

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 202.731 du 1^{er} avril 2010

A. 145.323/XV-1122

En cause : 1. **ROLAND** Serge,
 2. **DESWATTINES** Ursmar-Philippe,
 ayant élu domicile chez
 Me A. DELFOSSE, avocat,
 rue de Bréderode 13
 1000 Bruxelles,

contre :

1. **la commune d'Uccle,**
2. **la Région de Bruxelles-Capitale,**

Partie intervenante :

l'a.s.b.l. Clinique Fond'Roy,
ayant élu domicile chez
Me B. CAMBIER et A. MERCIER, avocats,
avenue Winston Churchill 253/40
1180 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 15 décembre 2003 par Serge ROLAND et Ursmar-Philippe DESWATTINES, qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 23 septembre 2003 par le collège des bourgmestre et échevins d'Uccle à l'a.s.b.l. Clinique Fond'Roy l'autorisant à rénover la clinique psychiatrique sise avenue Jacques Pastur, 43, ainsi que de l'avis donné par le fonctionnaire délégué sur la demande de ce permis;

Vu l'arrêt n° 131.572 du 18 mai 2004 rejetant la demande de suspension;

Vu la demande de poursuite de la procédure;

Vu l'ordonnance du 16 septembre 2004 qui accueille la demande d'intervention de l'a.s.b.l. Clinique Fond'Roy introduite le 2 août 2004;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. P. DEBROUX, auditeur au Conseil d'Etat;

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

Vu l'ordonnance du 3 mars 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 30 mars 2010;

Entendu, en son rapport, M. LEROY, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me M. PILCER, *loco* Me A. DELFOSSE, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Mme L. JERKOVIC, secrétaire d'administration, comparaissant pour la première partie adverse et B. CAMBIER, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

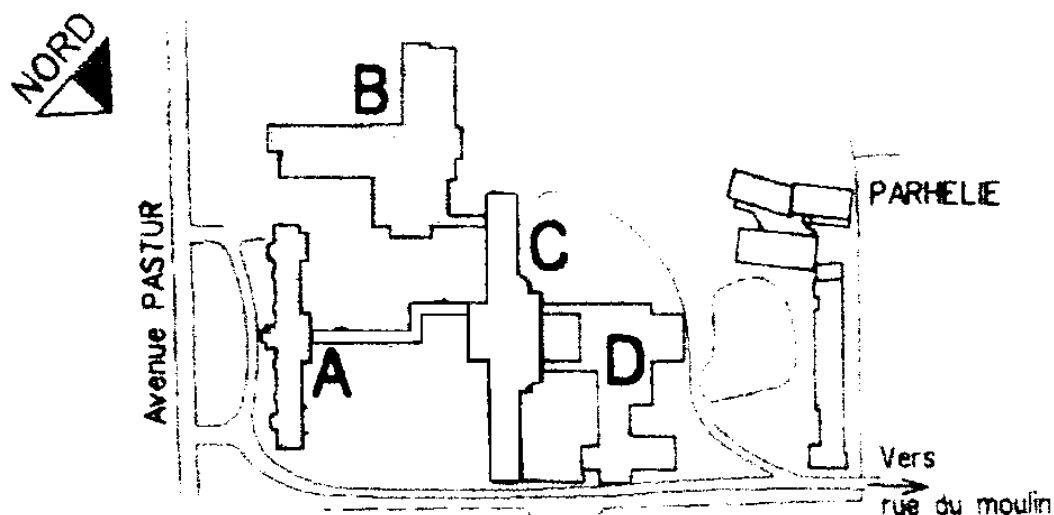
Entendu, en son avis conforme, M. P. DEBROUX, auditeur;

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 du recours se présentent comme suit:

Le terrain concerné par les travaux autorisés par l'acte attaqué, sis avenue Jacques Pastur 43, à Uccle, comporte un complexe médico-psychiatrique, composé, d'une part, de la clinique Fond'Roy et, d'autre part, de la clinique Parhélie.

La clinique Fond'Roy est établie sur le site depuis 1904. Elle y occupe plusieurs bâtiments et a des projets immobiliers au terme desquels, quatre ailes, dénommées A, B, C et D seront disposées comme suit:



Les ailes A, C et D existent depuis 1904. Une aile B située entre les ailes A et C, côté est (vers le bas du schéma), a été démolie, et la construction de la nouvelle aile B, telle que figurée sur ce schéma, est un des objets du permis attaqué.

Le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public au plan régional d'affectation du sol, tandis que le site entourant cette zone est situé en zone d'espace vert au plan régional de développement, et est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 mars 1995.

L'a.s.b.l. Clinique Fond'Roy a introduit, vers la fin de l'année 2000, une première demande de permis d'urbanisme tendant à la rénovation de sa clinique. Le projet prévoyait, entre autres, la démolition de l'ancienne aile B, un bâtiment situé entre les parties est des ailes A et C, ainsi que la construction d'une nouvelle aile B, de forme rectiligne à front de l'avenue Pastur, entre les bâtiments A et C. Cette aile, d'un gabarit beaucoup plus important que celui du bâtiment actuel, aurait débordé, pour la moitié de sa longueur, au-delà de la limite ouest de l'aile C. Il était prévu d'y aménager l'entrée principale de la clinique.

Le 20 décembre 2000, la Commission royale des Monuments et des Sites a donné, sur ce projet, l'avis suivant:

« L'Institut Fond'Roy est un des premiers instituts psychiatriques pavillonnaires qui ait été édifié en Belgique. Il fut conçu en 1902 par Georges HOBE, un architecte bruxellois qui s'illustra aux côtés de Paul HANKAR et de Henry VAN DE VELDE comme un des promoteurs de l'Art Nouveau à l'exposition Universelle de Bruxelles de 1897 (exposition congolaise).

L'Institut Fond'Roy se présente comme un ensemble architectural exceptionnel, d'une très grande homogénéité, édifié selon une implantation rationnelle dans une esthétique qui renvoie volontairement aux lieux de

villégiature plutôt qu'à l'architecture hospitalière. Le style cottage, les détails empruntés à l'architecture vernaculaire, et les grandes toitures de tuiles rouges participent à l'intégration parfaite de cet important complexe dans un site majestueux; ils contribuent à l'atmosphère de quiétude qui s'en dégage. Les différents bâtiments qui le constituent témoignent de la maîtrise de Georges HOBE à traiter un programme à l'échelle du paysage, et préfigurent son intervention magistrale à la citadelle de Namur à partir de 1905. Plusieurs éléments architecturaux de l'ensemble confirment l'intervention d'un autre architecte bruxellois célèbre sur ce chantier: il s'agit de Jean-Baptiste DEWIN, qui s'illustra plus tard comme l'auteur de plusieurs grands complexes hospitaliers comme l'hôpital saint-Pierre, la clinique de la Croix-Rouge et la clinique Longchamp. Fond'Roy inspira également le concept et l'architecture de la "Ferme-école de Waterloo", un complexe pédagogique édifié en 1912 par Fernand BODSON – qui réalisa quelques transformations ponctuelles des bâtiments de l'Institut dans les années 1930 (entrée principale, par exemple).

L'Institut a été correctement entretenu au fil des temps. Il est donc en bon état de conservation et a gardé l'essentiel de son plan et de son décor d'origine.

Pour ces différentes raisons, et parce que c'est l'œuvre la plus significative qui subsiste de l'importante production architecturale de Georges HOBE, l'Institut Fond'Roy est unique à Bruxelles. Son intérêt historique et architectural plaide pour sa conservation et sa remise en valeur dans le respect du paysage existant.

Ceci ne met évidemment pas en cause la nécessité de moderniser l'installation hospitalière existante en l'adaptant aux normes en vigueur et en la complétant éventuellement par de nouveaux équipements. Mais ces interventions doivent respecter les deux critères qui fondent la grande qualité de ce lieu exceptionnel: d'une part, la valeur paysagère du site et, d'autre part, l'intérêt architectural du complexe de Georges HOBE et les relations entretenues par les différents bâtiments entre eux. Dans son état actuel, la proposition ne répond pas à ces exigences:

Le projet prévoit la démolition d'un bâtiment des années 1970 et d'une salle de gymnastique des années 1950 qui ne présentent pas d'intérêt architectural particulier. Mais leur destruction se fait au profit d'un nouveau bâtiment, dont le parti d'implantation et le gabarit hypothèquent très fortement l'intérêt paysager et architectural des lieux. En effet, la nouvelle construction est conçue comme une barre qui entrave la belle échappée vers le vallon et qui s'insère entre les deux premiers pavillons de l'Institut, en altérant définitivement l'harmonie et la hiérarchie des constructions. Le nouveau bâtiment nécessite aussi la démolition de l'élégante galerie édifiée par HOBE pour relier entre eux ces deux pavillons. Par contre, une nouvelle galerie est accolée au rez-de-chaussée du pavillon principal, en altérant définitivement une très belle façade. Le plan du rez-de-chaussée est entièrement bouleversé: la magnifique salle à manger au décor intact, la cafétéria et le salon sont détruits au profit de petits bureaux ! On ne sait pas ce que devient l'autre partie de l'édifice (pas dessinée sur les plans).

La Commission ne peut accepter un tel parti d'intervention sur l'œuvre de HOBE; elle conseille de réorienter les recherches sur l'implantation et le gabarit de la nouvelle construction. En effet, des échanges de vue qui ont eu lieu lors de la visite de la C.R.M.S. sur place, il découle que le grand bâtiment situé à front de rue serait abandonné une fois la nouvelle construction achevée ! Cela pose évidemment la question de la superficie et du gabarit prévus actuellement pour le nouveau bâtiment: il est possible de réduire l'un et l'autre en réutilisant intelligemment le bâtiment à front de rue pour y implanter par exemple l'administration, l'accueil, les salles de détente, de réunion, etc.

La Commission émet donc un avis fermement défavorable sur la demande de permis d'urbanisme à la fois pour ce qui concerne les nouvelles constructions, l'implantation de vastes parkings, les abattages d'arbres et les interventions paysagères qui découlent des nouveaux aménagements prévus. Elle demande que

le projet s'inscrive dans une réflexion globale à long terme sur l'avenir du site, tant du point de vue du programme que de la mise en valeur architecturale et paysagère. Elle se tient à la disposition de l'auteur de projet pour l'accompagner dans cette réflexion».

La commission de concertation a donné le 10 janvier 2001 un avis favorable, «à condition:

- de revoir le projet de manière à ce qu'il soit mieux intégré au site et au bâtiment existant et à tout le moins;
- de conserver la galerie de liaison existante entre le bâtiment principal et celui en milieu de parcelle et de supprimer la galerie qu'il est envisagé d'accoler à la façade du bâtiment intérieur;
- de présenter les plans des bâtiments existants avec leurs affectations actuelles et les éventuels aménagements futurs à effectuer dans un esprit de rénovations;
- de réduire le gabarit du nouveau bâtiment:
- d'un niveau dans sa partie parallèle et contiguë au bâtiment existant du milieu de la parcelle;
- de deux niveaux pour le pignon face à l'avenue Bonaparte (5 niveaux + Toit à ramener à 3 niveaux + Toit) et de respecter un recul à 45° à partir de la dalle de sol du 3^e niveau pour l'implantation de tout niveau supplémentaire;
- de diminuer l'impact volumétrique global de l'extension, notamment par le travail de sa toiture et de ses façades;
- de limiter l'impact du nouveau bâtiment par rapport à celui en milieu de parcelle, en augmentant la distance entre les deux bâtiments de 5,00 m minimum et de modifier d'autant l'implantation;
- de descendre l'ensemble du volume de la cafétaria d'un niveau, afin de mieux respecter le niveau naturel du terrain;
- de rationaliser le nombre des matériaux prévus en façades en respectant leur harmonie par rapport à ceux des bâtiments existants;
- de densifier les plantations le long des limites et ce sur tout le pourtour de la parcelle et renouveler les anciennes clôtures par une haie et un nouveau grillage de hauteur de 1,80 m;
- de réduire la longueur du parking visiteur prévu parallèlement à l'avenue J. Pastur à sa partie la moins en pente;
- d'examiner la possibilité de localiser une partie des parkings en sous-sol;
- de réduire le nombre d'accès de la parcelle:
- l'un prévu exclusivement pour le personnel et les fournisseurs, fermé par une grille d'accès à ouverture contrôlée et sélective;
- l'autre ouvert au public et aux piétons qui soit également équipé d'un contrôle des entrées et sorties;
- que la présente extension soit la dernière du site de l'institut;
- de prendre toute mesure utile pour empêcher la sortie des patients non autorisés;
- d'introduire les plans modifiés en ce sens et de les resoumettre à enquête publique avant délivrance du permis d'urbanisme.»

L'a.s.b.l. Clinique Fond'Roy a obtenu le 18 décembre 2001 un permis d'urbanisme visant à la rénovation de la seule aile D. Les requérants ont introduit contre cette décision un recours en annulation qui est rejeté par l'arrêt n° 202.732 (127.229/XV-1159) prononcé ce jour.

Le 9 juillet 2001, elle a introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme en vue de «rénovier la Clinique psychiatrique (démolition partielle, transformation et reconstruction)». Le projet porte sur la transformation des bâtiments A et C, ainsi que sur la construction d'une nouvelle aile B telle que figurée sur le schéma ci-avant. Le 31 juillet 2001, le service de l'urbanisme d'Uccle lui adresse un avis de réception de dossier incomplet, mentionnant que «la présente demande nécessite une demande de permis d'environnement classe 1B (stationnement véhicules automoteurs)». L'a.s.b.l. Clinique Fond'Roy introduit alors, au cours du mois d'août 2001, une demande de permis d'environnement, dont il est accusé réception le 16 octobre 2001.

Le 22 août 2001, la Commission royale des Monuments et des Sites émet, sur le projet concerné, l'avis suivant:

« L'implantation des bâtiments a été revue de manière à davantage dégager le jardin séparant les principaux bâtiments du remarquable complexe de Georges HOBE. Malheureusement, le projet demeure totalement hors d'échelle, et continue à prévoir la destruction de certains des locaux existants les plus exceptionnels et les mieux conservés. La Commission rend donc un avis très fermement défavorable sur la nouvelle proposition et réitère les principales remarques suivantes:

- Le débouché du nouveau bâtiment sur la rue Jacques Pastur devrait être reculé de manière à être situé en retrait par rapport à l'alignement du bâtiment de HOBE afin de ne pas prendre la préséance sur celui-ci. L'implantation actuelle exige la destruction du petit jardin latéral, de sa jolie gloriette et de sa glycine centenaire. Une implantation en recul permettra de conserver cet aménagement qui figure parmi les plus pittoresques du parc.

- Le gabarit du nouveau bâtiment doit impérativement être revu à la baisse: la hauteur de corniche doit être inférieure aux hauteurs de corniche des bâtiments de HOBE, en particulier à front de rue. L'impact du projet sur l'ensemble existant reste démesuré !

- Le traitement architectural du nouveau bâtiment est d'une très grande banalité. Le pignon qui débouche à front de la rue Pastur doit être revu tant du point de vue du gabarit que de son expression architecturale, afin de ne pas éclipser le beau bâtiment de HOBE qui le jouxte.

- Le restaurant actuel – qui est une des pièces maîtresses de l'aménagement intérieur de HOBE et qui est en excellent état de conservation – est totalement détruit et cloisonné en vue d'y aménager un couloir et des bureaux normalisés!

A quelques mètres de là, un nouveau restaurant-cafétéria est créé près de l'entrée, qui continue à empiéter visuellement sur le jardin intérieur. La Commission demande de renoncer à ce dispositif et de restaurer et réutiliser les très beaux locaux qui existent (cafétéria, restaurant, coin de repos).

- La prolongation de la galerie couverte dans l'axe des bâtiments existants oblige la transformation au rez-de-chaussée du beau pignon central, alors qu'il s'agit du centre de toute la composition. La Commission plaide pour un tracé de la galerie en baïonnette, comme c'était le cas précédemment.

- Les châssis des bâtiments de HOBE sont systématiquement remplacés alors que leur état nécessite seulement une restauration (avec insertion éventuelle de vitrage feuilleté). La Commission s'oppose très vigoureusement à ces travaux: les nouveaux châssis ne sont qu'une pâle interprétation des modèles existants et les façades pittoresques s'en trouveront définitivement défigurées. La Commission met les architectes devant leurs responsabilités quant à cette atteinte irréversible au plus bel ensemble édifié par Georges HOBE en Belgique.

Elle demande à la Région d'être particulièrement vigilante à cet égard et de ne pas cautionner une entreprise aussi désolante sur le plan du patrimoine.

– Le réaménagement des abords du complexe et du parc en général devrait faire l'objet d'un plan particulier détaillé, spécifiant les matériaux et les plantations. L'impact des parkings sur le site devrait être réduit. L'implantation et le traitement des trémies du parking souterrain devraient être revus de manière à dégager le plus possible le jardin intérieur.»

Le 19 décembre 2001, la commission de concertation émet à l'unanimité un avis rédigé comme suit:

« AVIS FAVORABLE à condition:

1. d'introduire tous les éléments nécessaires pour établir la contenance totale des différentes parcelles cadastrales formant la propriété sur laquelle est située la demande et notamment un plan de mesurage réalisé par géomètre;

2. d'introduire une note de calcul reprenant, niveau par niveau, la totalité des constructions établies sur cette propriété, en ce compris l'hôpital de jour et le bâtiment de l'ASBL Parhélie;

3. de prévoir la clôture de la totalité de la propriété;

4. d'augmenter le nombre d'arbres en lisière du bois à la limite du vallon;

5. de prévoir le déplacement et la remise en valeur de la gloriette dans l'aménagement de la nouvelle entrée;

6. de joindre un plan de détail des grilles à poser dans le système d'égouttage;

7. de joindre les plans et coupes du système de bassin d'orages;

8. de traiter les châssis des bâtiments en cohérence avec le permis relatif à la rénovation de l'aile D;

9. de prévoir des tuiles de toiture similaires à celles existantes;

10. de retravailler l'expression architecturale des pignons du nouveau bâtiment;

11. de proposer un aménagement de l'ancienne salle à manger plus respectueux des caractéristiques de l'espace original;

12. d'introduire les documents modifiés en application de l'article 152^{quater} de l'OOPU avant délivrance du permis.

Le SMS émet la condition supplémentaire suivante:

– considérant que les nouveaux châssis proposés pour les bâtiments de Hobé ne sont qu'une pâle interprétation des modèles existants et que les façades pittoresques s'en trouveraient complètement défigurées.

Avis favorable sous réserve:

– de remplacer les châssis en respectant de manière plus scrupuleuse les divisions des anciens châssis afin qu'ils s'intègrent de manière optimale au style "cottage" original de ce bâtiment remarquable.»

Au cours de la même séance, la commission de concertation examine le permis d'environnement et émet à son sujet un avis favorable conditionnel.

Le 8 janvier 2002, le collège des bourgmestre et échevins émet sur la demande de permis d'urbanisme un avis identique à celui de la commission de concertation et, par une lettre du 23 janvier 2002, le même collège invite l'a.s.b.l. demanderesse à transmettre les documents modifiés, en application de l'article 152^{quater} de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme. Le 1^{er} mars, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel. Le 4 juin, le

collège des bourgmestre et échevins délivre le permis sollicité. Les requérants ont introduit, contre ce permis, un recours en annulation et une demande de suspension. La demande de suspension a été rejetée par l'arrêt n° 119.283 du 13 mai 2003; le recours en annulation est rejeté par l'arrêt n° 202.733 (127.081/XV-1158) prononcé ce jour. Il a également fait l'objet d'un recours en annulation introduit par deux autres personnes, qui a été rejeté par l'arrêt n° 127.330 du 22 janvier 2004, les requérants n'ayant pas déposé de mémoire en réplique.

Le 25 février 2003, l'a.s.b.l. Clinique Fond'Roy a introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme et d'environnement. Une enquête publique a été organisée du 5 au 19 mai. Le 16 avril 2003, la Commission royale des Monuments et des Sites se prononce sur le projet concerné de la manière suivante:

« Par rapport à la version précédente du projet, le dossier a évolué dans un sens positif. Les qualités architecturales, paysagères et urbanistiques exceptionnelles du site ont été reconnues. Monsieur Raymond Balau a été consulté et une étude historique a été entamée. Elle n'est toutefois pas jointe à la demande et les choix opérés par les auteurs de projet ne sont pas explicités par rapport à l'intérêt des bâtiments. Ce manque demeure le principal souci de la Commission qui estime que la protection de ces bâtiments permettrait une approche plus fine de leur restauration, assortie d'encouragements financiers permettant de travailler dans les règles de l'art.

L'implantation et l'aspect de la nouvelle aile de la clinique ont été améliorés. Ce parti permet une meilleure relation entre les bâtiments anciens et nouveaux dans le site, ainsi qu'un plus grand respect des éléments les plus caractéristiques de l'architecture de Georges Hobé. Il semble toutefois, que cette opportunité aurait pu être poussée plus loin, sans modifier l'économie du projet (voir remarques ci-dessous, bâtiment C).

La Commission propose de rencontrer les demandeurs à ce sujet. En attendant, elle émet une série de remarques générales sur le projet et des remarques particulières sur le bâtiment C.

Remarques générales:

– L'implantation du bâtiment B a été légèrement revue. La Commission continue toutefois à regretter la disparition du jardin avec pergola et glycine, qui constitue un élément réellement significatif de l'ancien jardin.

– L'aménagement d'une grande partie du site en parking fait primer cette destination sur la cohérence de l'aspect paysager. Le parking aménagé devant le bâtiment A et la modification du tracé du jardin en ce lieu stratégique (l'axe du tracé de la composition de Georges Hobé) sont particulièrement pénalisants pour l'architecture pittoresque de l'ensemble.

– La création du parking souterrain perturbe malheureusement la lisibilité de la façade du bâtiment C.

– La galerie principale de liaison entre les bâtiments A et C est partiellement démolie au profit d'une reconstruction qui n'est pas bien documentée.

Bâtiment A:

La Commission apprécie l'option de conserver le bâtiment A en "limitant les interventions au strict minimum". Le projet n'est toutefois pas explicite sur les éventuelles transformations qui découleraient de sa nouvelle affectation. Il serait souhaitable de clarifier cette situation. La Commission demande que les châssis d'origine soient conservés et restaurés.

Bâtiment C:

L'intention annoncée est de conserver les châssis du rez-de-chaussée et de remplacer ceux du premier étage. La Commission observe que les plans ne confirment pas ces intentions, et qu'ils transforment bien davantage la situation existante que le projet précédent, examiné par la C.R.M.S. en août 2001: les façades nord-ouest et les deux pignons latéraux sont profondément modifiés. De très nombreuses baies de fenêtre sont transformées, et le tracé du faux colombage disparaît systématiquement entre les baies du premier étage et la corniche (erreur de dessin ?). Le dossier mentionne une étude historique en cours. Celle-ci aurait dû documenter le problème des baies.

Façade nord-ouest:

Les châssis du rez-de-chaussée sont conservés et restaurés, mais sept nouvelles baies sont percées à droite de la partie centrale. Certaines de ces baies sont à ouvrir dans le décor de la grande salle à manger actuelle, que la C.R.M.S. avait demandé de préserver (voir ci-dessous).

Au premier étage, non seulement les châssis à petits bois sont remplacés par des châssis ordinaires, mais toutes les baies (à l'exception de quelques-unes dans la partie centrale) sont modifiées sans que le programme n'explique un tel parti: les allèges des baies de la partie gauche ont été augmentées, celles de la partie droite ont été diminuées.

Les locaux situés au premier étage abritant essentiellement des bureaux et des ateliers, et les modifications de baies ne correspondant pas à ces destinations, la C.R.M.S. suppose qu'il s'agit d'erreurs de dessin. Elle demande le maintien de toutes les baies dans le faux colombage existant. Elle demande aussi le maintien et la restauration des châssis à petits bois qui constituent une des caractéristiques essentielles de l'architecture pittoresque.

Façade sud-est:

Les châssis du rez-de-chaussée sont conservés et restaurés, mais la très belle porte-fenêtre située au-dessus du quai de déchargement est modifiée. La C.R.M.S. attire l'attention sur la qualité tout à fait exceptionnelle de ce travail d'ébénisterie, caractéristique de la manière de travailler de Georges Hobé. Elle demande que ces menuiseries soient maintenues intactes.

Pignons latéraux:

Le remplacement des châssis des grands fenestragés typiques de l'écriture architecturale de pignons altère de manière irréversible l'écriture architecturale de Georges Hobé. Ici encore, la C.R.M.S. demande le maintien et la restauration des châssis existants. Elle observe que le pignon nord-est est supprimé suite à la modification du niveau du rez-de-chaussée du bâtiment sur plusieurs travées. Ce bouleversement important, qui entraîne la disparition de tous les dispositifs d'origine du rez-de-chaussée (conservés intacts jusqu'aujourd'hui), est motivé par la création d'une salle de sport. Or, les plans d'implantation prévoient la création dans le site d'un nouveau bâtiment à cet effet (seconde phase). La Commission demande avec insistance que l'on ne détruise pas cette très belle partie, des aménagements intérieurs et le beau pignon nord-est pour créer (provisoirement ?) une salle de gymnastique avec grande hauteur sous plafond. Elle plaide pour un aménagement moins lourd, respectant les niveaux actuels et l'aspect du pignon nord-est.

L'ancienne salle à manger et le salon attenant:

Le couloir qui devait traverser l'ancienne salle à manger a été abandonné, ce qui est très positif car cela permet de conserver le décor en place, comme la C.R.M.S. l'a demandé. Toutefois, le parti des auteurs de projet est de ne pas le préserver et de remettre cette partie du bâtiment dans son état d'origine. Le décor de la salle à manger est effectivement postérieur à la construction du bâtiment, mais la Commission estime qu'il est évocateur et digne d'intérêt. Par contre, la situation originelle de cette salle n'est à ce jour pas connue. Si l'intention de créer dans le bâtiment un lieu dévolu à Georges Hobé se confirmait, il serait paradoxal de le localiser dans une partie de l'édifice reconstituée de manière hypothétique. En l'absence de faits nouveaux, la Commission plaide pour le

maintien de la situation actuelle plutôt que pour la recreation d'un aménagement qui n'est pas connu. La Commission observe également que toutes les baies de portes de cette grande salle, du salon attenant et de l'ancienne cafétéria sont systématiquement déplacées ou modifiées dans le projet. Elle attire l'attention sur la qualité des huisseries de Georges Hobé et souligne que ces nouvelles interventions ne sont pas documentées».

Le 11 juin 2003, la commission de concertation donne, à l'unanimité, un avis favorable «à condition:

(De) prévoir dans le plan paysager:

- de replacer la gloriette à l'endroit prévu pour l'abri de vélos et planter le fond de perspective de l'allée desservant les parkings par des arbres à haute tige.
- d'intégrer le maintien du gros platane situé à l'entrée du site ainsi que l'indication des essences et calibres des arbres à planter.
- de prévoir une meilleure intégration au bâti et au site de l'aménagement du parking devant le bâtiment A.

De prévoir un système de type "grille" à poser en aval du réseau d'égouttage;

D'intégrer dans le plan paysager le maintien du gros platane situé à l'entrée du site ainsi que l'indication des essences et calibres des arbres à planter;

De rectifier les cadres de densité de la demande en y renseignant la contenance du terrain correspondant au relevé de géomètre;

De compléter la destination des locaux pour tous les plans (situation existante et situation projetée);

De mettre en évidence les modalités d'accès pour les personnes à mobilité réduite;

De mieux respecter les caractéristiques architecturales des bâtiments existants et de poursuivre l'effort dans l'esprit d'une restauration respectueuse, en:

– Conservant et restaurant les châssis et huisseries d'origine des bâtiments A et C (notamment, au bâtiment C, les châssis à petits-bois du 1^{er} étage et la belle porte-fenêtre en façade sud-est) ou, en les remplaçant à l'identique là où une restauration n'est plus possible;

– Conservant le décor de la salle à manger du bâtiment C en se limitant au percement de deux baies de part et d'autre de la cheminée;

– N'implantant pas de salle de sport au rez-de-chaussée de l'aile C afin de respecter les niveaux actuels et de garder l'aspect du pignon nord-est;

Remarque:

Les modifications relatives à ces dernières conditions seront soumises par le demandeur à l'approbation du Fonctionnaire délégué.

– De joindre les compléments d'information et documents modifiés en fonction des conditions ci-avant en application de l'article 152^{quater} de l'OOPU.

Condition à inscrire dans le permis

La pose de la clôture périphérique du site sera réalisée intégralement avant mise en fonction des nouveaux bâtiments et abords.»

Le 24 juin 2003, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable conditionnel et demande à l'a.s.b.l. Clinique Fond'Roy de produire, en application de l'article 152^{quater} de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme (OOPU), des compléments d'informations et des plans modifiés. L'a.s.b.l. Clinique Fond'Roy fait suite à cette demande par un courrier du 5 août. Le 22 août 2003, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable aux conditions préconisées par

la commission de concertation, et il accorde «les dérogations en ce qui concerne la hauteur et l'implantation (Titre 1, chap. 2, sect. 2, art. 7 et 8) ainsi que la zone de recul (Titre 1, chap. 4, art. 11)». Il ajoute que «les plans modifiés doivent être soumis à l'approbation du collège avant délivrance du permis par celui-ci».

Le 23 septembre, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis attaqué, lequel reprend l'avis du fonctionnaire délégué, comporte pour l'essentiel les mêmes motifs que ceux de cet avis, et, en outre, les motifs suivants:

« Considérant qu'en application de l'article 152^{quater} de l'Ordonnance Organique de la Planification et de l'Urbanisme, la demande a donc été complétée et modifiée en ce que:

- Le plan d'implantation prévoit de replacer la gloriette à l'endroit prévu pour l'abri de vélos et planter le fond de perspective de l'allée desservant les parkings par des arbres à haute tige.

- Le plan d'implantation prévoit d'intégrer le maintien du gros platane situé à l'entrée du site ainsi que l'indication des essences et calibres des arbres à planter.

- Le dossier contient un détail de l'aménagement de la zone de recul de sorte à assurer une meilleure intégration au bâti et au site de l'aménagement du parking devant le bâtiment A, par le démontage et remplacement des aires asphaltées par des matériaux différenciés (pavés pour le chemin, et dolomie pour les emplacements de parage) et par la plantation de nouveaux arbres (érables de Norvège).

- Ce document prévoit le maintien du gros platane planté à l'entrée du site.

- Le plan d'implantation a été complété d'un cadre avec légende qui renseigne les essences des arbres à planter ainsi que leur taille et leur nombre.

- Le dossier comporte une documentation illustrée du modèle de dégrilleur à placer dans le réseau d'égout.

- Le dossier comporte une rectification du cadre VII de la demande et prend en compte la superficie correspondant au mesurage, par un géomètre, des parcelles formant le site.

- Les plans de situation existante et projetée ont été complétés de la destination des locaux et renseignent le fonctionnement de la clinique. Ces compléments sont étayés d'une note comparative des situations existantes et projetées, en terme nombre de locaux et de surfaces, et motive les modifications.

- Une note décrit les modalités prévues pour assurer l'accès des personnes à mobilité réduite, en terme de niveau des accès et de circulation vers les ascenseurs.

- Les plans ont été adaptés dans le sens du respect des caractéristiques architecturales des bâtiments existants et dans l'esprit d'une restauration respectueuse, par:

- La conservation et la restauration des châssis et huisseries d'origine des bâtiments A et C (notamment les châssis à petits-bois du 1^{er} étage et la belle porte-fenêtre en façade sud-est du bâtiment C)

- Leur remplacement à l'identique là où une restauration n'est plus possible.

- La conservation du décor de la salle à manger du bâtiment C en se limitant au percement de deux baies de part et d'autre de la cheminée.

- Un déplacement de la salle de sports projetée afin de respecter les niveaux actuels et de garder l'aspect du pignon nord-est.

Considérant que moyennant ces modifications, le projet répond aux conditions émises en application de l'article 152^{quater} de l'Ordonnance

Organique de la Planification et de l'Urbanisme et au bon aménagement des lieux».

Le permis est délivré notamment «à la condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la superficie affectée, dans la situation projetée, aux consultations externes (art. 2, 2°, point 2)».

Il s'agit de l'acte attaqué.

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation de l'article 7, 3°, g, de l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 17 janvier 2002 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme, d'une erreur dans les motifs et d'une erreur manifeste d'appréciation,

en ce que, première branche, ni le dossier de demande ayant conduit à l'acte attaqué ni ce dernier n'indiquent l'existence d'une servitude d'interdiction d'exploiter des établissements de nature à déprécier les propriétés voisines sur les terrains objets de la demande,

deuxième branche, l'autorité administrative n'avait pas connaissance de l'interdiction précitée et, par conséquent, n'a pas pu se prononcer en pleine connaissance de cause,

troisième branche, l'autorité administrative ne pouvait, eu égard à l'interdiction susmentionnée, délivrer l'acte attaqué,

alors que, première branche, la disposition réglementaire précitée imposait que cette interdiction soit renseignée dans la demande de permis d'urbanisme,

deuxième branche, l'autorité administrative doit disposer de toutes les informations requises pour pouvoir se prononcer en connaissance de cause,

troisième branche, l'autorité doit s'abstenir, lorsqu'elle met en œuvre son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, de commettre une erreur manifeste d'appréciation,

que, dans les développements du moyen, ils se réfèrent à divers actes notariés qui renvoient à un acte de vente notarié du 11 juin 1923 dans lequel figure la disposition suivante: «l'acquéreur s'interdit pour lui et ses ayants droit d'établir sur les terrains vendus, toute usine ou atelier incommode, débit de boisson, magasin de bière ou de houille et en général tout établissement de nature à déprécier les propriétés voisines. Cette interdiction constitue une servitude au profit des immeubles dont les vendeurs sont propriétaires et situés aux environs de ceux vendus»;

Considérant, sur l'ensemble du moyen, que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 janvier 2002 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme porte notamment en son article 7: «Pour les actes ou travaux de construction... le dossier comprend en outre les documents

graphiques énumérés ci-après ... 3° un plan d'implantation et des coupes dressés à une échelle de 1/500, 1/200 ou 1/100, et figurant les éléments permettant d'évaluer l'inscription du projet dans l'environnement proche, tant public que privé, tels que: ... g) les servitudes éventuelles du fait de l'homme existantes sur le bien»;

Considérant que les documents «graphiques» dont ce texte prescrit le dépôt, à savoir un «plan d'implantation» et des «coupes», établis à une échelle déterminée, ne peuvent, par nature, figurer que les servitudes qui sont localisées ou localisables sur le terrain concerné, telles que les servitudes de passage, d'aqueduc, de non-bâtisse, *etc.*; qu'une servitude consistant en l'interdiction d'établir certaines installations sur l'ensemble du terrain ne se prête pas à une représentation graphique sur un plan d'implantation ou sur une coupe; qu'il s'ensuit que la servitude en question ne devait pas figurer sur les plans; qu'il ne peut être reproché à l'autorité de n'en avoir pas été informée par ces documents; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991,

en ce que, première branche, l'acte attaqué est fondé sur des informations erronées concernant la superficie du terrain,

deuxième branche, l'acte attaqué repose sur une affirmation inexacte lorsqu'il indique que le projet correspond à la densité moyenne de cette partie du territoire communal,

troisième branche, la motivation de l'acte attaqué énonce notamment les motifs indiqués ci-dessus,

alors que, première et deuxième branches, les actes administratifs doivent reposer sur des motifs exacts en droit et en fait,

troisième branche, la motivation formelle de l'acte attaqué est irrégulière et ne peut donc être tenue pour adéquate;

que, dans les développements de la première branche, un des requérants dit avoir fait valoir lors de la séance de la commission de concertation du 11 juin 2003 que les surfaces mentionnées dans la demande étaient erronées et que par conséquent, le rapport P/S de 0.4 (maximum admis en commission de concertation du 10 janvier 2001) n'était pas respecté; qu'ils reprochent à la partie adverse de ne pas avoir tenu compte de la vente d'une parcelle de terrain à la CIBE dont la propriété traverse, de part en part, le terrain dont la demanderesse de permis a tenu compte; qu'ils soutiennent que la parcelle située de l'autre côté de la propriété de la CIBE ne pouvait pas être prise en compte pour le calcul du terme S; qu'ils reprochent à l'a.s.b.l. Clinique Fond'Roy d'avoir pris en compte la partie du terrain donnée en bail emphytéotique le 21 mars

2001 à l'a.s.b.l. Parhémie, et aux parties adverses d'avoir pris en compte une partie du terrain située en zone de parc au PRAS, qui n'a pas vocation à recevoir de constructions et ne peut pas être comptabilisée pour le calcul du terme S; qu'ils relèvent une erreur dans la détermination du terme P, en ce qu'il n'a pas été tenu compte des surfaces des locaux des ailes A, B et C qui sont situés sous le rez-de-chaussée, destinés à accueillir une activité continue et pourvus de baies vitrées et d'accès à l'air libre, ni des locaux situés au niveau supérieur de l'aile C;

qu'au sujet de la deuxième branche, ils critiquent le motif selon lequel le projet «répond à la densité moyenne de cette partie du territoire»; qu'ils reprochent à ce motif de ne pas préciser le rapport P/S et d'être erroné en droit et en fait; qu'ils relèvent l'existence de quatre p.p.a.s. tout proches du terrain concerné par le permis, qui n'est pas inclus dans un p.p.a.s.; qu'ils relèvent les hauteurs maximales autorisées (1 étage pour les p.p.a.s. 4^{ter} et 26; 9 mètres pour le p.p.a.s. 7 et 10,5 mètres pour les p.p.a.s. 48^{bis} et ^{ter}), les comparent avec les 14,65 mètres autorisés et soutiennent que la hauteur maximale prévue a une influence sur la densité des constructions; qu'ils constatent aussi que les p.p.a.s. 48^{bis} et ^{ter} limitent le nombre de niveaux à 3 et l'inclinaison des toitures à 25°, ce qui empêche l'habitabilité de l'espace sous la toiture, au contraire du projet qui prévoit une inclinaison de 70° avec 2 étages sous toiture; qu'ils relèvent que l'article 11 des p.p.a.s. 48^{bis} et ^{ter} impose que les caractéristiques des équipements communautaires et de service public s'accordent avec celles de l'îlot et soient compatibles avec le voisinage; qu'ils soutiennent que le projet rompt cet équilibre, le quartier étant composé de maisons unifamiliales ou bifamiliales; qu'ils rappellent leurs critiques quant au rapport P/S et ajoutent que le quartier est caractérisé par des immeubles d'habitation aux densités largement inférieures à celles du projet;

Considérant, sur la première branche, que le calcul du rapport P/S ayant été contesté lors de la réunion de la commission de concertation du 11 juin 2003, l'intervenante a fait procéder à un nouveau mesurage le 2 juillet 2003; que ce mesurage relève une superficie de 41.818 m² pour le terrain de l'Institut Fond'Roy et de 4011 m² pour la clinique Parhémie; que le document versé au dossier montre que ce mesurage englobe la bande de terrain dont les requérants soutiennent qu'elle appartient à la CIBE, ainsi que la portion de terrain située au-delà de cette bande; qu'il apparaît également que cette bande de terrain n'appartient pas à la CIBE, mais à la Clinique Fond'Roy, et que la CIBE y dispose d'une servitude de passage; que c'est à juste titre que ces parties de terrain ont été prises en compte; que le terrain de la clinique Parhémie fait l'objet d'un bail emphytéotique, de sorte que la clinique Fond'Roy en reste le tréfoncier; que ce terrain pouvait également être pris en compte;

Considérant que pour le calcul du rapport P/S, le terme S s'entend de la superficie nette du terrain, quelle que soit son affectation planologique; que la circonstance qu'une partie du terrain concerné par le projet soit placée par le PRAS en zone de parc n'empêche pas qu'elle puisse être comptabilisée dans ce terme; que pour le calcul du terme P, la demande de permis expose que les surfaces en sous-sol ont été prises en considération «dans la mesure où elles disposent, du fait de la déclivité naturelle du terrain, d'un éclairage naturel et d'une vue vers l'extérieur (fenêtres dont la tablette est située à moins de 1,80 m du sol du niveau de cave)»; que l'inventaire des locaux pris en compte pour le calcul des surfaces comprend notamment, pour chacune des ailes du projet, des superficies au niveau du sous-sol d'un ordre de grandeur comparable à celui des étages (aile A: 650 m² au -1 et 662 m² au +1; aile B: 1559 m² au -1 et 1421 m² au +1; aile C: 885 m² au -1 et 909 m² au +1); que le même document renseigne, dans l'aile C, 280 m² au niveau +2; qu'il apparaît ainsi que toutes les superficies de plancher dont la première branche du moyen soutient qu'elles n'ont pas été comptabilisées l'ont bien été; qu'en cette branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, sur la deuxième branche, que le permis attaqué porte en sa motivation qu'«il découle des documents en matière d'indice P/S que le projet correspond à la densité moyenne de cette partie du territoire communal»; que ce motif prend en compte le rapport P/S d'une valeur de 0,33 tel qu'il a été calculé d'une manière qui, à l'examen de la première branche, s'avère correcte; que parmi les p.p.a.s. avoisinants, seuls les n° 48bis et 48ter font référence au rapport P/S et le limitent à 0,30; que la légère différence n'empêche pas le projet d'être d'une densité qui «correspond» à la densité moyenne de ce p.p.a.s.-là;

Considérant que dans la mesure où le moyen se réfère à la hauteur des constructions, il est sans relation avec la densité, qui est exprimée par le rapport P/S, et ne saurait constituer une critique pertinente de ce motif;

Considérant que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation des articles 112 à 115 de l'OOPU, de l'erreur dans les motifs, de l'excès de pouvoir, du détournement de pouvoir et de la violation des formalités substantielles ou prescrites à peine de nullité,

en ce que, première branche, il n'a pas été répondu aux observations émises par les requérants dans le cadre de l'enquête publique,

deuxième branche, l'acte attaqué est fondé sur un revirement de position non justifié de la commission de concertation concernant la densité d'occupation du sol admissible,

troisième branche, l'acte attaqué est fondé sur un revirement de position non justifié de la Commission royale des Monuments et des Sites concernant l'intégration du projet au sein de l'ensemble patrimonial que constitue la clinique Fond'Roy,

alors que, première branche, il s'impose aux autorités de répondre aux critiques émises dans le cadre de l'enquête publique,

deuxième et troisième branches, les revirements de position des autorités consultatives doivent être fondés sur des motifs admissibles, exacts et pertinents,

qu'à propos de la première branche, ils reprochent à la commune d'Uccle de ne pas avoir rencontré les arguments exposés dans leur réclamation et font référence au rapport de l'auditeur sur la demande de suspension introduite contre le permis du 4 juin 2002 et dans lequel les moyens qui dénonçaient le même grief ont été jugés sérieux, les réponses aux objections formulées par la Commission des Monuments et des Sites n'ayant pas été considérées comme adéquates, objections qui concernaient le gabarit du bâtiment B par rapport à celui des bâtiments A et C compte tenu de la déclivité du terrain;

que dans la deuxième branche, ils critiquent l'absence de motivation des avis de la commission de concertation des 19 décembre 2001 et 11 juin 2003 sur les 2^e et 3^e versions des demandes de permis et dans lesquels elle n'impose aucune limitation au P/S alors que dans son avis du 10 janvier 2001, sur la 1^{ère} version de la demande de permis, elle avait indiqué qu'un rapport P/S de 0.4 était un maximum et ne pouvait être dépassé; qu'ils en concluent que l'avis auquel l'acte attaqué se réfère est irrégulier, ce qui entraîne l'irrégularité du permis attaqué;

que dans la troisième branche, ils dénoncent le même revirement sans justification de la part de la Commission royale des Monuments et des Sites: l'avis du 29 août 2001 était fermement défavorable, mais, saisie du même projet, elle opère un revirement total sans le justifier;

Considérant qu'en sa première branche, le moyen se réfère principalement à un rapport de l'auditorat rédigé au sujet d'un projet différent; qu'il ne contient aucune critique précise du projet autorisé par l'acte présentement attaqué; qu'en cette branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, sur la deuxième branche, qu'il n'existe aucune contradiction entre un avis de la commission de concertation qui considère qu'un rapport P/S de 0,4 est un maximum, et un autre avis qui admet sans observation un projet dont le rapport P/S est de 0,33; qu'en cette branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, sur la troisième branche, qu'ainsi que la Commission royale des Monuments et des Sites l'indique elle-même dans son avis du 16 avril 2003, «par rapport à la version précédente du projet, le dossier a évolué dans un sens positif»; qu'elle n'émet plus un avis résolument négatif, mais se limite à suggérer une série d'aménagements somme toute mineurs; que le «revirement d'attitude» dénoncé tient à la modification du projet et est adéquatement motivé par celle-ci;

Considérant que dans le dernier mémoire, les requérants soutiennent que l'aile B du projet autorisé par l'acte attaqué est identique à celle qu'autorisait le permis du 4 juin 2002 sur laquelle la Commission avait donné un avis négatif;

Considérant que la confrontation des plans indique que les différences entre les deux projets, pour ce qui concerne l'aile B, concernent surtout l'affectation des différents locaux; que l'avis de la C.R.M.S. ne porte pas uniquement sur cette nouvelle aile, mais surtout sur le respect des bâtiments existants des ailes A et C; que les modifications substantielles apportées au projet en ce qui concerne ces ailes et la galerie qui les relie sont de nature à justifier que la Commission ait émis un avis différent; qu'en cette branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de l'erreur dans les motifs, l'excès de pouvoir, le détournement de pouvoir, la violation des formalités substantielles ou prescrites à peine de nullité et la violation de l'interdiction faite aux autorités de commettre une erreur manifeste d'appréciation lorsqu'elles mettent en œuvre un pouvoir d'appréciation que leur octroie la réglementation,

en ce que, première branche, en tant qu'il compare le gabarit des bâtiments situés sur le site, l'acte attaqué est fondé sur des motifs inadéquats ou non pertinents,

seconde branche, en autorisant un projet présentant des caractéristiques telles que celles de l'immeuble à construire, les parties adverses ont commis une erreur manifeste d'appréciation;

qu'à propos de la première branche, ils indiquent qu'ils ont fait état de l'incongruité du gabarit de l'aile B par rapport au bâti existant, et ils reprochent à la commune:

- d'avoir retenu des arguments non pertinents et erronés vu la situation de fait et d'avoir conjugué les motifs du permis d'urbanisme du 4 juin 2002 et les réponses au 4^e moyen soulevé contre ce permis du 4 juin 2002 alors que le rapport déposé par l'auditeur dans le cadre du recours contre ce permis concluait au sérieux du moyen;

- d'avoir opéré une comparaison impossible du gabarit de l'immeuble dont la construction est autorisée (aile B) avec d'autres immeubles: la façade nord-ouest de l'aile B (4 niveaux + 2 niveaux sous toiture) située à 60 mètres de l'avenue J. Pastur

comparée à la façade du bâtiment de l'a.s.b.l. Parhémie (3 niveaux + la toiture) situé à 180 mètres de la même avenue; eu égard au caractère vallonné du site, le faîte du bâtiment de l'a.s.b.l. Parhémie se situe au niveau du plancher de l'aile B;

– d'avoir permis, sur la base de motifs erronés, une différence de hauteur entre l'aile B et les ailes A et C: d'une part, la différence de hauteur de l'aile B est erronément qualifiée de légère parce qu'elle est de 2,6 mètres avec l'aile A et de 5.4 mètres avec l'aile C; d'autre part, il n'existe aucune différence de recul par rapport à la voirie entre l'aile A et le pignon de l'aile B alors que l'acte attaqué justifie les différences de hauteur entre les ailes A et B par une différence de recul;

que dans la seconde branche, ils affirment que, pour les motifs indiqués dans la première branche, l'appréciation de la partie adverse est manifestement déraisonnable et constitue une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant, sur l'ensemble du moyen, que les motifs du permis attaqué en ce qui concerne l'implantation et les gabarits, emprunté à l'avis du fonctionnaire délégué, sont les suivants:

« Le projet s'implante sur un site vallonné;

Le projet s'implante moyennant un important recul de l'alignement (20 mètres pour le pignon le plus proche et plus de 60 mètres pour l'aile parallèle à l'alignement);

Le projet s'implante également à plus de 85 mètres par rapport au fond de parcelle et à plus de 70 mètres de la limite latérale à l'Ouest;

La section 2 du chapitre 2 du titre 1 du RRU associe les notions de hauteur (article 8) et d'implantation (article 7), de sorte que la hauteur du projet doit être appréciée en fonction du relief et de ces reculs importants par rapport aux différentes limites du terrain;

Les conditions d'implantation, exceptionnelles pour ce quartier, de même que les distances entre les bâtiments, atténuent donc l'importance et la présence du projet dans le paysage et dans les perspectives du lieu et vis-à-vis des bâtiments voisins des environs immédiats;

Le parti architectural traite le plan sous forme de L et les façades de plus petite largeur sous forme de "double pignon", ce qui a pour effet:

de proposer des formes d'une échelle comparable à celle des pignons existants dans les ailes de style "cottage";

de limiter la hauteur totale du projet et d'en atténuer l'impact volumétrique;

Le projet présente un gabarit de façade principale de R+2+toiture inclinée;

Le gabarit ne constitue pas une exception sur ce site, où l'on trouve d'autres façades qui présentent une hauteur comparable;

En raison du relief, certaines parties des façades existantes peuvent présenter une hauteur légèrement supérieure, laquelle est atténuée par les importants reculs d'implantation par rapport aux limites parcellaires et par la qualité de l'aménagement des abords;

Pour ces raisons, la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme sollicitée pour le gabarit est acceptable»;

Considérant que l'acte attaqué ne compare pas spécifiquement le gabarit de l'aile B à celui de l'aile C ni à celui du bâtiment Parhémie, de sorte que la critique de sa motivation sous ce rapport est dépourvue de pertinence;

Considérant que le gabarit des ailes A et B se présentent comme suit:



que la hauteur du faîte de la nouvelle aile est située un mètre plus haut que le faîte du pignon de l'aile A, et 2,5 m plus haut que le faîte de la majeure partie du toit de cette aile; que compte tenu de la similitude de style, et de l'espacement des bâtiments entre eux et par rapport à la voirie, la partie adverse a pu, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, qualifier cette différence de légère; que, pour le surplus, le moyen conteste l'appréciation en opportunité que la partie adverse a portée; qu'il n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un cinquième moyen de la violation de l'article 116, § 1^{er}, alinéa 4 et § 2, alinéa 2 de l'OOPU,

qu'ils constatent que le permis octroyé déroge aux articles 7, 8 et 11 du Titre I^{er} du RRU et affirment qu'à défaut pour les parties adverses de démontrer que le fonctionnaire délégué a respecté le délai imposé par l'article 116 précité pour notifier sa décision, le Conseil d'Etat doit constater que le permis a été délivré en violation de l'article 116, § 1^{er}, alinéa 4;

Considérant qu'il résulte du dossier administratif que le fonctionnaire délégué a reçu le dossier complet le 10 juillet 2003; que le délai de 45 jours qui lui est imparti pour donner son avis et statuer sur les demandes de dérogation courait à partir du lendemain pour se terminer le dimanche 24 août 2003 et être prolongé jusqu'au lundi 25 août 2003; que l'avis a été donné et les dérogations octroyées le 22 août 2003, et le dossier envoyé le jour même à la commune, dont le service «urbanisme» a apposé son cachet d'entrée le 28 août 2003; qu'il s'ensuit que les dérogations ont été envoyées dans le délai inscrit à l'article 116 de l'OOPU et que la commune d'Uccle a pu délivrer un permis comportant des dérogations au RRU; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un sixième moyen de la violation des articles 1^{er} à 4 de l'arrêté royal du 4 juillet 1994 fixant les normes de base en

matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire, de l'article 5 de l'arrêté ministériel du 5 mai 1995 fixant la procédure d'équivalence et de dérogation aux prescriptions techniques contenues dans l'arrêté royal du 4 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire et du principe de la hiérarchie des normes;

qu'en une première branche, ils soutiennent que:

– le permis autorise la construction d'un bâtiment ne respectant pas les spécifications techniques de l'arrêté royal du 4 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire;

– l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) semble conclure à la non-conformité du projet aux prescriptions de l'annexe 4 de l'arrêté royal du 19 décembre 1997 qui a modifié l'arrêté royal du 4 juillet 1994;

– aucune dérogation préalable n'a été accordée.

Qu'en une seconde branche, ils affirment que:

– la dérogation n'a pas été sollicitée;

– la dérogation n'a, *a fortiori*, pas été accordée;

– le permis a été délivré sur la base de la possibilité d'obtenir une dérogation, événement futur et incertain sur lequel l'acte attaqué ne peut reposer;

qu'en une troisième branche, ils relèvent que l'article 5, § 3, de l'arrêté ministériel du 5 mai 1995 stipule que la décision relative à la demande de dérogation doit être annexée à la demande de permis d'urbanisme et qu'en l'absence de décision, cette exigence n'a pas été respectée;

Considérant que l'avis du SIAMU qui figure au dossier contient différentes prescriptions techniques, en partie par référence à un avis donné sur un projet précédent, mais ne conclut pas à la violation de normes en matière de prévention de l'incendie; qu'il n'est nulle part question de dérogation à ces normes, que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 825 euros, sont mis à charge des parties requérantes.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le premier avril deux mille dix par :

M. LEROY,	président de chambre,
M. QUERTAINMONT,	conseiller d'Etat,
Mme DEBROUX,	conseiller d'Etat,
Mme ROBA,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

N. ROBA

M. LEROY