

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 231.810 du 30 juin 2015

202.175/XV-1733

En cause :

1. NOORDHOFF Marguerite,
2. SNOECK Jean-Michel,
3. SNOECK Thyl,
4. SNOECK Marc,
ayant élu domicile chez
Me M. PILCER, avocat,
rue du Parc 13
7000 Mons,

contre :

1. la Commune d'Ixelles,
2. la Région de Bruxelles-Capitale.

Partie intervenante :

SPITCHAKOVA Olga,
ayant élu domicile chez
Me D. d'ATH, avocat,
avenue de la Toison d'Or 74/16
1060 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 21 octobre 2011 par Marguerite Noordhoff, Jean-Michel Snoeck, Thyl Snoeck et Marc Snoeck, qui demandent l'annulation de la décision du 22 août 2011 (lire 26 juillet 2011) du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles délivrant à M. Stéphane Mathy un permis d'urbanisme visant à régulariser l'agrandissement de la verrière du deuxième étage et le rétrécissement des baies intérieures de la maison située à Ixelles, avenue des Klauwaerts, 16;

Vu la requête en intervention, introduite le 9 décembre 2011, par laquelle Olga SPITCHAKOVA demande à intervenir dans la procédure;

Vu l'ordonnance du 9 janvier 2012 accueillant cette requête en intervention;

Vu le dossier administratif de la première partie adverse;

Vu le mémoire en réponse de la première partie adverse et le mémoire en réplique;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport, rédigé sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure, de M. M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'État;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires de la première partie adverse et des parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 5 janvier 2015, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience publique du 27 janvier 2015 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, M. I. KOVALOVSKY, conseiller d'État;

Entendu, en leurs observations, Me M. PILCER, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Mme C. de LEMOS ESTEVES, attaché, comparaisant pour la première partie adverse, et Me S. MOENS, *loco* Me D. d'ATH, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis partiellement conforme, M. M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'État;

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 du recours se présentent comme suit:

Stéphane Mathy était propriétaire d'une maison située à Ixelles, avenue des Klauwaerts, 16 et qu'il avait achetée le 27 février 2007. L'immeuble est divisé en trois logements distincts.

Cette maison, qui est l'œuvre de l'architecte Ernest Blérot (1870-1957), a été construite en 1907 ou 1908 de manière jumelée et symétrique par rapport à la maison voisine située au numéro 15 de l'avenue des Klauwaerts.

La maison sise rue des Klauwaerts, 15, appartient en nue-propriété à Marguerite Noordhoff et à ses trois fils, Jean-Michel, Thyl et Marc Snoeck. La première citée a l'usufruit de la maison que Marc Snoeck occupe effectivement.

Au plan régional d'affectation du sol, les deux maisons sont situées dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle et dans une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

Elles n'ont apparemment été ni classées ni inscrites sur la liste de sauvegarde mais, construites avant le 1^{er} janvier 1932, elles furent inscrites d'office, à titre transitoire, dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire (article 333 du CoBAT), avec l'application corrélatrice de l'article 207, § 1^{er}, du même Code. Actuellement, elles sont citées dans l'inventaire partiel du patrimoine architectural de la commune d'Ixelles.

Elles se trouvent à proximité immédiate du site des étangs d'Ixelles classé par un arrêté royal du 18 novembre 1976.

À une date indéterminée, qui semble se situer au mois d'août ou de septembre 2008, Stéphane Mathy introduit auprès de l'administration communale d'Ixelles une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation de l'immeuble situé avenue des Klauwaerts, 16, avec une extension au deuxième étage, l'aménagement d'une terrasse au troisième étage et la rehausse de la façade arrière.

Le projet contient deux demandes de dérogation au règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le rehaussement du mur mitoyen en vue de permettre l'extension prévue au troisième niveau (rez + 2) et en ce qui concerne la toiture en vue de permettre la rehausse de la corniche arrière.

Au cours de l'enquête publique qui est organisée du 13 au 27 octobre 2008, aucune réclamation n'est introduite.

Le 13 novembre, le président et le secrétaire de la Commission royale des Monuments et des Sites communiquent à l'administration communale d'Ixelles l'avis défavorable que la Commission a donné le 15 octobre au sujet de la demande de permis d'urbanisme.

Le 17 décembre, la commission de concertation émet, à la majorité de ses membres et après une visite sur place, un avis motivé favorable conditionnel.

Le 5 janvier 2009, le collège des bourgmestre et échevins donne un avis favorable conditionnel.

Le 27 février, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel et il accorde les dérogations demandées.

Le 16 mars, l'architecte du demandeur de permis communique à l'administration communale une note descriptive du projet, des photographies du bâtiment et de nouveaux plans.

Le 30 mars, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme, aux conditions prescrites dans l'avis du fonctionnaire délégué et dans celui du collège des bourgmestre et échevins.

Le permis contient notamment les passages suivants :

- « - considérant que le projet prévoit la construction d'une véranda au deuxième étage arrière gauche, couvrant la terrasse existante;
- que cette véranda nécessite une rehausse d'1,10 m de haut du mur mitoyen gauche sur une profondeur de 3,77 m;
- que cette rehausse déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- considérant que la véranda est en structure légère, ce qui permet d'intégrer l'extension à l'immeuble existant de l'architecte Blérot; [...]».

Le 22 décembre, les requérants saisissent le Conseil d'État d'un recours en annulation et en suspension du permis du 30 mars 2009. Ce recours sera rejeté par l'arrêt n° 208.678 du 4 novembre 2010.

Le 15 septembre 2010, un procès-verbal d'infraction est dressé au sujet des travaux réalisés dans l'immeuble sis rue des Klauwaerts, 16, pour non-respect du permis d'urbanisme. Les infractions constatées sont les suivantes:

- « - Au rez + 1 (niveau 2 sur les plans du permis) : largeur des baies de 1,10 m (x 2) à la place de 1,46 m prévus et demandés par la CRMS,
- Au rez + 2 (niveau 3) : alignement de la verrière en façade arrière dont le recul n'a pas été réalisé, la pente de la verrière est plus importante».

Le 9 décembre 2010, l'architecte du propriétaire de la maison située rue des Klauwaerts, 16, envoie à l'administration communale une demande de permis d'urbanisme de régularisation. La demande tend à la régularisation des deux infractions constatées dans le procès-verbal du 15 septembre 2010.

La demande précise, s'agissant de la verrière, que celle-ci «est constituée par deux pans vitrés (toiture + façade) et est située entre un volume annexe existant (la

cuisine) et le mur mitoyen (rehaussé de 165 cm)» et que «la rehausse déroge aux articles 4 et 6 du Titre I^{er} du règlement régional d'urbanisme».

Le formulaire de demande de permis de régularisation expose l'ensemble du projet urbanistique initial mais il contient néanmoins les précisions suivantes en ce qui concerne les régularisations spécifiquement demandées dans cette nouvelle procédure administrative:

- il contient une demande de dérogation au règlement régional d'urbanisme (chapitre 2: implantation, section 1: implantation et gabarit des constructions en mitoyenneté), chapitre 4: profondeur, chapitre 6: toiture
- en ce qui concerne l'unité 2 figurent les considérations suivantes: «l'extension au rez + 2 (niveau 3): la surélévation du mur mitoyen (165 cm) pour mettre en œuvre (la) verrière permettant la qualité d'un espace de vie d'une grande qualité lumineuse et la connexion entre l'espace cuisine et salle à manger. Ce volume demande une dérogation au point de vue des réglementations de profondeur car elle dépasse la limite des 3 m (4,2 m).».

Le 5 janvier 2011, l'administration communale délivre à Stéphane Mathy un accusé de réception qui décrit comme suit l'objet de la demande de permis d'urbanisme: «Régulariser le rétrécissement des baies intérieures, l'agrandissement de la verrière du 1^{er} étage et la rehausse de la corniche et du versant arrière».

Une première enquête publique est organisée du 10 au 24 janvier en raison des dérogations demandées au règlement régional d'urbanisme. Dans une réclamation du 24 janvier, l'avocat des propriétaires de la maison située au numéro 15 de l'avenue des Klauwaerts dénonce l'irrégularité de l'enquête publique. À la suite de cette réclamation, il est décidé de la recommencer.

Au cours de la nouvelle enquête publique qui est organisée du 7 au 21 mars, une réclamation est introduite par l'avocat des requérants. La réclamation critique essentiellement le rehaussement du mur mitoyen qui passe, selon son auteur, d'une hauteur supplémentaire initialement prévue de 110 cm à une hauteur supplémentaire de 165 cm.

En sa séance du 6 avril 2011, la commission de concertation émet un avis favorable, motivé notamment comme suit:

«[...]

- considérant que la véranda du deuxième étage arrière gauche a été agrandie par rapport au permis n° 326/2008 en empiétant sur la terrasse existante, jusqu'au front de bâtisse arrière;
- que cette véranda ne nécessite aucune rehausse supplémentaire du mur mitoyen gauche par rapport au permis délivré qui prévoyait une rehausse de

1,65 m de haut, comme dessiné sur les plans joints au permis d'urbanisme n° 326/2008;

- que l'architecte a déclaré en séance que la rehausse du mur mitoyen au niveau de la véranda a déjà été autorisée dans le permis précédent, que le permis n'a pas été [annulé] par le Conseil d'Etat suite au recours introduit et que la modification apportée consiste en l'agrandissement de la véranda en lieu et place d'une terrasse initialement prévue;
[...].».

Le 2 mai, le collège des bourgmestre et échevins, pour les mêmes raisons que la commission de concertation, émet un avis favorable sur la demande tendant à régulariser l'agrandissement de la verrière du deuxième étage et le rétrécissement des baies intérieures.

Le 5 juillet, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable et accorde les dérogations demandées aux articles 4 et 6 du Titre I^{er} du règlement régional d'urbanisme.

Le 26 juillet, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme régularisant l'agrandissement de la verrière du deuxième étage et le rétrécissement des baies intérieures. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est rédigé comme suit:

« LE COLLÈGE DES BOURGMESTRE ET ÉCHEVINS,
Vu la demande introduite par Monsieur MATHY Stéphane [...] relative à un bien sis Avenue des Klauwaerts, 16 et tendant à régulariser l'agrandissement de la verrière du 2^e étage et le rétrécissement des baies intérieures.
Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 05/01/2011 ;
Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire;
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 07/03/2011 au 21/03/2011 et que 3 réclamations ont été introduites; que le collège en a délibéré;
Vu l'avis de la commission de concertation du 06/04/2011:
- *attendu que la demande tend à régulariser le rétrécissement des baies intérieures et l'agrandissement de la verrière du 2^e étage;*

- vu le permis d'urbanisme n°326/2008 délivré le 20 avril 2009 pour la transformation de l'immeuble comportant trois appartements de l'architecte Blérot, avec extension au deuxième étage, rehausse de la façade arrière et placement d'un ascenseur;
- attendu que l'objet de la demande est situé, au Plan Régional d'Affectation du Sol, en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;
- attendu qu'une réclamation a été introduite au cours de l'enquête publique, portant sur la rehausse de 55 cm du mur mitoyen au deuxième étage;
- attendu que l'immeuble a été construit par l'architecte Blérot et est situé le long du site classé des étangs d'Ixelles;
- qu'il est jumelé à la maison mitoyenne sise au n°15 avenue des Klauwaerts;
- que l'ensemble totalise actuellement 500 m² de logement;
- que les trois logements sont spacieux et confortables;
- considérant que l'immeuble a été transformé dans son entièreté, par le déplacement de l'escalier existant et le placement d'un ascenseur;
- considérant que le principe de l'organisation des trois pièces en enfilade a été supprimé par le rétrécissement des baies intérieures;
- que, dans les plans modificatifs du permis n°326/2008, il a été spécifiquement demandé de réduire au maximum l'espace de circulation afin de permettre un contact visuel entre les espaces avant et arrière du bâtiment et de maintenir le principe des trois pièces en enfilade;
- que le permis d'urbanisme n°326/2008 impose au minimum des portes vitrées entre les trois pièces en enfilade;
- que l'architecte a déclaré en séance de la Commission que la différence de largeur pour les baies intérieures est passée d'1,31 à 1,11 m et qu'un logement avec une pièce centrale fermée est plus esthétique et confortable;
- que la modification apportée aux baies de porte, de 20 cm, est relativement minime;
- considérant que la véranda du deuxième étage arrière gauche a été agrandie par rapport au permis n°326/2008 en empiétant sur la terrasse existante, jusqu'au front de bâtisse arrière;
- que cette véranda ne nécessite aucune rehausse supplémentaire du mur mitoyen gauche par rapport au permis délivré, qui prévoyait une rehausse de 1,65 m de haut, comme dessiné sur les plans joints au permis d'urbanisme n°326/2008;
- que l'architecte a déclaré en séance que la rehausse du mur mitoyen au niveau de la véranda a déjà été autorisée dans le permis précédent, que le permis n'a pas été [annulé] par le Conseil d'Etat suite au recours introduit et que la modification apportée consiste en l'agrandissement de la véranda en lieu et place d'une terrasse initialement prévue;
- que le nouveau volume déroge toutefois aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, vu la présence, sur la parcelle de gauche, d'une terrasse;
- considérant que la véranda est en structure légère et transparente (verrière), ce qui permet d'intégrer l'extension à l'immeuble existant de l'architecte Blérot;
- que le projet améliore l'aménagement des lieux en agrandissant l'espace de vie du logement;
- qu'il s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant,

Avis FAVORABLE de la Commission.

La Direction des Monuments et Sites de l'A.A.T.L. s'abstient sur les modifications intérieures. La Direction des Monuments et Sites ne souscrit pas à la régularisation d'une imposition émise précédemment;

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 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;

- Attendu que la demande tend à régulariser le rétrécissement des baies intérieures et l'agrandissement de la verrière du 2^e étage d'un immeuble de 3 logements;

- Attendu qu'une réclamation a été introduite au cours de l'enquête publique, portant sur la rehausse de 55 cm du mur mitoyen au 2^e étage;

- Attendu que l'immeuble a été construit par l'architecte Blérot et est situé le long du site classé des étangs d'Ixelles;

- Qu'il est jumelé à la maison mitoyenne sise au n° 15 avenue des Klauwaerts;

- Vu le permis d'urbanisme n° 326/2008 délivré le 20 avril 2009 pour la transformation de l'immeuble comportant trois appartements de l'architecte Blérot, avec extension au 2^e étage, rehausse de la façade arrière et placement d'un ascenseur;

- Que le permis d'urbanisme imposait au minimum des portes vitrées entre les trois pièces en enfilades;

- Que le rétrécissement de 20 cm apporté aux baies de porte intérieures est relativement minime;

- Considérant que la véranda du 2^e étage arrière gauche a été agrandie par rapport au permis initial en empiétant sur la terrasse existante, jusqu'au front de bâtisse arrière;

- Que cette véranda ne nécessite aucune rehausse supplémentaire du mur mitoyen gauche par rapport au permis délivré, qui prévoyait une rehausse de 1,65 m de haut, comme dessiné sur les plans joints au permis d'urbanisme n° 326/2008;

- Que le nouveau volume déroge toutefois aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, vu la présence, sur la parcelle de gauche, d'une terrasse;

- Que le projet améliore l'aménagement des lieux en agrandissant l'espace de vie du logement;

- Qu'il s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant :

AVIS FAVORABLE,

Les dérogations au Titre I art. 4 et art. 6 du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées. [...].

ARRÊTE :

Art. 1^{er}. Le permis est délivré à Monsieur MATHY Stéphane pour les motifs suivants :

- attendu que la demande tend à régulariser le rétrécissement des baies intérieures et l'agrandissement de la verrière du deuxième étage;

- vu l'avis favorable de la Commission de concertation du 6 avril 2011;

- vu l'avis favorable du Fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 mai 2011;

- vu le permis d'urbanisme n° 326/2008 délivré le 20 avril 2009 pour la transformation de l'immeuble comportant trois appartements de l'architecte Blérot, avec extension au deuxième étage, rehausse de la façade arrière et placement d'un ascenseur;

- attendu que l'objet de la demande est situé, au Plan Régional d'Affectation du Sol, en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;

- attendu qu'une réclamation a été introduite au cours de l'enquête publique, portant sur la rehausse de 55 cm du mur mitoyen au deuxième étage;

- attendu que l'immeuble a été construit par l'architecte Blérot et est situé le long du site classé des étangs d'Ixelles;
- qu'il est jumelé à la maison mitoyenne sise au n° 15 avenue des Klauwaerts;
- que l'ensemble totalise actuellement 500 m² de logement;
- que les trois logements sont spacieux et confortables;
- considérant que l'immeuble a été transformé dans son entièreté, par le déplacement de l'escalier existant et le placement d'un ascenseur;
- considérant que le principe de l'organisation des trois pièces en enfilade a été supprimé par le rétrécissement des baies intérieures;
- que, dans les plans modificatifs du permis n° 326/2008, il a été spécifiquement demandé de réduire au maximum l'espace de circulation afin de permettre un contact visuel entre les espaces avant et arrière du bâtiment et de maintenir le principe des trois pièces en enfilade;
- que le permis d'urbanisme n° 326/2008 impose au minimum des portes vitrées entre les trois pièces en enfilade;
- que l'architecte a déclaré en séance de la Commission que la différence de largeur pour les baies intérieures est passée d'1,31 à 1,11 m et qu'un logement avec une pièce centrale fermée est plus esthétique et confortable;
- que la modification apportée aux baies de porte, de 20 cm, est relativement minime;
- considérant que la véranda du deuxième étage arrière gauche a été agrandie par rapport au permis n° 326/2008 en empiétant sur la terrasse existante, jusqu'au front de bâtisse arrière;
- que cette véranda ne nécessite aucune rehausse supplémentaire du mur mitoyen gauche par rapport au permis délivré, qui prévoyait une rehausse de 1,65 m de haut, comme dessiné sur les plans joints du permis d'urbanisme n° 326/2008;
- que l'architecte a déclaré en séance que la rehausse du mur mitoyen au niveau de la véranda a déjà été autorisée dans le permis précédent, que le permis n'a pas été [annulé] par le Conseil d'état suite au recours introduit et que la modification apportée consiste en l'agrandissement de la véranda en lieu et place d'une terrasse initialement prévue;
- que le nouveau volume déroge toutefois aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'urbanisme, vu la présence, sur la parcelle de gauche, d'une terrasse;
- considérant que la véranda est en structure légère et transparente (verrière), ce qui permet d'intégrer l'extension à l'immeuble existant de l'architecte Blérot;
- que le projet améliore l'aménagement des lieux en agrandissant l'espace de vie du logement;
- qu'il s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant.

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
[...].

Le permis d'urbanisme est notifié le 22 août au fonctionnaire délégué. Le dossier administratif ne contient aucune pièce relative à la notification du permis au demandeur ni à son affichage. Il est toutefois établi que le 20 octobre au plus tard, l'avocat des requérants a reçu une copie du permis;

Considérant que les requérants exposent tirer leur intérêt de leur qualité de propriétaires indivis de l'immeuble sis 15 avenue des Klauwaerts, lequel est voisin du bien concerné par le permis attaqué et ajoutent que le quatrième requérant y habite actuellement avec sa compagne et son fils;

Considérant que la première partie adverse conteste leur intérêt à agir; qu'après avoir relevé que les premier, deuxième et troisième requérants ne résident pas à proximité de la construction concernée par l'acte attaqué, elle fait observer que le permis critiqué a uniquement pour objet la régularisation de l'agrandissement de la verrière du deuxième étage et le rétrécissement des baies intérieures et que ces travaux ne causent aucun grief aux requérants; qu'elle affirme que les «travaux de régularisation» n'ont aucun impact sur la hauteur du mur mitoyen, que les trois moyens de la requête ne sont pas dirigés contre la régularisation autorisée par l'acte attaqué mais contre la hauteur du mur mitoyen et que c'est le permis du 30 mars 2009 qui fait grief aux requérants puisque la rehausse qu'il autorise est de 1,65 m, et que ce permis est devenu définitif à la suite de l'arrêt n° 208.678 du 4 novembre 2010; qu'elle en conclut que l'annulation de l'acte attaqué ne supprimerait pas la cause des inconvénients que les requérants font valoir et qui tient à la situation créée par le permis du 30 mars 2009;

Considérant que l'intervenante soulève une exception identique à celle que contient le mémoire en réponse; qu'elle précise que le rétrécissement de 20 cm apporté aux baies de portes est minime, que ces baies de porte se situent à l'intérieur de l'immeuble, que l'agrandissement de la véranda initialement autorisée par le permis définitif du 30 mars 2009 est également mineur, la véranda ne faisant qu'empiéter, par rapport au permis du 30 mars 2009, sur la terrasse existante, jusqu'au fond de la bâtisse arrière et que cette véranda n'est pas visible depuis la maison des requérants;

Considérant que les requérants répliquent que l'acte attaqué, qui autorise *de facto* le rehaussement du mur mitoyen de 1,65 m leur cause de nombreux troubles de jouissance en réduisant très sensiblement la luminosité, l'ensoleillement et l'aération de la terrasse ainsi que de la chambre arrière du deuxième étage, en privant leur bien d'une importante luminosité dans une pièce de vie et en créant une sensation d'enfermement; qu'il en résulte, selon eux, une diminution de la valeur de leur propriété; qu'ils soutiennent que c'est à tort que la partie adverse et la partie intervenante affirment que ce n'est pas l'acte attaqué qui causerait grief mais le permis d'urbanisme du 30 mars 2009 dès lors que seule une rehausse de 1,10 m du mur mitoyen a été autorisée par ce permis mais que ledit mur a été rehaussé de 1,65 m et qu'en autorisant «*de facto*» un rehaussement de 1,65 m, l'acte attaqué leur fait grief;

Considérant que les requérants sont copropriétaires de la maison mitoyenne à celle pour laquelle le permis d'urbanisme attaqué a été délivré pour régulariser des travaux effectués en violation du permis d'urbanisme délivré le 30 mars 2009; que, d'un point de vue formel, le permis attaqué se limite à régulariser la largeur de baies intérieures et la prolongation de la verrière du deuxième étage; que ces travaux, pris isolément, ne sont pas de nature à causer un quelconque grief aux

requérants, qui ne prennent d'ailleurs pas de moyen les critiquant de manière spécifique; que les critiques formulées dans les moyens tendent à contester le rehaussement de 165 cm du mur mitoyen contre lequel la verrière vient, directement ou indirectement, s'appuyer ou s'adosser; que s'il est exact que l'acte attaqué ne statue pas sur ce rehaussement dont il estime que la hauteur est identique à celle du rehaussement qui avait été autorisé par le permis du 30 mars 2009, cette conclusion est précisément contestée par les requérants; que si de telles critiques devaient être considérées comme fondées, elles seraient de nature à remettre en cause la prolongation de la verrière; qu'en outre, l'autorité serait tenue de réexaminer la question de la hauteur du mur mitoyen et pourrait, par hypothèse, refuser le permis portant sur la rehausse de ce mur qui lèse les requérants; que, dans cette mesure, l'exception ne peut être retenue;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation de l'article 98, § 1^{er}, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), des articles 4 et 6 du Titre I^{er} du Règlement régional d'urbanisme et des formes substantielles, ainsi que de l'excès de pouvoir; qu'ils soutiennent que le permis du 30 mars 2009 a autorisé un rehaussement du mur mitoyen litigieux de 1,10 mètre et que, dès lors que ce mur a en réalité été rehaussé de 1,65 mètre, l'augmentation de 55 cm non autorisée devait faire l'objet d'un permis de régularisation; qu'ils concluent qu'en s'abstenant de statuer sur le rehaussement au motif que celui-ci aurait été autorisé à concurrence de 1,65 mètre par le précédent permis d'urbanisme, l'acte attaqué violerait l'article 98, § 1^{er}, du CoBAT et, pour les mêmes raisons, il méconnaîtrait également les articles 4 et 6 du Titre I^{er} du Règlement régional d'urbanisme auquel le mur mitoyen rehaussé déroge;

Considérant que, dans leur mémoire en réplique, ils soulignent que le permis du 30 mars 2009 mentionne explicitement que le rehaussement du mur mitoyen est de 1,10 mètre, ce qui signifie que l'autorité a clairement entendu autoriser une rehausse du mur mitoyen à 1,10 mètre et non à 1,65 mètre, de sorte que la rehausse du mur mitoyen à 1,65 mètre nécessitait un permis de régularisation;

Considérant que dans le dernier mémoire, ils soulignent à nouveau que le permis d'urbanisme du 30 mars 2009 autorise le rehaussement du mur mitoyen d'une hauteur de 1,10 mètre, ce qu'a confirmé la partie adverse dans la note d'observations déposée au cours de la procédure mue contre ce permis, et ils estiment que la partie adverse ne peut aujourd'hui justifier la situation en invoquant une erreur matérielle; qu'ils ajoutent que l'erreur commise par la partie adverse n'est pas dépourvue d'incidence sur l'intégration de la verrière puisque le rehaussement du mur mitoyen a toujours été considérée comme étant nécessité ou justifié par la construction de la véranda, de telle sorte que les deux sont inséparablement liés; qu'ils ajoutent que les plans accompagnant la demande de permis de régularisation procèdent à des corrections apportées aux cotes initiales concernant le mur litigieux, ce qui constitue une régularisation larvée du rehaussement du mur par le permis attaqué, sans que les motifs de cette régularisation apparaissent;

Considérant que les requérants prennent un second moyen de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration et des formes substantielles ainsi que de l'excès de pouvoir;

qu'en une première branche, ils soutiennent qu'en affirmant que le permis d'urbanisme du 30 mars 2009 prévoyait une rehausse de 1,65 mètre alors qu'il n'autorise qu'une augmentation de hauteur de 1,10 mètre, l'acte attaqué repose sur des motifs qui ne sont ni exacts ni pertinents ni admissibles;

qu'en une deuxième branche, ils requérants font valoir qu'en affirmant que le rehaussement autorisé du mur mitoyen était dès l'origine de 1,65 mètre et non de 1,10 mètre, l'acte attaqué procède d'un revirement d'attitude non motivé;

qu'en une troisième branche, ils exposent que l'argument selon lequel le permis d'urbanisme du 30 mars 2009 autorisait déjà un rehaussement de 1,65 mètre ne constitue pas une réponse valable et adéquate aux objections émises à l'encontre de ce rehaussement dans leur réclamation déposée au cours de l'enquête publique;

Considérant qu'en réplique, à propos de la première branche du moyen, ils affirment que le motif du permis attaqué selon lequel le permis du 30 mars 2009 prévoyait déjà une hauteur supplémentaire de 1,65 mètre, est en contradiction flagrante avec le contenu de ce permis,

que, s'agissant de la deuxième branche, ils soulignent que le changement d'attitude de la partie adverse devait faire l'objet d'une motivation d'autant plus claire et circonstanciée que non seulement il dément les termes du permis du 30 mars 2009 mais également la lecture que la partie adverse elle-même a faite de ce permis dans le cadre de la procédure entreprise contre celui-ci puisque tout au long des actes de procédure qu'elle a déposés à cette occasion, elle n'a cessé d'affirmer que la rehausse autorisée n'était que 1,10 mètre;

qu'à propos de la troisième branche, ils estiment que le permis d'urbanisme du 30 mars 2009 n'autorise qu'un rehaussement de 1,10 mètre du mur mitoyen; qu'ils font valoir qu'il ressort clairement de l'arrêt n° 208.678 du 4 novembre 2010, que le Conseil d'État a jugé que le permis du 30 mars 2009 qui était attaqué devant lui autorisait une rehausse de 1,10 mètre du mur mitoyen, que cela doit être tenu pour vrai, en vertu du principe de l'autorité de chose jugée, que le permis du 30 mars 2009 autorise seulement une rehausse de 1,10 mètre du mur mitoyen et que c'est donc à tort que la partie adverse et la partie intervenante affirment que les requérants fonderaient leur réclamation sur un fait erroné;

Considérant que, dans le dernier mémoire, les requérants exposent que c'est à tort que le procès-verbal d'infraction n'a pas retenu, parmi les infractions, la rehausse du mur mitoyen au-delà de la hauteur autorisée, à savoir 1,10 mètre; qu'ils font valoir que la partie adverse reconnaît que le rehaussement du mur mitoyen et de la véranda sont associés d'un point de vue constructif et qu'il s'en déduit que la régularisation de l'un ne se conçoit pas sans celle de l'autre, le rehaussement du mur mitoyen étant une nécessité pour pouvoir construire la véranda; qu'ils en déduisent qu'en affirmant que le permis d'urbanisme du 30 mars 2009 prévoyait une rehausse de 1,65 mètre de haut, l'acte attaqué repose sur des motifs qui ne sont ni exacts ni pertinents ni admissibles;

Considérant que, dans la réclamation qu'ils déposèrent le 21 mars 2011 lors de l'enquête publique organisée au sujet de la demande de permis de

régularisation, les requérants se plaignaient essentiellement du rehaussement du mur mitoyen, lequel aurait, selon eux, pour effet de réduire considérablement l'ensoleillement, la luminosité et l'aération dont bénéficiaient la terrasse et la pièce arrière du deuxième étage de leur maison et d'affecter cette terrasse et cette pièce d'un effet d'enfermement préjudiciable à l'occupation de leur immeuble et à sa «valeur de jouissance», ainsi que, le cas échéant, à sa valeur économique; que la décision attaquée, qui autorise la régularisation de l'agrandissement de la verrière du deuxième étage et le rétrécissement des baies intérieures, rejette de manière implicite la réclamation pour la raison que la véranda, qui a été «agrandie» par rapport au permis initial, «ne nécessite aucune rehausse supplémentaire du mur mitoyen gauche par rapport au permis délivré, qui prévoyait une rehausse de 1,65 m de haut, comme dessiné sur les plans joints au permis d'urbanisme n° 326/2008»; que la motivation de cette décision ajoute que «l'architecte a déclaré en séance que la rehausse du mur mitoyen au niveau de la véranda a déjà été autorisée dans le permis précédent, que le permis n'a pas été annulé par le Conseil d'État suite au recours introduit et que la modification apportée consiste en l'agrandissement de la véranda en lieu et place d'une terrasse initialement prévue»;

Considérant que les plans accompagnant la demande de permis à laquelle la décision du 30 mars 2009 fait droit mentionnent une cote de niveau de 13,60 pour la hauteur du mur mitoyen existant au deuxième étage en façade arrière; qu'ils indiquent une cote de niveau de 14,70 qu'ils attribuent à la hauteur du mur mitoyen rehaussé dans le projet; que, sur la base de ces données, le rehaussement du mur est de 1,10 mètre; qu'en revanche, en prenant en considération l'échelle des plans, à savoir 1/50^e, la hauteur du mur existant est de 2,05 mètres, celle du mur rehaussé est de 3,70 mètres, de sorte que le rehaussement est alors de 1,65 mètre;

Considérant qu'il résulte des plans annexés au permis du 30 mars 2009 que la verrière devait s'inscrire dans le prolongement de l'annexe déjà existante au 2^e étage, dont la hauteur correspond à la cote 14,70; que sur les plans accompagnant l'acte attaqué, la verrière présente une hauteur identique, seules les cotes de niveau ayant été modifiées; qu'aucune différence effective n'existe entre les deux actes en ce qui concerne la hauteur du mur rehaussé;

Considérant que la motivation du permis d'urbanisme du 30 mars 2009 retient un rehaussement de 1,10 mètre pour le mur mitoyen; que telle était également la position de la commission de concertation; que si, dans son arrêt n° 208.678 du 4 novembre 2010, le Conseil d'État a également eu égard à cette hauteur pour apprécier l'admissibilité de la dérogation, il n'a pas, ce faisant, tranché une question litigieuse entre parties, puisqu'aucune contestation n'existait quant à la hauteur du

mur rehaussé; que le litige portait sur l'admissibilité de la dérogation qu'impliquait le rehaussement du mur mitoyen, tel qu'il était dessiné sur le plan; que, partant, l'autorité de chose jugée de cet arrêt ne s'attache pas à la détermination de la hauteur du mur mitoyen en cause;

Considérant que c'est à bon droit que la motivation de l'acte attaqué indique que la véranda «ne nécessite aucune rehausse supplémentaire du mur mitoyen gauche par rapport au permis délivré, qui prévoyait une rehausse de 1,65 m de haut, comme dessiné sur les plans joints au permis d'urbanisme n° 326/2008»; que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant, sur le second moyen, que l'acte attaqué repose, à l'égard de la rehausse de la verrière, sur des motifs exacts, pertinents et admissibles; que, contrairement à ce que soutiennent les requérants, il ne résulte pas d'un revirement d'attitude de l'autorité; que sa motivation répond adéquatement aux objections formulées au cours de l'enquête publique en ce qui concerne la hauteur de la rehausse; que le second moyen n'est fondé en aucune de ses trois branches;

Considérant qu'un troisième moyen est pris «du défaut d'examen concret du dossier, du principe général de bonne administration, de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, de la violation des formes substantielles et de l'excès de pouvoir»; que les requérants font valoir que l'acte attaqué ne révèle pas que la partie adverse s'est livrée à un examen personnel, effectif et concret du dossier puisque ses motifs sont identiques à ceux émis par la commission de concertation et que la référence à une opinion n'est suffisante que si elle démontre un examen approfondi et sérieux de la demande de permis;

Considérant que la circonstance qu'une décision fasse siens les motifs d'un avis donné au cours de la procédure n'implique pas que l'autorité n'aurait pas personnellement examiné le dossier; que le moyen ne peut être retenu;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, les requérants prennent un moyen nouveau, le quatrième, de la violation de l'autorité de la chose jugée; qu'après avoir souligné qu'il s'agit d'un moyen d'ordre public, ils font valoir qu'il ressort de l'arrêt du Conseil d'État n° 208.678 du 4 novembre 2010 que celui-ci a jugé que le permis du 30 mars 2009 autorisait une rehausse de 1,10 mètre du mur mitoyen et qu'en affirmant qu'il autorisait une rehausse de 1,65 m, l'acte attaqué viole l'autorité de chose jugée de cet arrêt;

Considérant que, pour les motifs exposés à propos du premier moyen, le quatrième moyen doit être rejeté,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 825 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 206,25 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le trente juin deux mille quinze par :

M.	M. LEROY,	président de chambre,
M.	I. KOVALOVSKY,	conseiller d'État,
Mme	D. DÉOM,	conseiller d'État,
M.	Fr. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Fr. QUINTIN

M. LEROY