

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 226.593 du 28 février 2014

210.633/XV-2388

En cause :

- 1. MALLARD Philip,**
- 2. TARDY Bernard,**

ayant élu domicile chez
Me B. HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies,

contre :

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

Parties intervenantes :

- 1. CARTALIS Alexandre,**
- 2. SPATARIU Katrin,**

ayant élu domicile chez
Mes M. KESTEMONT et
Fr. DE MUYNCK, avocats,
Galerie du Roi 30
1000 Bruxelles.

LE PRÉSIDENT F.F. DE LA XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 31 octobre 2013 par laquelle Philip MALLARD et Bernard TARDY poursuivent l'annulation et la suspension de l'exécution du «permis d'urbanisme délivré le 10 juillet 2013 par le collège des bourgmestre et échevins d'Uccle relatif à un bien sis à Uccle, avenue Winston Churchill, n° 129 et ayant pour objet la transformation et l'extension d'un Hôtel de Maître et la régularisation de la transformation de la zone de recul en espace de stationnement (suppression de la grille en fer forgé et du jardinet)»;

Vu la requête introduite le 22 novembre 2013 par laquelle Alexandre CARTALIS et Katrin SPATARIU demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes en la cause;

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

Vu le rapport de M. M. JOASSART, premier auditeur au Conseil d'État, rédigé 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;

Vu la notification aux parties du rapport et de l'ordonnance du 7 février 2014, les convoquant à comparaître le 26 février 2014 à 14 heures;

Entendu, en son rapport, Mme D. DÉOM, conseiller d'État, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me É. HEMBERG *loco* Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Mme L. JERKOVIC, secrétaire d'administration, comparaissant pour la première partie adverse, et Me Fr. DE MUYNCK, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. M. JOASSART, premier 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 3 décembre 2012, une demande de permis d'urbanisme est introduite par Alexandre CARTALIS et Katrin SPATARIU, tendant à la transformation et l'extension d'un hôtel de maître et la régularisation de la transformation de la zone de recul en espace de stationnement (suppression de la grille en fer forgé et du jardinet), pour un bien sis avenue Winston Churchill 129 à Uccle.

Le 9 janvier 2013, la demande de permis d'urbanisme fait l'objet d'un accusé de réception de dossier complet par l'administration communale d'Uccle.

Une enquête publique est organisée du 21 janvier au 4 février. Elle donne lieu à une réclamation, introduite par les requérants.

Le 20 février, la commission de concertation rend un avis favorable conditionnel sur le projet.

Le 6 mars, le collège des bourgmestre et échevins rend un avis favorable conditionnel sur le projet reprenant en substance l'avis de la commission de concertation.

Le 18 mars, le dossier est transmis au fonctionnaire délégué pour avis conforme et décision sur une demande de dérogations. Le 3 mai, le fonctionnaire délégué rend un avis favorable conditionnel sur le projet.

Le 29 mai, les demandeurs de permis sont invités à introduire des plans modifiés en application de l'article 191 du CoBAT, ce qu'ils font en date des 24 et 25 juin.

Le 10 juillet, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme qui est motivé comme suit :

« Vu la demande introduite par Monsieur et Madame Alexandre CARTALIS et Katrin SPATARIU relative à un bien sis avenue Winston Churchill 129 et tendant à la transformation et l'extension d'un Hôtel de Maître et la régularisation de la transformation de la zone de recul en espace de stationnement (suppression de la grille en fer forgé et du jardinet);

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 09/01/2013;

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

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;

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

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

(1) Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/01/2013 au 04/02/2013 et qu'aucune réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

(1) Vu l'avis de la commission de concertation du 20/02/2013;

(1) Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

(1) 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, le long d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande vise à transformer et étendre un Hôtel de Maître et mettre en conformité la transformation de la zone de recul en espace de stationnement (suppression de la grille en fer forgé et du jardinet);

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/01/2013 au 04/02/2013 et que les réclamations introduites ont portés sur les aspects suivants :

les plans déposés sont erronés. L'annexe prévue au rez-de-chaussée dépassera de $\pm 1,50$ mètre l'annexe de la construction voisine la plus profonde (n° 131);

l'augmentation du mur mitoyen au 1^{er} étage (du côté du voisin de gauche n° 131) est plus importante que celle indiquée sur la perspective;

le projet, et plus particulièrement la rehausse en façade avant et, plus particulièrement, couverture en zinc n'est repris par aucune autre construction voisine et ne répond pas aux objectifs de la ZICHEE (pas de cohérence avec les matériaux prédominants),

la dérogation à la profondeur ne se justifie par aucune considération urbanistique ou technique. Au contraire, elle provoque une rupture dans l'alignement des volumes arrière des habitations voisines. Cette dérogation ne participe pas au maintien du bon aménagement des lieux;

l'extension du 1^{er} étage pourrait être réduite à l'existant, moyennant des aménagements intérieurs plus qualitatifs;

Considérant l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 20/02/2013;

Considérant que la demande vise la rénovation, la transformation et l'extension de cet hôtel de maître, en prévoyant :

l'ajout d'un étage au niveau de la toiture principale (création d'une rehausse et d'un brisis en façade à rue et d'un versant de toiture avec un étage plein et une lucarne en façade arrière);

la démolition de l'annexe du rez-de-chaussée (1,90 mètre de profondeur) et l'extension des espaces habitables de 4,70 mètres dans l'emprise des murs mitoyens existants, et dépassant de l'ordre de 90 centimètres la construction voisine de gauche la plus profonde.

la suppression de l'escalier menant au jardin depuis le 1^{er} étage;

la démolition de la véranda du 1^{er} étage et la construction d'un nouveau volume en maçonnerie, d'un mètre plus profond que la construction démolie. Cette extension nécessite des rehausses de maçonnerie au niveau des 2 mitoyens;

la transformation, pour partie, des toitures plates en façade arrière en terrasses;

le remplacement des châssis de la façade avant par des menuiseries en alu laqué de teinte gris anthracite, avec aérateurs intégrés dans la battée;

la mise en peinture de la porte d'entrée existante (même ton que les châssis);

le remplacement de la porte de garage sectionnelle;

la pose d'un enduit de ton blanc sur isolant en façade arrière, pour les parties reconstruites ou transformées et le placement de châssis de même type qu'en façade avant;

le maintien de la zone de stationnement à l'avant de la maison;

Considérant que le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison d'habitation unifamiliale et recompose de manière significative la façade arrière, laquelle s'ouvre davantage vers le jardin paysager;

Considérant que l'extension du volume au rez-de-chaussée est prévue en s'avancant par rapport au plan de la façade arrière de l'immeuble voisin le plus profond, objet d'une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne la profondeur (Titre I, art. 4);

Considérant que la dérogation est mineure (moins d'un mètre) et n'aura pas d'impact sur les murs mitoyens; qu'elle favorise les contacts entre les espaces de vie de belle qualité vers le jardin paysager;

Considérant dès lors qu'elle peut se justifier;

Considérant que les extensions en façade arrière engendrent des rehausses des murs mitoyens au 1^{er} étage;

Considérant que l'extension du 1^{er} étage se justifie par l'ajout d'un espace de lecture en lien visuel avec le jardin et la conservation de l'intégrité historique et esthétique des espaces intérieurs existants (caractère patrimonial de la maison), que les rehausses sont minimales, n'engendreront pas de perte d'ensoleillement pour les maisons voisines et peuvent se justifier;

Considérant que la rehausse du bâtiment par l'ajout d'un étage, s'inscrit dans le gabarit de l'immeuble voisine de gauche (n° 131), avec peu d'emprise sur l'ensoleillement et l'habitabilité de la maison voisine de droite de gabarit moindre et située à l'Ouest du projet;

Considérant néanmoins que cet ajout est trop imposant vu la forme (avec une partie verticale suivi par 2 brisis en pente) et le volume; qu'il y a lieu de diminuer et simplifier la rehausse en optant pour une toiture mansart comptant un seul brisis en pente plus accentuée, voire un volume en recul franc;

Considérant que la nouvelle terrasse au 2^{ème} étage ne répond pas au Code Civil (pas de recul de 60 cm par rapport à la façade arrière du voisin de droite); qu'il y a lieu de limiter la terrasse conforme à la terrasse au 1^{er} étage;

Considérant que la terrasse du 3^{ème} étage, à l'usage de l'atelier, présente un caractère invasif et doit être supprimée au profit d'une toiture verdurisée;

Considérant que la suppression de l'escalier depuis le 1^{er} étage vers le jardin diminue l'impact de la maison vers l'arrière;

Considérant que la suppression du jardinet en vue de créer un emplacement de parking est un projet de nature à appauvrir les qualités résidentielles et le caractère verdoyant de l'avenue;

Considérant que cet aménagement participe à la déstructuration de la zone de recul par la suppression de l'espace planté et l'ensemble de grilles en fer forgé;

Considérant qu'il ne participe pas non plus au bon aménagement des lieux dans la mesure où la demande se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE);

Considérant que cette zone a pour objectif de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques des périmètres qu'elle vise ou de promouvoir leur embellissement;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de restituer l'ensemble de grilles en fer forgé ainsi que l'aménagement paysager de cette zone;

Considérant que la porte de garage sectionnelle doit être revue pour mieux s'intégrer à l'ensemble architectural de la façade en prévoyant plus de parties vitrées;

Considérant qu'il s'indique également de respecter les caractéristiques de la ZICHEE en consentant les profils, divisions, matériaux et couleur des châssis d'origine :

AVIS FAVORABLE à condition de :

diminuer et simplifier la rehausse en optant pour une toiture mansart comptant un seul brisis en pente plus accentuée, voire un volume en recul franc,

limiter l'emprise de la terrasse conforme à la terrasse au 1^{er} étage,
supprimer l'aménagement de la terrasse du 3^{ème} étage au profit d'une toiture verdurisée,

supprimer les emplacements de stationnement en zone de recul et restituer l'ensemble de l'aménagement paysager de cette zone, en ce compris le remise en place de grilles en fer forgé,

revoir l'esthétique de la porte de garage, pour mieux s'intégrer à l'ensemble architectural de la façade,

conserver les profils, divisions, matériaux et couleur des châssis d'origine;

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de la construction (Titre I, article 4), la hauteur (Titre I, article 6) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

En application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Échevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Références du dossier: 16/AFD/480018. [...]

ARRÊTE :

Art. 1^{er}. Le permis est délivré à Monsieur et Madame Alexandre CARTALIS et Katrin SPATARIU pour les motifs suivants (2) :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-40802-2012 introduite le 03/12/2012 par Monsieur et Madame Alexandre Cartalis et Katrin Spatariu et visant la transformation et l'extension d'un hôtel de maître, ainsi que et la mise en conformité de la transformation de la zone de recul en espace de stationnement (suppression de la grille en fer forgé et du jardinet) sur le bien sis avenue Winston Churchill, 129;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation, le long d'un espace structurant et ZICHEE;

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :

o Dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 — profondeur et hauteur de construction;

o Dérogation à l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 — aménagement de la zone de recul;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est également requis pour le motif suivant :

o Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) — modification visible depuis l'espace public en ZICHEE;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/01/2013 au 04/02/2013 inclus;

Considérant le nombre et la teneur des réclamations;

Considérant que les réclamations ont porté sur les aspects suivants :

• Les plans déposés sont erronés. L'annexe prévue au rez-de-chaussée dépassera de ±1,50 mètre l'annexe de la construction voisine la plus profonde (n° 131);

• L'augmentation du mur mitoyen au 1^{er} étage (du côté du voisin de gauche n° 131) est plus importante que celle indiquée sur la perspective;

• Le projet, et plus particulièrement la rehausse en façade avant et, plus particulièrement, couverture en zinc n'est repris par aucune autre construction voisine et ne répond pas aux objectifs de la ZICHEE (pas de cohérence avec les matériaux prédominants);

• La dérogation à la profondeur ne se justifie par aucune considération urbanistique ou technique. Au contraire, elle provoque une

rupture dans l'alignement des volumes arrière des habitations voisines. Cette dérogation ne participe pas au maintien du bon aménagement des lieux;

- L'extension du 1^{er} étage pourrait être réduite à l'existant, moyennant des aménagements intérieurs plus qualitatifs;

Vu l'avis favorable conditionnel émis par la Commission de concertation en séance du 20.02.2013;

Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/12/2012: dépôt de la demande,

09/01/2013: accusé de réception d'un dossier complet;

21/01/2013 au 04/02/2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/02/2013: séance publique de la Commission de concertation et avis favorable conditionnel;

06/03/2013: [avis] favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Échevins;

18/03/2013: envoi du dossier au fonctionnaire délégué pour avis conforme sur la demande et décision sur une demande de dérogation;

03/05/2013: notification du fonctionnaire délégué de son avis conforme favorable conditionnel;

03/05/2013: notification du fonctionnaire délégué de sa décision favorable conditionnelle portant sur les dérogations sollicitées;

29/05/2013: envoi d'un courrier invitant le demandeur à modifier sa demande en application de l'article 191, al. 2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction;

25/06/2013: dépôt de la modification de la demande en application de l'article 191, al. 2 du CoBAT et poursuite de la procédure;

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua émis le 24/01/2013;

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

- o L'immeuble sur lequel porte la demande est situé le long de l'avenue Winston Churchill, important axe structurant et au caractère patrimonial du Nord de la Commune;

- o Le bien est implanté en recul par rapport à l'alignement, et présente un gabarit R + 2 + toiture à versants.

- o L'immeuble voisin de gauche (n° 131) présente un niveau supplémentaire et celui de droite (n° 217), à toiture Mansart, présente un gabarit similaire au bien faisant l'objet de la demande;

- o L'ensemble de ces immeubles présentent des annexes à différents niveaux, et :

- o la maison voisine de droite (n° 127) est moins profonde et présente une terrasse en mitoyenneté avec le bien faisant l'objet de la demande au 2^{ème} étage,

- o l'immeuble de gauche (n° 131) bien plus profond, et présente de nombreuses terrasses ainsi qu'une large lucarne;

- o Le jardin de cette maison voisine n° 131 est occupé, en grande partie, par une piscine non-couverte;

- o La façade à rue présente de belles caractéristiques patrimoniales, mais tant les châssis que la porte de garage ne sont pas d'origine et sont en matériaux composites de teinte blanche;

- o Les toitures des constructions présentent des tonalités foncées et sont pour la plupart recouvertes d'ardoises;

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la rénovation, la transformation et l'extension de cet hôtel de maître, en prévoyant :

o l'ajout d'un étage au niveau de la toiture principale (création d'une rehausse et d'un brisis en façade à rue et d'un versant de toiture avec un étage plein et une lucarne en façade arrière);

o la démolition de l'annexe du rez-de-chaussée (1,90 mètre de profondeur) et l'extension des espaces habitables de 4,70 mètres dans l'emprise des murs mitoyens existants, et dépassant de l'ordre de 90 centimètres la construction voisine de gauche la plus profonde.

o La suppression de l'escalier menant au jardin depuis le 1^{er} étage;

o La démolition de la véranda du 1^{er} étage et la construction d'un nouveau volume en maçonnerie, d'1 mètre plus profond que la construction démolie.

o Cette extension nécessite des rehausses de maçonnerie au niveau des 2 mitoyens;

o La transformation, pour partie, des toitures plates en façade arrière en terrasses d'agrément;

o Le remplacement des châssis de la façade avant par des menuiseries en alu laqué de teinte gris anthracite, avec aérateurs intégrés dans la battée;

o La mise en peinture de la porte d'entrée existante (même ton que les châssis);

o Le remplacement de la porte de garage sectionnelle;

o La pose d'un enduit de ton blanc sur isolant en façade arrière, pour les parties reconstruites ou transformées et le placement de châssis de même type qu'en façade avant;

o Le maintien de la zone de stationnement à l'avant de la maison;

Vu la note explicative détaillée jointe à la demande;

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite a suscité les considérations suivantes :

o Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison d'habitation unifamiliale et recompose de manière significative la façade arrière, laquelle s'ouvre davantage vers le jardin paysager;

o Le projet de rehausse de l'immeuble est prévu à partir de la corniche existante, par une toiture Mansart en zinc à joints debout s'intégrant à l'ensemble de la façade (alignement de baies, encadrements en zinc,...);

o Les extensions en façade arrière engendrent des rehausses de murs mitoyens au 1^{er} étage;

o L'immeuble voisin de gauche (n° 131) a fait l'objet de nombreuses transformations et extensions en façade arrière, sans autorisation préalable (création d'une vaste lucarne et de terrasses aux étages);

Considérant que la demande telle qu'introduite a suscité les considérations particulières suivantes :

o La rehausse du bâtiment s'inscrit dans le gabarit de l'immeuble voisin de gauche (n° 131), avec peu d'emprise sur l'ensoleillement et l'habitabilité de la maison voisine de droite de gabarit moindre et située à l'Ouest du projet.

o En ce sens, la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 peut s'envisager.

o La rehausse de l'immeuble est prévue recouverte de zinc, matériau significatif de ce type de toiture et permettant la réalisation de détails de raccord fins et discrets. Elle s'inscrit dans le respect de la nomenclature de l'ensemble des constructions de la ZICHEE et rencontre les objectifs de cette zone. Néanmoins, la lecture visuelle de cette toiture mérite d'être simplifiée en optant pour une toiture Mansart comptant un seul brisis en pente plus accentuée, voire un volume en recul franc;

o L'extension du volume au rez-de-chaussée est prévue en s'avancant par rapport au plan de la façade arrière de l'immeuble voisin le plus profond.

o La dérogation est mineure (moins d'un mètre) et n'aura pas d'impact sur les murs mitoyens. Elle favorise les contacts entre les espaces de vie de belle qualité vers le jardin paysager. En ce sens elle peut se justifier;

o L'extension du 1^{er} étage se justifie par l'ajout d'un espace de lecture en lien visuel avec le jardin et la conservation de l'intégrité historique et esthétique des espaces intérieurs existants (caractère patrimonial de la maison). Les rehausses sont minimales, n'engendreront pas de perte d'ensoleillement pour les maisons voisines et peuvent se justifier;

o Les terrasses prévues en façade arrière répondent au Code Civil, sont peu étendues et non invasives envers l'intérieur de l'îlot. Les immeubles voisins comptent également des terrasses en façade arrière aux différents étages. Néanmoins, la terrasse du 3^{ème} étage, à l'usage de l'atelier présente un caractère invasif et doit être supprimée au profit d'une toiture verdurisée;

o La suppression de l'escalier depuis le 1^{er} étage vers le jardin diminue l'impact de la maison vers l'arrière;

o Le maintien des emplacements de stationnement en zone de recul ne peut se concevoir, au regard des objectifs Régionaux en la matière, ainsi que dans le respect de la ZICHEE. L'ensemble de grilles en fer forgé doit être restitué ainsi que l'aménagement paysager de cette zone;

o La porte de garage sectionnelle doit revêtir un caractère s'intégrant davantage à l'ensemble architectural de la façade et prévoir plus de parties vitrées. Il s'indique également de respecter les caractéristiques de la ZICHEE en conservant les profils, divisions, matériaux et couleur des châssis d'origine;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée à la demande du Collège des Bourgmestre et Échevins en application de l'article 191 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 25/06/2013;

Considérant que la demande modifiée (article 191 - documents indicés B et datés du 25/06/2013) répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux et entre autres aux conditions de :

o diminuer et simplifier la rehausse de l'immeuble en optant pour une toiture Mansart comptant un seul brisis en pente plus accentuée, voire un volume en recul franc;

o limiter l'emprise de la terrasse au 1^{er} étage et la rendre conforme au Code Civil;

o supprimer l'aménagement de la terrasse du 3^{ème} étage au profit d'une toiture verdurisée;

o supprimer les emplacements de stationnement en zone de recul et restituer l'ensemble de l'aménagement paysager de cette zone, en ce compris la remise en place de grilles en fer forgé;

o revoir l'esthétique de la porte de garage, pour mieux s'intégrer à l'ensemble architectural de la façade;

o conserver les profils, divisions, matériaux et couleur des châssis d'origine.

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

o de ne pas modifier l'objet de la demande;

o d'être accessoires;

o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

o de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite et non sollicitée.

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 191 - alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers.».

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant qu'Alexandre CARTALIS et Katrin SPATARIU sont les bénéficiaires du permis attaqué; qu'il y a lieu d'accueillir leur requête en intervention;

Considérant que les requérants prennent un moyen unique de la violation des articles 153 et 155 du CoBAT, de l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale (R.R.U.), du principe de bon aménagement des lieux, des articles 5 à 7 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme du 17 janvier 2002, de l'effet utile de l'enquête publique, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'ils font grief à l'acte attaqué d'avoir autorisé des dérogations au R.R.U. de manière irrégulière; qu'ils rappellent la teneur de l'article 153 du CoBAT et considèrent qu'une dérogation ne peut être accordée par le fonctionnaire délégué que si elle contribue à la sauvegarde du bon aménagement des lieux; qu'ils constatent que l'acte attaqué déroge aux articles 4 et 6 du Titre I^{er} du R.R.U. et que les travaux autorisés portent notamment sur l'ajout d'un étage au niveau de la toiture principale (création d'une rehausse et d'un brisis en façade à rue et d'un versant de toiture avec un étage plein et une lucarne en façade arrière);

qu'ils estiment que la dérogation relative à l'article 6 du titre I du R.R.U. n'a pas été présentée de manière claire et précise dans la demande, et que les plans qui y sont joints ne permettent pas d'appréhender de manière précise la dérogation sollicitée; que dès lors, selon eux, les imprécisions du dossier de demande n'ont pas permis au fonctionnaire délégué de se prononcer de manière éclairée sur la demande de dérogation; qu'ils relèvent que la décision de ce fonctionnaire ne précise aucunement en quoi le projet déroge à l'article 6 du titre I du R.R.U. et que ni cette décision, ni l'acte attaqué n'indiquent en quoi l'octroi de cette dérogation participerait au bon aménagement des lieux;

qu'en ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du R.R.U., relatif à la profondeur des constructions, ils affirment que la décision du fonctionnaire délégué et l'acte attaqué ne sont pas suffisamment et adéquatement motivés et qu'ils n'ont pas

correctement appréhendé l'ampleur de la dérogation sollicitée; qu'ils soutiennent que le projet déroge doublement à l'article 4 du titre I du R.R.U., parce que tant l'annexe du rez-de-chaussée que le volume du premier étage dépassent le profil mitoyen le plus profond, le premier de plus de 1,50 m et le second de plus d'un mètre; qu'ils en déduisent que la motivation de la décision du fonctionnaire délégué et de l'acte attaqué est inexacte, puisqu'elle ne vise pas cette double dérogation et n'appréhende pas correctement son ampleur; qu'ils considèrent que la dérogation est qualifiée de mineure parce que l'autorité a analysé la situation projetée de manière erronée, en raison de l'imprécision des plans; qu'ils soulignent que la profondeur du volume du premier étage n'est pas justifiée eu égard au bon aménagement des lieux alors que les extensions autorisées permettent la construction d'une terrasse en profondeur qui engendre des vues vers les habitations voisines; qu'ils ajoutent qu'aucune réponse n'a été apportée à leur réclamation sur ce point et que cette motivation ne permet pas de comprendre les motifs liés au bon aménagement des lieux qui ont justifié l'octroi de la dérogation, alors que le bon aménagement des lieux vise cependant l'intégration, la compatibilité d'un projet avec l'environnement immédiat, bâti ou non; qu'ils rappellent les termes de leur réclamation qui indiquait que cette dérogation provoque une rupture dans l'alignement des volumes situés à l'arrière des habitations voisines;

Considérant que les développements du moyen n'indiquent pas en quoi l'article 155 du CoBAT, l'article 10 du Titre II du R.R.U. et les articles 5 à 7 de l'arrêté du 17 janvier 2002 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme, visés au moyen unique, seraient violés;

Considérant qu'une dérogation, décidée par un acte individuel, ne peut pas porter atteinte aux éléments essentiels du document d'urbanisme à valeur réglementaire, ni se révéler inconciliable avec les objectifs d'aménagement du territoire ou urbanistiques de celui-ci; qu'en revanche, aucune disposition du CoBAT ne confère un caractère exceptionnel aux dérogations que le fonctionnaire délégué peut accorder; que, si l'octroi d'une dérogation doit demeurer l'exception et ne peut devenir la règle, il ne résulte pas de cette disposition que la motivation d'une dérogation devrait porter spécialement sur le caractère exceptionnel de celle-ci;

que l'article 6, § 1, 1^o, du R.R.U. prévoit que la toiture ne peut pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des deux constructions voisines, les mesures étant prises perpendiculairement à l'élément de référence; que l'article 6, § 2, alinéa 1^{er}, permet un dépassement de ces hauteurs par des lucarnes; qu'en l'espèce, la demande de permis précise clairement l'objet de la dérogation demandée, à savoir un

dépassement de plus de 3 mètres du voisin le moins haut (n° 127) au niveau de la lucarne et du petit volume ajouté entre la toiture actuelle et les deux cheminées sur le toit plat existant au + 2; que la dérogation concerne uniquement le dépassement de la limite autorisée d'environ 20 cm par le petit volume situé au troisième étage; que la motivation de la décision du fonctionnaire délégué à propos de la rehausse du bâtiment montre qu'il a bien évalué la portée de la demande et qu'il a effectivement exercé son pouvoir d'appréciation en accordant la dérogation moyennant le respect de conditions destinées à assurer le bon aménagement des lieux; que la réclamation des requérants a ainsi été rencontrée à suffisance; que, par ailleurs, en accordant cette dérogation minime aux règles du R.R.U., il n'a pas porté atteinte aux objectifs de ce règlement;

que l'article 4, § 1^{er}, 2°, a), du R.R.U. prévoit que lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde, cette notion s'entendant du profil au niveau de la limite mitoyenne; qu'en l'espèce, les plans indiquent clairement la configuration projetée pour la façade arrière et rien ne permet de penser que la partie adverse aurait statué sans se rendre compte que le projet pouvait impliquer une dérogation également au premier étage; que le fonctionnaire délégué a d'ailleurs, dans l'examen de l'extension du bâtiment vers l'arrière, consacré des paragraphes distincts à l'extension du rez-de-chaussée et à celle du premier étage; que l'ampleur de la dérogation accordée reste mineure, compte tenu des dimensions des parcelles en cause qui s'étendent sur près de 60 m de longueur, et cela même si la mesure exacte du dépassement devait, comme le soutiennent les requérants, atteindre 1,50 m plutôt que «moins d'un mètre» comme l'indique l'acte attaqué; que la réclamation des requérants a ainsi été rencontrée à suffisance; qu'enfin, aucune erreur manifeste d'appréciation n'entache les motifs pour lesquels l'extension est autorisée tant pour le rez-de-chaussée que pour le 1^{er} étage et qu'il n'appartient pas au Conseil d'État de se prononcer sur leur opportunité ou d'évaluer l'intégration architecturale du projet dans le voisinage; que le moyen unique n'est pas fondé;

Considérant que des débats succincts suffisent à trancher le recours; que le rejet du recours en annulation entraîne celui de la demande de suspension,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Alexandre CARTALIS et Katrin SPATARIU est accueillie.

Article 2.

Le recours en annulation et la demande de suspension sont rejetés.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 600 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 300 euros chacune.

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

Mme D. DÉOM, président de chambre f.f.,
M. R. GHODS, greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président f.f.,

R. GHODS

D. DÉOM