

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 224.159 du 27 juin 2013

207.335/XV-2138

En cause :

1. de VOS Thierry,
2. GOVAERTS Nadine,
ayant élu domicile chez
Me S. BEN MESSAOUD, avocat,
boulevard Louis Schmidt 56
1040 Bruxelles,

contre :

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

Parties intervenantes :

1. de NEUVILLE Benoît,
2. DEMOLDER Sabine,
ayant élu domicile chez
Mes G. ERVYN et L. DELMOTTE, avocats,
avenue de la Toison d'Or 77
1060 Bruxelles.

LE PRÉSIDENT F.F. DE LA XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 14 décembre 2012 par Thierry de Vos et Nadine Govaerts, qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 9 octobre 2012 par le collège des bourgmestre et échevins d'Auderghem à Benoît de Neuville et Sabine Demolder en vue de la transformation et de l'agrandissement d'une maison unifamiliale sise rue L. Vande Woesteyne 8;

Vu le dossier administratif et la note d'observations déposés par la première partie adverse;

Vu la requête introduite le 3 janvier 2013 par Benoît de Neuville et Sabine Demolder qui demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes en la cause;

Vu le rapport de M. P. DEBROUX, auditeur au Conseil d'État, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu la notification aux parties du rapport et de l'ordonnance du 8 mai 2013, les convoquant à comparaître le 30 mai 2013 à 14 heures 30;

Entendu, en son rapport, M. I. KOVALOVSKY, conseiller d'État, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me V. ELOY *loco* Me S. BEN MESSAOUD, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Mme R. SNAPS, secrétaire d'administration (ingénieur), comparaissant pour la première partie adverse;

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

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

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

Le 6 février 2012, la commune d'Auderghem délivre à Benoît de Neuville et Sabine Demolder une attestation de dépôt de dossier d'une demande de permis d'urbanisme tendant à la «transformation lourde» et à l'extension d'une maison unifamiliale à quatre façades sur un bien sis rue L. Vande Woestyne 8.

Une enquête publique est organisée et se déroule du 22 mars au 5 avril. Les motifs pour lesquels cette enquête publique a lieu sont énoncés comme suit:

«- Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- Dérogation à l'art. 7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)».

Douze réclamations sont introduites. Selon l'avis de la commission de concertation et l'avis du collège des bourgmestre et échevins, ces réclamations «concernent principalement:

- la perte de luminosité et d'ensoleillement que ce projet causerait aux maisons voisines,
- le manque d'esthétique et d'intégration dans le quartier du "cube" projeté,
- le non respect du plan d'aménagement n° 44, de la fin des années 1950,
- le gabarit excessif du projet (profondeur et hauteur),
- la dévalorisation que ce projet causerait au quartier,
- la création d'un précédent dans le quartier,
- le manque de respect de l'alignement des façades arrière avec celles des maisons voisines,

- le manque de précisions, voire même des erreurs dans les plans fournis,
- l'incompréhension qu'un avis favorable provoquerait chez des voisins s'ayant vu eux-mêmes refuser une demande d'extension à l'avant, pour non respect de l'alignement des façades,
- les nuisances liées au chantier.»

Après avoir décidé, le 19 avril, de reporter son avis en vue d'effectuer une visite sur place, la commission de concertation émet, le 10 mai, un avis favorable conditionnel.

Le 15 mai, le collège des bourgmestre et échevins confirme l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation et sollicite la dérogation à l'article 7 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.).

Le 10 juillet, le fonctionnaire délégué donne, sur la demande, un avis favorable, moyennant le respect des mêmes conditions que celles formulées par la commission de concertation et il accorde une dérogation à l'article 7 du Titre I du R.R.U.

Des plans modificatifs sont déposés le 16 juillet.

Le 18 septembre, la commune d'Auderghem fait application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) et demande le dépôt de plans modificatifs en vue de répondre aux conditions émises par le fonctionnaire délégué.

Le 9 octobre, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme attaqué. Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, est rédigée comme suit:

«Vu la demande introduite par Monsieur et Madame de NEUVILLE-DEMOLDER Benoît & Sabine relative à un bien sis Rue Léon Vande Woesteyne 8 et tendant à transformer et agrandir une maison unifamiliale quatre façades;

Attendu que l'attestation de dépôt de cette demande porte la date du 6 février 2012;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004;

Vu l'Ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur;

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

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22 mars 2012 au 5 avril 2012 et que 12 réclamations ont été introduites; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du 19/04/2012 (avis reporté) et du 10/05/2012;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

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

"Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale quatre façades;

Considérant que la demande porte plus précisément sur:

- la transformation d'une maison unifamiliale à deux chambres, rez + toiture, en une unifamiliale 4 chambres et un bureau, rez + 1 à toiture plate,
- la réalisation, en façade avant, d'une extension d'environ 1,40 m,
- l'augmentation de la profondeur de la maison de 10,20 m à maximum 15 m, hors extension avant,
- la réalisation d'un *bow-window*, dans le séjour, en façade latérale droite,
- l'isolation de l'habitation et le placement de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sur la toiture plate du 1^{er} étage de la maison;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques de la construction (PRAS 1.5);

Considérant que douze lettres de réclamations ont été introduites au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22 mars 2012 au 5 avril 2012;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur la perte de luminosité et d'ensoleillement que ce projet causerait aux maisons voisines, le manque d'esthétique et d'intégration dans le quartier du "cube" projeté, le non respect du plan d'aménagement n° 44 de la fin des années 1950, le gabarit excessif du projet (profondeur et hauteur), la dévalorisation que ce projet causerait au quartier, la création d'un précédent dans le quartier, le manque de respect de l'alignement des façades arrières avec celles des maisons voisines, le manque de précisions, voire même des erreurs dans les plans fournis, l'incompréhension qu'un avis favorable provoquerait chez des voisins s'ayant vu eux-mêmes refuser une demande d'extension à l'avant, pour non respect de l'alignement des façades et les nuisances liées au chantier;

Considérant que le plan d'aménagement mentionné n'a aucune valeur réglementaire;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, art. 7 (implantation d'une construction isolée) en ce que le projet prévoit la construction d'un volume en zone de recul, d'un *bow-window* et d'une toiture débordante couvrant le volume arrière du rez-de-chaussée en zone de retrait latéral droite;

Considérant que le volume en zone de recul est destiné à abriter un sas d'entrée ainsi qu'une partie du séjour;

Considérant que le *bow-window* est prévu dans la partie séjour de l'habitation et réduit ponctuellement le retrait latéral existant de 3 m à environ 2,40 m;

Considérant que ce *bow-window* est surmonté d'une toiture débordante massive diminuant le retrait latéral à environ 1,70 m;

Considérant que le *bow-window* latéral et à la toiture débordante arrière seraient de nature à réduire la perspective paysagère actuellement dégagée entre les maisons isolées;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer le *bow-window* en façade latérale, le débordement latéral arrière de la toiture plate du volume du rez-de-chaussée;

Considérant que le volume en façade avant, fortement vitré et à habiller d'un bardage en bois, permet de créer plusieurs plans et donc une certaine animation en façade avant;

Considérant toutefois que les façades avant de toutes les maisons existantes le long de cette voirie sont alignées;

Considérant par conséquent que le respect de l'alignement existant en façade avant est une donnée essentielle de la disposition des lieux;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer toute saillie excessive par rapport au plan de la façade avant et de limiter la variation d'implantation de la façade avant à un léger relief;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, Titre I, art. 7 liée à ce volume en saillie pourrait être acceptable moyennant forte réduction;

Considérant la diversité des expressions architecturales et de gabarit des maisons de la rue;

Considérant que l'acrotère du 1^{er} étage du bien s'établirait 26 cm au-dessus du niveau du faîte existant de la maison;

Considérant que la réalisation d'une toiture en pente au-dessus du 1^{er} étage ne ferait qu'augmenter l'impact visuel de la maison;

Considérant de plus que des panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sont prévus sur la toiture plate et qu'ils devraient dépasser le niveau dudit acrotère d'environ 1 m;

Considérant que le gabarit projeté pourrait facilement être réduit de manière à ne pas dépasser le niveau actuel du faîte, au vu des hauteurs sous plafond prévues aux rez-de-chaussée (2,80 m) et 1^{er} étage (2,60 m), tout en respectant la hauteur sous plafond minimale imposée au titre II du règlement régional d'urbanisme, à savoir 2,50 m;

Considérant que les panneaux solaires sont implantés en retrait par rapport au plan de la façade avant d'un peu plus de 3 m;

Considérant toutefois que leur disposition et inclinaison pourraient être adaptées, de sorte à limiter leur impact visuel, tant depuis l'espace public que depuis les jardins voisins;

Considérant que les constructions érigées le long de cette voirie sont majoritairement de gabarits rez + 1 + toiture ou rez + 2 + toiture;

Considérant que c'est également le cas des maisons faisant face au projet;

Considérant que le projet porte la profondeur totale de bâtisse de 10,20 m à environ 15 m au rez-de-chaussée et dépasse aussi les constructions voisines existantes;

Considérant que la profondeur de bâtisse du 1^{er} étage atteint environ 12 m;

Considérant qu'une différence de profondeurs de bâtisse significative entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage est nécessaire en vue de permettre de limiter l'impact visuel de l'étage;

Considérant de plus que la construction voisine à l'arrière de la parcelle est située en contrebas du terrain faisant l'objet de la demande;

Considérant néanmoins que l'emprise au sol de la construction et l'imperméabilisation de la parcelle ne dépassent pas les 35 %;

Considérant en outre le maintien d'un jardin de plus de 10 m de profondeur;

Considérant dès lors qu'une augmentation de la profondeur de bâtisse peut être acceptée, moyennant adaptations en harmonie avec les profondeurs des constructions voisines;

Considérant que la légende des matériaux renseigne une toiture plate végétale ou un lestage en gravier au-dessus du 1^{er} étage, alors que les plans mentionnent uniquement un lestage en gravier;

Considérant également que les plans comportent plusieurs incohérences et erreurs, notamment par rapport aux informations sur les gabarits des constructions avoisinantes;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de lever la discordance et les erreurs et de respecter l'imposition du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la réalisation des toitures végétales de plus de 100 m²;

AVIS FAVORABLE à condition de:

- limiter la hauteur sous plafond du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, de sorte à ce que le niveau du mur acrotère ne dépasse pas le niveau existant du faîte,

- supprimer le volume prévu en zone de recul, un léger relief restant acceptable,

- limiter la profondeur de la partie gauche du rez-de-chaussée à 13 m,

- limiter la profondeur du 1^{er} étage à maximum 11 m,

- supprimer le *bow-window* en façade latérale,

- supprimer le débordement latéral arrière de la toiture plate du volume du rez-de-chaussée,

- limiter le dépassement des panneaux photovoltaïques à maximum 0,20 m par rapport au niveau de l'acrotère,

- prévoir une toiture végétale pour la toiture plate principale,

- corriger, sur les plans, les erreurs concernant les immeubles voisins.

Les plans modifiés doivent être soumis à l'approbation au Collège des Bourgmestre et Échevins avant délivrance du permis par celui-ci, dont un exemplaire doit être joint au permis d'urbanisme.

La dérogation au Titre I, art. 7 du Règlement Régional d'Urbanisme concernant le volume en saillie en façade avant est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

[...]"

Attendu que des plans modificatifs (indice II) ont été introduits;

ARRÊTÉ :

Art. 1^{er}. Le permis est délivré à Monsieur et Madame de NEUVILLE-DEMOLDER Benoît & Sabine pour les motifs suivants:

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale quatre façades;

Considérant que la demande porte plus précisément sur:

- la transformation d'une maison unifamiliale à deux chambres, rez + toiture, en une unifamiliale 4 chambres et un bureau, rez + 1 à toiture plate,

- la réalisation, en façade avant, d'une extension d'environ 1,40 m,

- l'augmentation de la profondeur de la maison de 10,20 m à maximum 15 m, hors extension avant,

- la réalisation d'un *bow-window*, dans le séjour, en façade latérale droite,

- l'isolation de l'habitation et le placement de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sur la toiture plate du 1^{er} étage de la maison;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques de la construction (PRAS 1.5);

Considérant que douze lettres de réclamations ont été introduites au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22 mars 2012 au 5 avril 2012;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur la perte de luminosité et d'ensoleillement que ce projet causerait aux maisons voisines, le manque d'esthétique et d'intégration dans le quartier du "cube" projeté, le non respect du plan d'aménagement n° 44 de la fin des années 1950, le gabarit excessif du projet (profondeur et hauteur), la dévalorisation que ce projet

causerait au quartier, la création d'un précédent dans le quartier, le manque de respect de l'alignement des façades arrières avec celles des maisons voisines, le manque de précisions, voire même des erreurs dans les plans fournis, l'incompréhension qu'un avis favorable provoquerait chez des voisins s'ayant vu eux-mêmes refuser une demande d'extension à l'avant pour non respect de l'alignement des façades et les nuisances liées au chantier;

Considérant que le plan d'aménagement mentionné n'a aucune valeur réglementaire;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, art. 7 (implantation d'une construction isolée) en ce que le projet prévoit la construction d'un volume en zone de recul, d'un *bow-window* et d'une toiture débordante couvrant le volume arrière du rez-de-chaussée en zone de retrait latéral droite;

Considérant que le volume en zone de recul est destiné à abriter un sas d'entrée ainsi qu'une partie du séjour;

Considérant que le *bow-window* est prévu dans la partie séjour de l'habitation et réduit ponctuellement le retrait latéral existant de 3 m à environ 2,40 m;

Considérant que ce *bow-window* est surmonté d'une toiture débordante massive diminuant le retrait latéral à environ 1,70 m;

Considérant que le *bow-window* latéral et à la toiture débordante arrière seraient de nature à réduire la perspective paysagère actuellement dégagée entre les maisons isolées;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer le *bow-window* en façade latérale, le débordement latéral arrière de la toiture plate du volume du rez-de-chaussée;

Considérant que le volume en façade avant, fortement vitré et à habiller d'un bardage en bois, permet de créer plusieurs plans et donc une certaine animation en façade avant;

Considérant toutefois que les façades avant de toutes les maisons existantes le long de cette voirie sont alignées;

Considérant par conséquent que le respect de l'alignement existant en façade avant est une donnée essentielle de la disposition des lieux;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer toute saillie excessive par rapport au plan de la façade avant et de limiter la variation d'implantation de la façade avant à un léger relief;

Considérant par conséquent que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, Titre I, art. 7 liée à ce volume en saillie pourrait être acceptable moyennant forte réduction;

Considérant la diversité des expressions architecturales et de gabarit des maisons de la rue;

Considérant que l'acrotère du 1^{er} étage du bien s'établirait 26 cm au-dessus du niveau du faîte existant de la maison;

Considérant que la réalisation d'une toiture en pente au-dessus du 1^{er} étage ne ferait qu'augmenter l'impact visuel de la maison;

Considérant de plus que des panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sont prévus sur la toiture plate et qu'ils devraient dépasser le niveau dudit acrotère d'environ 1 m;

Considérant que le gabarit projeté pourrait facilement être réduit de manière à ne pas dépasser le niveau actuel du faîte, au vu des hauteurs sous plafond prévues aux rez-de-chaussée (2,80 m) et 1^{er} étage (2,60 m), tout en respectant la hauteur sous plafond minimale imposée au titre II du règlement régional d'urbanisme, à savoir 2,50 m;

Considérant que les panneaux solaires sont implantés en retrait par rapport au plan de la façade avant d'un peu plus de 3 m;

Considérant toutefois que leur disposition et inclinaison pourraient être adaptées, de sorte à limiter leur impact visuel, tant depuis l'espace public que depuis les jardins voisins;

Considérant que les constructions érigées le long de cette voirie sont majoritairement de gabarits rez + I + toiture ou rez + 2 + toiture;

Considérant que c'est également le cas des maisons faisant face au projet;

Considérant que le projet porte la profondeur totale de bâtisse de 10,20 m à environ 15 m au rez-de-chaussée et dépasse aussi les constructions voisines existantes;

Considérant que la profondeur de bâtisse du 1^{er} étage atteint environ 12 m;

Considérant qu'une différence de profondeurs de bâtisse significative entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage est nécessaire en vue de permettre de limiter l'impact visuel de l'étage;

Considérant de plus que la construction voisine à l'arrière de la parcelle est située en contrebas du terrain faisant l'objet de la demande;

Considérant néanmoins que l'emprise au sol de la construction et l'imperméabilisation de la parcelle ne dépassent pas les 35 %;

Considérant en outre le maintien d'un jardin de plus de 10 m de profondeur;

Considérant dès lors qu'une augmentation de la profondeur de bâtisse peut être acceptée, moyennant adaptations en harmonie avec les profondeurs des constructions voisines;

Considérant que la légende des matériaux renseigne une toiture plate végétale ou un lestage en gravier au-dessus du 1^{er} étage, alors que les plans mentionnent uniquement un lestage en gravier;

Considérant également que les plans comportent plusieurs incohérences et erreurs, notamment par rapport aux informations sur les gabarits des constructions avoisinantes;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de lever la discordance et les erreurs et de respecter l'imposition du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la réalisation des toitures végétales de plus de 100 m²;

Considérant que les plans adaptés (indice II) répondent aux diverses conditions émises par le fonctionnaire délégué;

Considérant que ces derniers modifient également la façade avant du projet en ce qu'ils suppriment la courbe qui marquait l'entrée;

Considérant dès lors que la nouvelle volumétrie du projet se trouve quelque peu simplifiée;

Considérant qu'elle s'inscrit toujours sous le niveau du faîte d'origine;

Considérant par conséquent que cette modification supplémentaire du projet, à l'initiative du demandeur et conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme, n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage;

Considérant que cette adaptation est dispensée de l'avis du fonctionnaire délégué conformément à l'article 22, 2° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 7 avril 2011.

Toute autorisation est délivrée sous réserve des droits de tiers.

Art. 2. Le titulaire du permis devra:

1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;

2° respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins: [...]

3° - respecter les prescriptions du règlement sur la bâtisse;

- respecter l'arrêté du 16.03.1995 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif au recyclage obligatoire de certains déchets de construction ou de démolition;

- respecter les prescriptions et charges imposées par l'Intercommunale Bruxelloise de Distribution d'Eau;

- solliciter l'avis de la police communale pour la signalisation du chantier;

4° vu l'article 68 de l'Ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature et l'article 5 de l'arrêté du 25 octobre 1990 relatif à la protection des oiseaux, tout abattage d'arbre est interdit entre le 1^{er} avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité).

5° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

[...];

Considérant que Benoît de Neuville et Sabine Demolder, titulaires du permis attaqué, ont demandé à pouvoir intervenir en la présente procédure; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande;

Considérant que le membre de l'auditorat chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport déposé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, il conclut que le premier moyen de la requête est fondé et que l'acte attaqué doit être annulé;

Considérant que le premier moyen est pris de la violation des articles 126/1, 149 à 151 et 191 du CoBAT, des articles 2 et 36 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation; que les requérants contestent que les modifications apportées aux plans répondent aux conditions des articles 126/1 et 191 du CoBAT; qu'ils soutiennent qu'à supposer que le premier motif de l'enquête publique – à savoir la dérogation à l'article 7 du Titre I du R.R.U. – tombe par le biais des modifications apportées au projet, le second motif – à savoir les modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions – subsiste; qu'ils constatent que des plans modificatifs ont été déposés et rappellent les conditions émises par les articles 126/1 et 191 du CoBAT pour que les modifications soient dispensées des mesures préalables à la décision relative à la demande; qu'ils estiment que les plans modifiés ont été déposés d'initiative par les demandeurs de permis mais ajoutent que, quelle que soit la base légale de ce dépôt, les conditions sont identiques et ne sont pas respectées; qu'après avoir énuméré les sept modifications découlant de l'avis du fonctionnaire délégué, ils relèvent les autres modifications apportées à la façade avant, qu'ils décrivent comme suit:

- les plans initiaux faisaient apparaître, au-dessus du sas d'entrée, «une couverture en zinc prépatiné à joints debouts, d'une hauteur de 3,5 mètres et d'une largeur de plus de 2 mètres», tandis que les plans modifiés autorisent, en lieu et place d'un tel bardage, la création d'une fenêtre ainsi que d'un enduit de ton blanc;
- les plans initiaux faisaient apparaître, au niveau du sas d'entrée et à gauche de la porte d'entrée, une baie vitrée de 2 mètres de hauteur sur une largeur d'un peu plus de

1,5 mètre, alors que les plans modifiés autorisent une baie vitrée d'une largeur réduite à 60 centimètres et couverte d'un bardage de bois horizontal;

- la fenêtre du rez-de-chaussée, en sa partie non couverte d'un bardage, passe de 2,5 mètres à 3 mètres, tandis que le bardage latéral droit n'est plus constitué d'un enduit de ton blanc mais bien d'un bardage sous forme d'un panneau peint en gris foncé;

que, selon eux, il s'ensuit que la façade à rue telle qu'elle existait dans le projet soumis à l'enquête publique, n'a plus rien à voir avec la façade autorisée par l'acte attaqué, que les modifications apportées au projet par les plans modificatifs ne peuvent être considérées comme étant accessoires ou de minime importance et qu'au contraire, elles sont «d'autant plus importantes, notamment par référence à la façade avant, que l'architecture dorénavant envisagée est elle-même sujette à de potentielles et nombreuses critiques, au regard de sa non-intégration au bâti existant»; que, par ailleurs, les requérants font valoir «que les modifications intervenues en façade avant, que ce soit en termes d'ouvertures, de matériaux de parement ou encore en termes de gabarit ne trouvent pas leur fondement – à l'exception de la disparition du sas d'entrée – dans des avis, observations ou objections émis dans le cadre de l'instruction de la demande» et qu'il «en va ainsi plus particulièrement de la disparition de la courbe du volume présenté par les plans initiaux au-dessus de la porte d'entrée et ayant disparu des plans modifiés»;

Considérant que la première partie adverse répond dans sa note d'observations que les modifications apportées par les plans visent à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux, qu'elles sont accessoires et n'affectent pas l'objet de la demande; qu'elle relève que la dérogation à l'article 7 du Titre I du R.R.U. a été accordée par le fonctionnaire délégué, que «l'autre motif de mise à l'enquête publique, soit la prescription 1.5.2° du PRAS, ne demeure pas d'actualité par référence aux plans modifiés» et que le projet a été approuvé par le collège des bourgmestre et échevins parce qu'il répondait à l'ensemble des conditions émises par le fonctionnaire délégué et la commission de concertation; qu'elle expose qu'il découle de l'avis du fonctionnaire délégué que la base légale du dépôt des plans modificatifs est l'article 191 du CoBAT mais qu'en tout état de cause «aucun préjudice pour la partie requérante ne pourrait découler de l'application de l'article 126/1 au lieu de l'article 191 du CoBAT»; qu'elle expose les raisons pour lesquelles, à son estime, les modifications en cause ne sont pas substantielles; qu'à propos de la modification apportée à la façade avant de l'immeuble, tendant à faire disparaître la courbe du volume au-dessus de la porte d'entrée présenté par les plans, elle fait valoir que «celle-ci n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et qu'elle réduit l'impact du projet initial au regard du cadre urbain environnant» et que cette adaptation «était en outre dispensée de l'avis du fonctionnaire délégué conformément à l'article 22, 2° de l'arrêté du Gouvernement de

la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 modifié par l'arrêté du 7 avril 2011 et n'aurait pas à elle seule, justifié un motif de mise à l'enquête publique»;

Considérant que les intervenants mettent en doute l'intérêt des requérants au moyen en soutenant que les requérants ne se plaignent que du gabarit de l'immeuble, lequel a été réduit par rapport au projet originaire, tandis qu'ils ne critiquent pas les modifications de la façade avant; qu'ils font valoir que «les modifications à la façade n'ont rien d'essentiel, et n'auraient pas dû être soumises à enquête publique ni à l'avis du fonctionnaire délégué, si un permis modificatif avait été introduit après l'octroi du premier permis»;

Considérant que l'article 126/1 du CoBAT dispose comme suit:

«Préalablement à la décision du collège des bourgmestre et échevins, le demandeur peut produire des plans modificatifs ainsi que, le cas échéant, un complément au rapport d'incidences.

Lorsque ces plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou lorsqu'ils visent à supprimer les dérogations visées aux articles 153, § 2, et 155, § 2, qu'impliquait le projet initial, le permis est délivré sans que le projet modifié ne soit soumis aux actes d'instruction déjà réalisés.

Dans les autres hypothèses, la demande modifiée doit être à nouveau soumise aux actes d'instruction. En ce cas, le délai dans lequel le collège des bourgmestre et échevins doit notifier sa décision commence à courir dès la réception des modifications de la demande, en dérogation à l'article 156, § 2 du présent Code.»;

qu'aux termes de l'article 191 du CoBAT:

«Le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement peuvent imposer des conditions qui impliquent des modifications des plans déposés à l'appui de la demande.

Dans ce cas, pour autant que les modifications n'affectent pas l'objet de la demande, sont accessoires et qu'elles visent à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux, ou qu'elles visent à faire disparaître de la demande les dérogations visées aux articles 153, § 2, et 155, § 2, sans affecter cependant l'objet de la demande, le permis peut être octroyé dès réception des modifications»;

Considérant que si la suppression du sas d'entrée tend à satisfaire à la condition à laquelle le fonctionnaire délégué soumet son avis favorable ainsi que sa décision d'accorder la dérogation à l'article 7 du Titre I du R.R.U., à savoir réduire à un «léger relief» le volume prévu en zone de recul en dérogation à la disposition précitée, les autres modifications relatives à la façade avant ne tendent ni à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux ni à faire disparaître de la demande de permis une dérogation visée aux articles 153, § 2, ou 155, § 2, du CoBAT; qu'il en va tout particulièrement ainsi du toit pour lequel les plans initiaux préoyaient, au-dessus de la porte d'entrée, une courbe qui a disparu dans les plans modifiés;

Considérant qu'une des conditions permettant que les modifications apportées à la demande ne soient pas soumises aux actes d'instruction déjà réalisés, fait défaut; qu'il incombait donc à l'autorité de recommencer ces actes d'instruction sur la base des plans modifiés; que les requérants ont intérêt à se prévaloir d'une telle irrégularité;

Considérant que des débats succincts suffisent à trancher définitivement l'affaire,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Benoît de Neuville et Sabine Demolder est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 9 octobre 2012 par le collège des bourgmestre et échevins d'Auderghem à Benoît de Neuville et Sabine Demolder en vue de la transformation et de l'agrandissement d'une maison unifamiliale sise rue L. Vande Woesteyne 8.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 600 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse à concurrence de 350 euros, et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 125 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le
vingt-sept juin deux mille treize par :

M. I. KOVALOVSKY, président de chambre f.f.,
M. R. GHODS, greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président f.f.,

R. GHODS

I. KOVALOVSKY