

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 226.586 du 27 février 2014

196.221/XV-1250

En cause : **1. VERSCHRAEGEN** Michel,
 2. SEGNANA Olivier,
 3. EVRARD Albert,
 4. BULLA Alexandre,
 5. de PATOUL Olivier,
 6. BERNAERTS Gaëtan,

ayant tous élu domicile chez
Me P. MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles,

contre :

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

LE CONSEIL D'ETAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 16 avril 2010 par laquelle Michel Verschraegen, Olivier Segnana, Albert Evrard, Alexandre Bulla, Olivier de Patoul et Gaëtan Bernaerts sollicitent l'annulation du «permis d'urbanisme délivré le 1^{er} décembre 2009 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle en suite de la demande introduite par la s.a. Ginion Group, représentée par Monsieur Sertang et Monsieur Vandenbroek relative à un bien sis chaussée de Waterloo, 865-867, et tendant à rénover avec extension une concession automobile, et à modifier la façade et l'étage», ainsi que de «l'avis du fonctionnaire délégué du 17 août 2009 dont le premier acte attaqué fait mention au septième considérant de sa page 5, mais pour lequel il ne fournit aucun détail, qui ne figure pas à ses annexes et dont les parties requérantes n'ont par ailleurs pas connaissance»;

Vu le dossier administratif déposé par la première partie adverse;

Vu le mémoire en réponse de la première partie adverse, et les mémoires en réplique et ampliatif, régulièrement échangés;

Vu le rapport de Mme G. MARTOU, premier auditeur au Conseil d'Etat;

Vu la notification du rapport aux parties, le dernier mémoire de la première partie adverse, et la lettre valant dernier mémoire des parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 20 janvier 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 18 février 2014 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, Mme D. DÉOM, conseiller d'État;

Entendu, en leurs observations, Me N. DIERCKX *loco* Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Mme L. JERKOVIC, secrétaire d'administration, comparaissant pour la première partie adverse;

Entendu, en son avis, Mme G. MARTOU, premier auditeur;

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

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

Deux procès-verbaux d'infraction datés respectivement des 26 mai 2004 et 5 décembre 2008 constatent que des travaux ont été effectués sans permis préalable sur le bien sis chaussée de Waterloo, 861-867, à Uccle.

Le 21 novembre 2008, la société anonyme Ginion Group introduit une demande de permis d'urbanisme de régularisation relative à ce bien, en vue de rénover et d'étendre une concession automobile, avec modification de la façade et de l'étage. Il est accusé réception du dossier complet en date du 23 mars 2009.

Une enquête publique est organisée du 11 au 25 mai et suscite huit lettres de réclamation.

La commission de concertation donne un avis favorable conditionnel le 10 juin. Le 23 juin, le collège des bourgmestre et échevins donne également un avis favorable conditionnel.

La décision du fonctionnaire délégué par laquelle il autorise à titre conditionnel les dérogations au plan particulier d'affectation du sol (p.p.a.s.) applicable intervient le 17 août. Il s'agit du second acte attaqué.

Le 27 août, le demandeur est invité à produire des plans modifiés sur la base de l'article 191 du CoBAT.

Le permis d'urbanisme sollicité est délivré le 1^{er} décembre 2009. Il s'agit du premier acte attaqué, qui est motivé ainsi qu'il suit :

« (...)

ARRÊTE :

Article 1^{er}. Le permis est délivré à la SA GINION Group, représentée par Monsieur SERTANG et Monsieur VANDENBROEK pour les motifs suivants :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-38.806-08 introduite par GINION Group SA c/o Monsieur SERTANG et Monsieur VANDENBROEK pour la rénovation avec extension d'une concession automobile, avec modification de la façade et de l'étage sur le bien sis chaussée de Waterloo, 865-867;

Attendu que l'accusé de réception d'un dossier complet date du 23 mars 2009;

Vu l'avis favorable conditionnel émis par l'Assemblée et la Commission de concertation, respectivement les 9 juin 2009 et 10 juin 2009;

Vu l'avis favorable conditionnel transmis le 17 août 2009 par le Fonctionnaire délégué;

Vu l'avis du SIAMU et de l'AED;

Vu les résultats de l'enquête publique;

Considérant que les réclamations et observations portent essentiellement sur :

- Les travaux et l'exploitation du garage sans permis : la réunion de concertation intervient plus de 6 mois après le commencement des travaux;

- o Les tuiles faîtières au-dessus des murs mitoyens ont été arrachées sans qu'aucune autorisation ne leur soit demandée. Celles-ci n'ont jamais été restituées;

- o La Commune a autorisé l'exploitation sans permis et sans exiger que des précautions soient prises pour protéger les riverains;

- Un permis d'environnement a été octroyé le 10 mars 2009. Les spécifications de celui-ci ne sont pour le moment pas respectées par l'exploitant;

- Les conditions de l'enquête :

- o Les plans et documents disponibles manquent de clarté et de précision;

- o L'absence d'un résumé dit "non technique";

- o La demande porte sur des travaux "sans modification de volumes" puisque les volumes ont déjà été modifiés;

- Les défauts de conception architecturale en matière d'isolation acoustique et visuelle, en particulier de la rampe d'accès au garage et de la future circulation des voitures entre les 2 bâtiments (entre le 865 et le 873) :

- o Le fait qu'il n'y ait plus de porte d'entrée;

- o Le plafond est une verrière qui n'isole absolument pas ni des bruits ni de la lumière.

o Une enseigne "Mini" allumée jour et nuit, 7 jours sur 7, a été placée juste sous la verrière et elle illumine l'intérieur de l'îlot toutes les nuits;

o Le percement du mur mitoyen entre le 865 et le 873 avec une circulation interne va engendrer un bruit de voiture encore plus intense;

o Les travaux d'isolation des appareillages situés sur les toits et notamment celui du car-wash situé le plus près des habitations n'ont pas encore fait l'objet d'isolation phonique;

- Des propositions pour remédier aux problèmes :

o Renforcer l'isolation générale et en particulier de la rampe d'accès et des pièces où il y aura une circulation intérieure;

o Isoler les verrières contre le bruit et la lumière;

o Isoler la maçonnerie des lanterneaux;

o Placer une porte d'entrée qui va isoler la caisse de résonance des bruits de la chaussée de Waterloo;

o Éteindre l'enseigne lumineuse Mini en dehors des heures d'activités;

o Empêcher que la nouvelle enseigne lumineuse qui sera placée en façade illumine l'intérieur de l'îlot;

- La buse qui sort de la verrière et qui est placée sur le toit forme un coude à 90° à sa sortie et sa bouche béante s'ouvre vers leurs habitations : c'est inesthétique, sale, inquiétant et bruyant qu'elle soit remplacée par une buse droite orientée vers la chaussée de Waterloo et soit dissimulée par des plantes vertes;

- La problématique du parking et de la circulation :

o Depuis l'ouverture de la concession, on constate de manière constante du lundi matin au samedi soir;

o Un nombre important de voitures "Mini" garées sur les emplacements de parking public mais "réservés" par la concession au moyen de cônes rouges, sur plusieurs mètres, parfois des deux côtés de la chaussée de Waterloo;

o Un nombre important de voitures garées sur le trottoir, au détriment des piétons et parents avec poussettes;

o Lorsque les voitures sont livrées par des camions la circulation sur la chaussée de Waterloo est bloquée, voire mise à l'arrêt et les voitures restent garées sur les trottoirs, entravant le passage des piétons;

Les voitures venant de la ville, constatant que la circulation est bloquée, empruntent à vive allure l'avenue du Beau-Séjour qui est étroite et limitée à 30 km/h;

Les entrées et sorties du garage et du parking intérieur posent 2 problèmes :

Soit elles passent par un parking sur le trottoir perpendiculairement à la rue qui entrave également le passage des piétons;

Soit elles se font à vive allure alors que les piétons sont nombreux à passer sur ce trottoir, en particulier les enfants et les jeunes des nombreuses écoles du quartier (écoles Montjoie, Européenne, *etc.*). Ceci prouve de manière indiscutable que le bâtiment n'est absolument pas en mesure d'absorber les perturbations qu'il génère, et déverse donc son flux excédentaire vers les trottoirs et la voirie publique, et de manière générale, vers les rues avoisinantes;

Le fait que la Commune, qui a autorisé, via le permis d'environnement, l'ouverture d'une concession automobile sur un site qui n'est définitivement pas adapté à une telle exploitation, doit maintenant prendre ses responsabilités et exiger de l'exploitant qu'il aménage son bâtiment et les abords de celui-ci d'une manière respectueuse pour les riverains ainsi que pour les usagers des trottoirs et de la voie publique;

Le fait que le permis d'urbanisme impose à l'exploitant un certain nombre de dispositions allant dans ce sens :

Insonorisation des toitures et lucarnes;

Ils demandent que le permis d'urbanisme exige une isolation performante de ces toitures et lucarnes;

L'esthétique de l'intérieur de l'îlot où l'exploitant persiste à vouloir imposer, en intérieur d'îlot, un bardage fait de panneaux noirs. Ils rappellent que ces panneaux ne seront en aucun cas visibles depuis la voirie. Les habitants demandent que le permis d'urbanisme exige un habillage esthétique de l'arrière des bâtiments du garage en harmonie avec l'intérieur de l'îlot;

L'accès aux toitures doit être interdit aux employés et aux clients du garage, notamment pour qu'elles ne servent pas de fumoir et pour protéger la tranquillité et l'intimité des riverains;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte avec liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du P.P.A.S. n° 51 (AR du 15/04/1988);

Considérant que la demande porte sur la rénovation et l'extension d'une concession automobile, avec modification de la façade et de l'étage;

Considérant que la demande déroge au P.P.A.S. en terme d'esthétique (prescriptions particulières 4.4 et 0.6);

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la dérogation au P.P.A.S. précité et du PRAS - art. 22 : affectation des étages au commerce et commerce entre 1000 et 2500 m²;

Considérant que les travaux d'aménagement avec le maintien de l'affectation de concession automobile ne nécessitaient pas de permis, que le gérant a entamé dès lors ses travaux de rénovation, d'entretien, d'installation et d'isolation sans permis;

Considérant que suite aux premières plaintes, le demandeur a prévenu qu'il ne faisait qu'une remise à jour des lieux dans les mêmes affectation et utilisation et que sa demande de permis d'environnement était à l'étude;

Considérant cependant que la modification de baies de façades de l'étage et l'enlèvement du bardage sont soumises à permis d'urbanisme;

Considérant que ces travaux ainsi que toutes les modifications extérieures du bâtiment (à l'exception de celles d'entretien (renouvellement de toitures à l'identique) ont fait l'objet du procès-verbal d'infraction n° 08/32 (05/12/2008) avec arrêt de travaux;

Considérant que la présente demande vise à régulariser cette situation d'infraction;

Considérant que le renouvellement de la toiture des ateliers répond à un problème d'entretien dont la dépose des couvre-murs fait partie, et que ceux-ci ont fait l'objet d'un renouvellement dans les dernières semaines;

Considérant que les spécificités des lieux font apparaître ce qui suit :

La concession comprend deux anciens garages dont les parcelles (n° 865 et n° 873) sont contiguës en intérieur d'îlot, à l'arrière de la maison n° 871 (voisine à gauche de la concession initiale);

Le terrain présente une légère dénivellation ascendante vers l'intérieur de l'îlot, ce qui engendre des entrées carrossables en pente vers les ateliers et parkings, le show-room restant à rue;

L'entrée du garage par la droite (n° 865) débouche sur les ateliers, tandis que l'entrée de gauche (n° 873) permet l'accès aux parkings d'attente ou de stockage (15 emplacements);

6 autres emplacements de parkings sont disponibles en face du show room et devant les postes de travail de atelier;

Le car-wash est implanté dans un volume totalement en annexe au garage principal, en mitoyenneté des fonds des parcelles n° 855, 857 et 859 de la chaussée et des n° 10 et 12 de la rue Beau Séjour;

La parcelle entièrement bâtie occupe une très grande partie de l'intérieur de l'îlot, sur +/- 60 % de la profondeur de celui-ci;

Elle est entourée à gauche par d'autres ateliers et à droite ainsi qu'en fond de parcelle par les jardins des maisons de l'avenue Beau Séjour ainsi que ceux des maisons de la rue des Framboisiers;

Le garage comprend un rez-de-chaussée qui couvre l'entièreté de la parcelle et un étage partiel :

- dans sa partie à front de chaussée;
- le long de la mitoyenneté gauche, jusque presque en fond de parcelle;

La façade à rue est couverte d'un bardage peu esthétique;

La situation de droit du dernier permis n° 25.772 (19/06/1969) comprend les aménagements du rez-de-chaussée, ceux de bureaux à l'étage ainsi que des locaux de stockage en milieu de parcelle et le long de la mitoyenneté gauche, sans en préciser la longueur;

Par rapport à la situation de droit :

- les locaux de stockage ont été construits avec une moindre hauteur;
- l'entrée du garage a été modifiée dans sa structure;
- de nombreuses ouvertures ainsi que les aménagements intérieurs ont été modifiées;

Considérant que le projet :

Restructure l'ensemble des aménagements du rez-de-chaussée, afin de leurs concéder un caractère contemporain et répondant à la ligne de "design" du concessionnaire;

Agrandit le show-room et le desk d'accueil, qu'il complète d'un espace d'attente à l'étage;

Agrandit le local de stockage à l'étage jusqu'en fond de parcelle (mitoyenneté du n° 22, avenue Beau séjour);

Modernise l'ensemble des postes de travail de l'atelier en fond de parcelle et crée des ventilations et récupération des effluents, conforme à la législation en vigueur;

Déplace plusieurs cheminées en toiture, suite aux visites répétitives de l'IBGE;

Transforme les anciennes structures et toitures afin de les mettre aux normes actuelles d'isolation et de répondre aux objectifs du développement durable :

Crée de ce fait des toitures vertes sur les ateliers et remplace les anciennes verrières par des lanterneaux translucides à double parois;

Transforme l'ensemble des bureaux de l'étage et crée un jardin paysager en toiture, dans lequel est incorporée une construction légère en bardage bois avec isolation phonique autour des groupes de conditionnement d'air;

Crée des toitures vertes sur les ateliers, conformément aux prescriptions en vigueur (RRU);

Crée une façade à rue typique de la marque du commerce, objet de la dérogation au P.P.A.S. en ce qui concerne l'esthétique;

Continue ce bardage en intérieur d'îlot, dans sa partie avant;

Crée un bac à fleurs devant la vitrine du show-room, à agrandir de sorte à bien marquer la présence de stationnement en espace public le long de la façade principale de la concession;

Considérant que les objectifs du projet tendent à une mise en conformité et aux normes des installations actuelles d'une concession automobile;

Considérant que les modifications de volumes permettent de créer une meilleure cohérence de l'ensemble des façades du site;

Considérant que les travaux en intérieur d'îlot améliorent les qualités d'isolation et d'intégration du site dans la zone d'habitation du plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que suite au Procès-verbal d'infraction urbanistique n° 08/32, les aménagements figurant dans la demande ont été modifiés pour répondre aux nombreuses demandes de la commune et de l'IBGE, afin de répondre au bon aménagement des lieux;

Considérant notamment que la surélévation des bâtiments de bureaux en intérieur d'îlot a été réduite pour limiter l'impact volumétrique global du projet;

Considérant cependant que [ce] dossier fait encore l'objet de nombreuses remarques :

- La hauteur du local de stockage en intérieur d'îlot doit être réduite au minimum;

- Le maintien de la teinte foncée en façade en intérieur d'îlot amplifie l'impact du volume bâti et ne peut se justifier en tant qu'enseigne;

L'isolation acoustique, notamment pour les lanterneaux de la toiture de l'atelier, est insuffisante en raison de la proximité des habitations voisines et très proches du site;

La porte d'entrée du site doit être plus étanche aux bruits de la chaussée de Waterloo;

Les soirées événementielles doivent être liées à l'activité et respecter le prescrit du plan particulier d'aménagement qui précise: "Sont exclus, les commerces de gros, les dépôts et les établissements tels que clubs privés, boîtes, dancings et discothèques, de nature à perturber la tranquillité du voisinage";

La sortie de ventilation d'extraction du local technique très proche de l'habitation voisine (n° 859) à droite du projet doit être incorporée à l'architecture du projet et dirigée dans la direction opposée de la cour de ce logement;

Le nombre de voitures inhérent à l'activité sur le site et le parking induit par la concession doit être limité aux emplacements prévus sur le site et ne peut s'envisager en espace public;

Le bac à fleurs devant la vitrine du show-room doit être agrandi jusque contre la façade, de sorte à supprimer tout parking possible via l'accès par le trottoir;

La sortie du site au n° 873 doit être dotée d'une obligation d'arrêt (signal stop) et d'un casse-vitesse avant le trottoir, afin de protéger les piétons;

Les lumières et enseignes ne peuvent être visibles de l'intérieur de l'îlot au-delà des heures d'ouvertures de la concession;

Le car-wash ne peut être utilisé le week-end, conformément à l'engagement du demandeur, au vu des particularités des lieux, et toutes ses parois doivent être insonorisées y compris la verrière;

L'accès aux terrasses en toiture ne peut se faire qu'en journée et que dans la zone de bâtisse à front de chaussée, soit sur une profondeur de 15 mètres, afin de préserver l'intimité des riverains et la quiétude de l'intérieur de l'îlot;

La sortie de secours vers un jardin en fond de parcelle doit faire l'objet d'une servitude enregistrée à joindre au dossier;

Considérant que la dérogation au P.P.A.S. concerne l'esthétique de la façade principale (prescriptions particulières 4.4 et 0.6), et que celle-ci peut s'envisager, en raison du liseré de noyau commercial et de sa fonction d'enseigne, mais qu'elle ne peut s'étendre en dehors du plan de façade à l'alignement;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur :
- PRAS - art. 22 ; affectation des étages au commerce et commerce entre 1000 et 2500m² et que celle-ci s'inscrit dans les objectifs du

P.P.A.S. et répond au bon aménagement des lieux, au vu des particularités de la parcelle;

Considérant que la demande a été modifiée pour répondre aux conditions émises par l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 23/06/2009 et l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 17/08/2009;

Considérant que les modifications des plans qu'impliquent ces conditions n'affectent pas l'objet de la demande, sont accessoires et visent à répondre aux avis et aux réclamations émis au cours de la procédure et répondent par conséquent aux conditions d'application de l'article 191 du CoBAT;

Considérant que les plans modifiés (indiciels F et datés du 09/09/2009) et documents complémentaires satisfont notamment à ces conditions de :

- Modifier la teinte des façades latérale et arrière des bureaux au premier étage, de sorte à unifier l'ensemble des constructions en intérieur d'îlot avec une teinte claire;

- Réduire la hauteur intérieure du volume de stockage en fond de parcelle à 2,30 mètres avec une toiture verte extensive d'une épaisseur minimum;

- Renforcer l'isolation acoustique générale des différents aménagements du site, notamment pour les lanternes de la toiture de l'atelier et les différents locaux techniques ainsi que pour les accès chaussée de Waterloo (à indiquer en plan et/ou coupes);

- Assurer une isolation totale du local technique avec l'installation des pompes à chaleur y compris celle de la verrière;

- Incorporer à l'architecture du projet, les sorties de ventilation en fond de parcelle et les tourner à l'opposé des habitations voisines de la rue du Framboisier;

- Insonoriser les parois et la toiture du car-wash;

- Placer des bacs à fleurs devant la vitrine du show-room, de sorte à supprimer tout parking possible via l'accès par le trottoir;

- De placer un casse-vitesse ou autre élément à la sortie du site, afin de protéger les piétons sur le trottoir;

- Joindre au dossier la servitude enregistrée en ce qui concerne la sortie de secours des installations en fond de parcelle, imposée par le SIAMU, cet élément ayant été remplacé par un nouvel avis SIAMU daté du 3/11/2009 qui assure la sécurité des installations par le déplacement vers le n° 18 de la rue Beau Séjour vers le n° 873 de la chaussée de Waterloo (le groupe GINION ayant acquis celui-ci après le premier avis);

- modifier les formulaires en conséquence;

Considérant que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve des droits civils,

Art 2. Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins :

- Créer les toitures vertes au plus tard pour le printemps 2010;

- Les lumières et enseignes éclairées ne peuvent être visibles de l'intérieur de l'îlot au-delà des heures d'ouvertures de la concession;

- Le car-wash ne peut être utilisé le week-end;

- L'accès aux terrasses en toiture ne peut se faire qu'en journée et que dans la zone de bâtisse à front de chaussée, soit sur une profondeur de 15 mètres;

- Le nombre de voitures inhérent à l'activité sur le site et le parking induit par la concession doit être limité aux emplacements prévus sur le site et ne peut s'envisager en espace public;

- Les soirées événementielles doivent être liées à l'activité et respecter le prescrit du plan particulier d'affectation du sol n° 51 (article 4.1), ce qui exclut notamment les activités nocturnes;
 - Pour rappel, assurer l'entretien régulier des installations de ventilation et conditionnement d'air, afin d'en limiter les nuisances;
 - Respecter la comptabilité des installations avec le confort des logements environnants.
- (...).»

Le 10 février 2010, le premier requérant adresse à un architecte des services communaux un courrier électronique qui évoque des travaux entamés le 8 février, et fait référence à une conversation téléphonique tenue la veille, au cours de laquelle il lui aurait été précisé que le permis d'urbanisme attaqué ne prévoyait pas de panneaux acoustiques devant la verrière;

Considérant que la première partie adverse conteste la recevabilité du recours *ratione temporis*; qu'elle fait état du courrier électronique du 10 février 2010 pour constater que le premier requérant connaissait à cette date l'existence du permis, de sorte que la requête est tardive pour avoir été introduite plus de soixante jours après cette date;

Considérant que lorsque, comme en l'espèce, un permis d'urbanisme ne doit être ni publié ni notifié, c'est la connaissance effective de l'acte qui fait courir pour les tiers le délai du recours en annulation devant le Conseil d'État; qu'en pareil cas, c'est à celui qui conteste la recevabilité *ratione temporis* du recours qu'il appartient de prouver que la partie requérante a eu connaissance de l'acte attaqué plus de soixante jours avant l'introduction du recours, de simples présomptions ne suffisant pas à cet égard; qu'en l'espèce, le courriel du 10 février 2010 établit que le premier requérant avait connaissance, à cette date, de l'existence du permis attaqué; qu'il indique, sans être contredit, s'être rendu à la commune le 17 février et avoir obtenu à ce moment la copie du permis; qu'un délai d'une semaine pris pour s'informer ne peut être considéré comme déraisonnable; que le recours est recevable;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 64 et 155, § 2, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), des prescriptions n°s 0.6, 0.9 et 22 du plan régional d'affectation du sol (PRAS), des prescriptions particulières n°s 0.0, 0.5, 0.6, 4.1 et 4.4 du plan particulier d'affectation du sol (p.p.a.s.) n° 51 approuvé par arrêté royal du 15 avril 1988, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du devoir de minutie et d'examen effectif et sérieux du dossier, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, et de l'excès de pouvoir; que, dans la deuxième branche de ce moyen, ils reprochent à la partie adverse de n'avoir consacré aucune motivation spécifique à la dérogation au p.p.a.s.,

alors que cette dérogation est illicite; qu'ils relèvent qu'aucune proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins d'accorder des dérogations n'est visée et qu'il est fait uniquement référence à l'avis du fonctionnaire délégué sans le reproduire, ce qu'ils considèrent comme insuffisant sur le plan de la motivation formelle; qu'ils estiment que le permis ne justifie pas la dérogation au regard des dimensions des parcelles, du volume, de l'implantation et de l'esthétique des constructions et ne démontre pas qu'il n'est pas porté atteinte aux données essentielles du plan, et que la motivation devait être renforcée s'agissant d'un permis de régularisation; qu'ils dénoncent la motivation de l'acte attaqué sur ce point comme une clause de style tautologique;

Considérant qu'il ressort du dossier administratif que le collège des bourgmestre et échevins a approuvé, en date du 23 juin 2009, le rapport qui lui proposait d'émettre un avis favorable conditionnel sur la demande en reprenant les conditions émises par la commission de concertation et de transmettre ensuite le dossier à l'administration régionale «pour avis conforme et décision sur la dérogation à l'esthétique proposée par le collège échevinal»; que la demande a ensuite été transmise par la commune d'Uccle au fonctionnaire délégué avec la mention «motif de la demande d'avis : dérogation au p.p.a.s. n° 51 en matière d'esthétique»; que le collège a donc bien émis une proposition motivée de dérogation;

que le fonctionnaire délégué a décidé le 17 août 2009 d'accorder ces dérogations en assortissant cette décision de conditions, notamment la modification de la teinte des façades latérale et arrière des bureaux au premier étage, de manière à unifier l'ensemble des constructions en intérieur d'îlot, et de ne pas étendre les enseignes en dehors du plan de façade à l'alignement; que ces conditions ont été intégrées aux plans modifiés, déposés en application de l'article 191 du CoBAT; que l'acte attaqué ne devait pas reproduire cette décision du fonctionnaire délégué dans sa motivation formelle, mais indiquer les motifs pour lesquels le permis lui-même était accordé; que l'obligation de motivation formelle n'est pas violée par le seul fait que la décision du fonctionnaire délégué sur les dérogations n'est pas reproduite dans le permis ni annexée à celui-ci, particulièrement lorsque les motifs de la dérogation décidée par le fonctionnaire dirigeant se retrouvent dans les motifs du permis attaqué;

Considérant que la prescription 0.6 du p.p.a.s. à laquelle il est dérogé est rédigée comme suit :

« 0.6 Publicité.

D'une manière générale et dans le périmètre du présent plan particulier, il est interdit d'établir et de maintenir des affiches et de recourir à tout autre procédé de réclame ou de publicité visuelle comme, par exemple, toute forme de publicité lumineuse, les palissades publicitaires, les panneaux publicitaires sur les façades ou murs pignons, *etc.*

Ne tombent pas sous cette interdiction, la pose de dispositifs publicitaires, d'enseignes, d'auvents, de marquises, de tentes ou de stores, installés sur les bâtiments à usage commercial ou artisanal, et qui se rapportent exclusivement à une activité exercée dans ces bâtiments et moyennant l'autorisation du collège des bourgmestre et échevins.

Les caractéristiques des dispositifs publicitaires et enseignes autorisables sont :

- a) Les dispositifs publicitaires et enseignes indépendants des immeubles ne peuvent dépasser l'alignement; leur surface est limitée à 0,25 m² dans les zones de logement, à 0,50 m² ailleurs (2 m² pour les équipements d'intérêt collectif).
- b) Les dispositifs publicitaires et enseignes apposés parallèlement au plan des façades, doivent :
 - être placés sur la partie inférieure des façades, comprise entre le niveau du sol et celui de l'appui des fenêtres ou baies du premier étage;
 - être placés à une distance minimum de 0,15 m des axes mitoyens;
 - avoir leur saillie par rapport à la façade ne dépassant pas 0,25 m;
 - avoir leur surface limitée à 0,25 m² dans les zones de logement et à 2 m² dans les autres zones.
- c) Les dispositifs publicitaires et enseignes apposés perpendiculairement au plan des façades, doivent répondre aux conditions suivantes :
 - ils ne sont autorisés que dans les zones de commerces, d'artisanat et horeca prévues au plan;
 - ils ne peuvent se trouver à moins de 2,50 m au-dessus du niveau du trottoir, ne dépasser la corniche ni le faîte;
 - ils doivent être placés à une distance minimum de 0,30 m des axes mitoyens et, à minimum 2 m les uns des autres;
 - leur saillie maximum est de 1,20 m par rapport à la façade (attaches comprises);
 - leur surface est limitée à 1,50 m²»;

que la prescription 4.4 (aspect et matériaux) prévoit quant à elle, par renvoi à la prescription 3.4, ce qui suit :

« Les façades principales seront en matériaux de parement, de teinte naturelle ou peinte dans des tons clairs. Ceci est valable pour toute façade ou partie de façade latérale ou arrière qui serait visible des artères.

L'utilisation de matériaux est subordonnée au respect de l'harmonie et de l'esthétique des immeubles avoisinants.

L'accord et l'harmonisation avec les bâtiments voisins sont également requis en ce qui concerne les matériaux de parement et de toiture, leur aspect et leurs couleurs. De même qu'on veillera à l'harmonisation des lignes principales avec les bâtiments voisins, à aligner le plus possible les faîtes de toiture et/ou niveaux des toitures-terrasses, les corniches et à accoler les conduits de cheminées.

À la demande de permis de bâtir, sera jointe l'étude détaillée des dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés, éviter les murs mitoyens apparents, raccorder les toitures et les corniches.

La composition architecturale des bâtiments nouveaux sera basée sur un jeu de pleins et de vides, en rapport avec le module des ouvertures et fermetures des façades avoisinantes et avec le rythme du parcellaire de l'îlot concerné»;

Considérant que l'acte attaqué constate que le projet tend à créer une façade à rue typique de la marque du commerce et décide de déroger aux dispositions

précitées, en indiquant que ces dérogations peuvent s'envisager en raison du liseré de noyau commercial et de leur fonction d'enseigne, pour autant qu'elles ne s'étendent pas en dehors du plan de façade à l'alignement; que, même s'il a pour objet la régularisation de travaux effectués sans permis, le permis concerne le réaménagement d'un immeuble qui était affecté de longue date à une concession automobile, entre-temps inoccupée; que les conditions prévues par le fonctionnaire délégué et intégrées aux plans modifiés ont limité la portée des dérogations demandées, spécialement en termes d'atteinte à l'esthétique de l'intérieur d'îlot; que, dans ce contexte, la motivation ainsi exprimée est suffisante et adéquate; que la deuxième branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de la violation des articles 98, 155, § 1^{er}, et 174 du CoBAT, de l'article 4.1 du p.p.a.s. n° 51, de la compétence de l'auteur de l'acte, du caractère exécutoire du permis, du devoir de minutie et d'examen effectif et sérieux du dossier, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, et de l'excès de pouvoir; qu'ils estiment que malgré leurs nombreuses réclamations, l'acte attaqué n'est assorti que de conditions vagues et imprécises, qui ont été reprises de l'avis de la commission de concertation et laissent une trop large marge d'appréciation au bénéficiaire du permis quant à leur exécution; qu'ils critiquent en particulier les conditions selon lesquelles l'exploitant doit assurer l'entretien régulier des installations de ventilation et conditionnement d'air et respecter la compatibilité avec le confort des logements environnants, conditions qui ne pourront être sanctionnées parce que trop vagues et abandonnées à la discrétion de l'exploitant; qu'ils ajoutent que le sort des soirées événementielles ne peut être réglé par référence aux prescriptions du p.p.a.s., celles-ci visant des activités principales et permanentes et pas des activités occasionnelles;

qu'en réplique à la première partie adverse qui indique que ces conditions sont libellées de manière à tenir compte de l'évolution ultérieure des techniques, ils considèrent cet argument comme la reconnaissance du caractère imprécis des conditions prévues;

Considérant que les «conditions» critiquées par les requérants ne visent pas les travaux autorisés eux-mêmes, mais bien les dispositions à prendre ultérieurement pour limiter les nuisances que leur utilisation pourra provoquer; qu'elles sont sans relation directe avec l'objet du permis et ne conditionnent ni l'octroi, ni l'exécution de ce dernier, mais entendent régir le comportement du bénéficiaire après sa mise en œuvre; qu'en ce qui concerne l'entretien des installations et le respect du confort des logements environnants, elles se bornent à corroborer des obligations de bon père de famille; qu'en ce qui concerne les soirées événementielles, elles se bornent à renvoyer aux prescriptions du p.p.a.s.; qu'elles

sont au demeurant stipulées dans l'intérêt des riverains et notamment des requérants; que leur éventuelle illégalité n'est pas de nature à entraîner l'annulation de l'acte attaqué; qu'enfin, les requérants n'indiquent pas de quelles autres conditions, plus efficaces ou plus précises, le permis aurait dû être assorti; que le quatrième moyen n'est pas fondé;

Considérant qu'il y a lieu de rouvrir les débats pour permettre à l'auditeur qui sera désigné par l'auditeur général d'examiner les première et troisième branches du premier moyen ainsi que les deuxième et troisième moyens de la requête,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les débats sont rouverts.

Article 2.

Le membre de l'auditorat désigné par M. l'Auditeur général est chargé de poursuivre l'instruction.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

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

M.	M. LEROY,	président de chambre,
M.	I. KOVALOVSKY,	conseiller d'Etat,
Mme	D. DÉOM,	conseiller d'Etat,
M.	R. GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

R. GHODS

M. LEROY