour lesquelles elle n'a pas opté pour la distance de recul de 2 mètres;

Considérant que la construction en projet se situe dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle, avec mixité très faible, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS); qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol; que l'implantation est prévue dans un intérieur d'îlot très arboré et se situe en mitoyenneté en fond de parcelle;

Considérant que, contrairement à ce que soutient la partie adverse, il peut être fait référence, dans le cadre de la problématique de l'implantation de l'immeuble projeté, au dossier relatif à la première demande de permis étant donné que toute demande de permis doit être envisagée dans sa globalité et dès lors en fonction de ses antécédents, d'autant que, comme le mentionne l'acte attaqué, la seconde demande de permis "propose de palier aux inconvénients de cette première demande en répondant aux remarques émises en cours de procédure"; que les parties requérantes peuvent donc souligner que, dans le cadre de cette première demande de permis, la commission de concertation avait émis un avis défavorable en octobre 2004, motivé par le fait que l'implantation et la volumétrie de la maison supplémentaire "ne correspondaient pas au bon aménagement des lieux";

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier administratif qu'en ce qui concerne la seconde demande de permis, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle a, le 28 juin 2005, donné un avis favorable conditionnel imposant un recul de l'implantation du salon de 2 mètres vers le Sud "de manière à briser la continuité de la façade côté Alphonse XIII et à faire de ce volume un volume secondaire" et que

le 29 juin 2005, la commission de concertation a prescrit la même condition de recul de 2 mètres de l'implantation du salon; que le fonctionnaire délégué a, quant à lui, émis un avis favorable conditionnel le 19 août 2005 prévoyant un recul de l'implantation de "minimum 50 cm par rapport à la limite mitoyenne"; que si, comme l'indique la partie adverse, ce n'est "qu'en fin de procédure, éclairé par l'avis de la commission de concertation et celui du fonctionnaire délégué, que le collège (p)rend une décision motivée", les motifs de cette décision finale doivent permettre de comprendre pourquoi certaines des options proposées par les instances d'avis n'ont pas été retenues; que cette obligation de motivation porte tant sur les avis obligatoires que sur les avis facultatifs recueillis à l'initiative de l'autorité locale;

Considérant qu'en l'espèce, la seule justification de cette modification des conditions d'implantation est l'affirmation, dans l'avis favorable conditionnel du collège des bourgmestre et échevins du 13 septembre 2005, que le fonctionnaire délégué a émis, dans son avis conforme, une condition alternative pour atténuer l'impact volumétrique du projet, ce qu'elle détaille, et qu'en conséquence, cette condition "tend vers les objectifs de la condition du collège"; que, d'une part, cependant, cette justification ne figure pas dans l'acte attaqué, à savoir le permis d'urbanisme délivré le 22 novembre 2005, mais uniquement dans l'avis favorable préalable du 13 septembre 2005, mais également qu'elle ne permet pas de comprendre pourquoi le collège a renoncé à la condition renforcée des avis des 28 et 29 juin 2005 qui prévoyaient un recul de 2 mètres, ni pourquoi le recul est plafonné à la condition minimale requise par le fonctionnaire délégué à exactement 50 centimètres; qu'il ne peut à cet égard être soutenu, sur le vu de la configuration des lieux, de la proximité des immeubles des réclamants et de la situation particulière de l'implantation en intérieur d'îlot, que la différence de 1,5 mètre entre les deux distances de recul suggérées ne constitue pas "une distance significative eu égard à la distance qui sépare les différents bâtiments";

Considérant que lorsqu'en application de l'article 153, § 1^{er}, du COBAT, l'autorité communale doit solliciter l'avis du fonctionnaire délégué, elle conserve son pouvoir d'appréciation dont la seule limite est la conformité avec l'avis du fonctionnaire délégué mais également le respect des autres dispositions légales et réglementaires, notamment celles qui imposent une motivation adéquate de la décision; qu'en cas d'avis favorable conditionnel, le collège des bourgmestre et échevins peut, dans le respect de l'article 153, § 2, du COBAT, imposer des conditions complémentaires, mais non des conditions qui seraient en contradiction avec celles que le fonctionnaire délégué a prévues; qu'en d'autres termes, si le fonctionnaire délégué impose dans son avis favorable les conditions minimales du permis, rien n'interdit au collège des bourgmestre et échevins d'imposer des conditions plus sévères;

Considérant que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre les raisons de la modification de la distance de recul du salon; qu'il est quelque peu paradoxal de la part de la partie adverse d'indiquer, d'une part, qu'elle n'avait pas à justifier sa décision dès lors qu'elle se rangeait à l'avis conforme du fonctionnaire délégué mais, d'autre part, d'expliquer, dans sa note d'observations, que figure littéralement dans la motivation de l'acte attaqué la justification du fait que si l'implantation du salon avait dû être reculée d'une distance de 2 mètres, cela n'aurait pas pu permettre de maintenir la fenêtre de la salle de bain dans le pignon et cela aurait créé des vues en direction des requérants; que, contrairement à ce qu'elle allègue, la lecture de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre cette justification et de percevoir que le renoncement à la distance de recul de 2 mètres avait comme seul objectif d'éviter les vues vers les réclamants; que le moyen est manifestement fondé;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 2, 3, 6 et 153 du COBAT, de la violation de la prescription 0.6 du PRAS adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'excès de pouvoir; qu'ils exposent en quoi le projet ne comporte aucune motivation formelle par rapport aux exigences de la prescription 0.6 du PRAS et en quoi le collège des bourgmestre et échevins se réfère à des actes à portée réglementaire qui ne s'appliquent pas au site d'implantation tout en ne se référant pas à la situation particulière de l'îlot d'implantation et en ne répondant pas adéquatement aux observations émises lors de l'enquête publique, ce qu'ils détaillent; qu'ils expliquent également en quoi les affirmations selon lesquelles "les maisons les plus proches sont situées à +/- 25 mètres du projet" et "le projet comprend une coupe permettant de juger de l'impact du projet" sont erronées, étant donné d'une part, que les maisons les plus proches se situent à 21 mètres de la parcelle d'implantation et d'autre part, que contrairement à ce que mentionne la coupe versée au dossier, le bâtiment projeté va priver d'ensoleillement et de lumière les jardins des propriétés des n^{os} 12 et 14 de l'avenue Alphonse XIII;

Considérant que la partie adverse estime que la prescription 0.6 du PRAS constitue une prescription générale, indicative de la conception globale de l'autorité régionale quant au traitement des intérieurs d'îlots; qu'il s'agit selon elle d'une référence pour les autorités communales, chargée de définir les critères du bon aménagement des lieux sur leur territoire, sans restreindre leur pouvoir d'appréciation propre; qu'elle expose en quoi la prescription 0.6 constitue une norme de mise en oeuvre, notamment de la prescription 1.5, et estime que, compte tenu de son caractère général et secondaire, l'autorité communale n'était pas tenue d'en faire état dans la motivation de l'acte; qu'elle

indique que la motivation de l'acte attaqué exprime le souci général de préservation des intérieurs d'îlot prôné par le PRAS en mettant en exergue le respect de la végétation existante et la volonté d'intégrer au mieux les infrastructures dans ce cadre végétal, ce qu'elle détaille; que, par rapport aux caractéristiques de l'îlot, elle considère que le fait de se référer à des plans d'affectation en vigueur dans des quartiers similaires, à défaut de plan en vigueur dans la zone, est une pratique constante de l'autorité administrative, qui fournit une indication précise, équitable et objective de sa conception du bon aménagement dans une zone comparable, d'autant plus favorable aux riverains en l'espèce qu'elle s'effectue par rapport au plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) "des quartiers résidentiels les moins denses sur le territoire communal"; qu'elle rappelle également que l'indication de la distance entre les bâtiments et les limites des parcelles ne peut, à elle seule, être significative du bon aménagement des lieux et que l'objection des riverains formulée à ce propos lors de l'enquête publique a été rencontrée dans la motivation du permis; qu'elle conteste le fait qu'une erreur de mesurage aurait faussé la perception de l'autorité au point de vicier son appréciation du bon aménagement des lieux et justifie son appréciation de l'impact de la nouvelle construction sur l'ensoleillement des propriétés des requérants; qu'elle en conclut que la motivation de l'acte attaqué se fonde sur une appréhension exacte de la situation de fait et sur une évaluation correcte de l'impact du projet sur les immeubles existants;

Considérant que les plans régionaux d'affectation du sol (PRAS) ont force obligatoire et valeur réglementaire dans toutes leurs dispositions; que cette règle est rappelée par l'article 28 du COBAT; que leur contenu lie dès lors l'administration;

Considérant que la prescription 0.6 du PRAS dispose que "dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre"; que, contrairement à ce qu'indique la partie adverse, cette prescription 0.6 n'impose pas une priorité absolue au maintien de la végétation et des zones de pleine terre en intérieur d'îlot mais autorise les actes et travaux en intérieur d'îlot, sous la condition d'en améliorer en priorité les qualités végétales et paysagères et d'y favoriser le maintien ou la création de surfaces de pleine terre; qu'il n'y a pas de contradiction avec la prescription 1.5 du PRAS qui prévoit, en zone d'habitation à prédominance résidentielle, que les actes et travaux relatifs au logement en intérieur d'îlot se font en accord avec le cadre urbain environnant, moyennant des mesures particulières de publicité;

Considérant qu'en l'espèce, le projet de construction augmente considérablement la surface minéralisée en intérieur d'îlot; que la motivation de l'acte

attaqué ne contient aucune référence, ni aucune justification par rapport à la prescription 0.6 du PRAS; que l'acte attaqué opère par contre une comparaison par analogie par rapport "aux plans particuliers d'affectation du sol en vigueur dans les quartiers résidentiels les moins denses sur le territoire communal" pour justifier les indices de densité et le gabarit, sans indiquer en quoi ces situations seraient comparables sur le plan urbanistique et sans faire état des caractéristiques spécifiques de l'îlot, qui avaient pourtant été soulignées lors de l'enquête publique concernant le premier projet et dans les réclamations concernant le second projet; qu'il indique également "que les maisons les plus proches sont situées à +/- 25 mètres du projet et que le dossier comprend une coupe permettant de juger de l'impact du projet sur ceux-ci"; que ces affirmations seules ne peuvent suffire à conclure, comme le fait l'acte attaqué, que le projet répond au bon aménagement des lieux; qu'à cet égard, les requérants estiment que tant la distance relevée que la coupe versée au dossier sont erronées; qu'au vu des plans versés aux dossiers et des photographies produites par les requérants, il ne peut être soutenu, comme le fait la partie adverse, que le problème du relevé exact de la distance est secondaire, étant donné que "les distances entre les immeubles sont telles que la différence de trois mètres invoquée n'exerce qu'une incidence mineure sur les rapports entre les constructions"; qu'il en va de même en ce qui concerne la perte d'ensoleillement pour les requérants, la partie adverse reconnaissant elle-même dans sa note d'observations que, malgré l'affirmation selon laquelle, au niveau des jardins "il n'y a pas d'ombre portée par la nouvelle construction" qui figure dans la coupe versée au dossier et sur laquelle se fonde l'acte attaqué, il est "probable" qu'à la suite de la réalisation du projet "une partie des jardins se retrouve à l'ombre de manière plus large qu'à l'heure actuelle" mais que "cette ombre n'atteindra jamais les maisons et dès la reprise de la saison végétative, sera complètement absorbée par celle de la végétation qui sépare les propriétés"; que la partie adverse ne peut dès lors prétendre qu'elle a correctement évalué l'impact de la nouvelle construction sur l'ensoleillement des propriétés voisines;

Considérant que tel que motivé, l'acte attaqué ne peut être considéré comme reflétant, comme l'allègue la partie adverse, le souci général de la préservation des intérieurs d'îlots, le respect de la végétation existante et la volonté d'implantation harmonieuse du projet dans son environnement; que la motivation de l'acte attaqué ne fait pas apparaître les raisons pour lesquelles le projet a été jugé compatible avec le voisinage et comme ne compromettant pas les spécificités de l'intérieur de l'îlot où il s'implante; que le moyen est manifestement fondé;

Considérant qu'en raison de l'annulation immédiate de l'acte attaqué, la demande de suspension perd son objet,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 23 novembre 2005 par le collège du bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle à Chantal JACOBS-CATTOIR et portant sur la construction d'une maison unifamiliale chaussée de Waterloo, 1307.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse

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

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle} WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.