CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 232.553 du 14 octobre 2015

215.558/XV-2774

En cause : **1. BASSEM** Yvan,
2. VAN DOOREN Anne,

ayant élu domicile chez
Mes M. von KUEGELGEN et R. van MELSEN, avocats,
avenue Louise 149 bte 20
1050 Bruxelles,

contre :

1. la commune de Watermael-Boitsfort,

ayant élu domicile chez
Me J. SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

2. la Région de Bruxelles-Capitale.

Partie intervenante:

POPOV Lubomir,

ayant élu domicile chez
Mes J. SOHIER et A. DAOÛT, avocats,
avenue Émile De Mot 19
1000 Bruxelles.

LE PRÉSIDENT F.F. DE LA XV^e^ CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ,

Vu la requête introduite le 9 avril 2015 par Yvan Bassem et Anne Van Dooren, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme pour l'agrandissement de l'habitation située 38, avenue de Tercoigne, délivré à Lubomir Popov par le collège des bourgmestre et échevins de Watermael-Boitsfort le 10 février 2015;

Vu la requête introduite le 6 mai 2015 par Lubomir Popov qui demande à être reçu en qualité de partie intervenante en la cause;

Vu le dossier administratif et la note d'observations déposés par la commune de Watermael-Boitsfort, première partie adverse;

Vu le rapport de M. J.-Fr. NEURAY, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 3 septembre 2015 fixant l'affaire à l'audience du 17 septembre 2015 à 14 heures 30;

Vu la notification aux parties du rapport et de l'avis de fixation à l'audience;

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

Entendu, en leurs observations, Me R. van MELSEN, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me A. DAOÛT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. J.-Fr. NEURAY, premier auditeur chef de section;

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 demande de suspension se présentent comme suit:

Lubomir Popov est propriétaire d'une maison d'habitation sise à Watermael-Boitsfort, avenue de Tercoigne 38. Le bien est repris en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) au plan régional d'affectation du sol (PRAS). Il n'est pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol ou d'un permis de lotir. L'immeuble, construit en 1928 selon les plans de l'architecte Lucien François, est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier.

Les requérants résident au n° 36 de la même avenue. Leur maison est située sur la parcelle voisine de l'immeuble susvisé, au Sud de celui-ci.

Le 17 février 2014, Lubomir Popov introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de la transformation de l'immeuble précité avec modification du volume. Cette demande est rejetée par le collège le 20 mai.

Le demandeur de permis modifie son projet et introduit, le 23 juin 2014, une nouvelle demande. L'accusé de réception de dossier complet est daté du 3 juillet.

Une enquête publique est organisée, du 25 août au 8 septembre, pour les motifs suivants:

> «modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions (application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS)
> Construction en zone latérale de recul (dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU)».

Par un courrier daté du 7 septembre, le requérant fait part de ses observations et réclamations.

Bien que l'immeuble ne soit pas classé, l'échevin de l'urbanisme prend l'initiative de consulter la Commission royale des monuments et des sites qui, dans un avis du 22 octobre 2014, donne un avis défavorable motivé comme suit:

> «La CRMS se prononce défavorablement sur ce projet de transformation lourde qui est pénalisant non seulement pour l'authenticité de la maison mais aussi pour la cohérence de l'ensemble formé par les trois maisons construites par Lucien François avenue de Tercoigne et pour l'aspect paysager de l'avenue.
> La maison édifiée par Lucien François en 1928 est implantée en retrait d'alignement et juchée en surplomb de la rue de Tercoigne, elle-même en forte pente. On y accède par un petit chemin oblique, perdu dans la végétation d'une butte parsemée de pierres de sable et de rocailles, plantée de buissons et d'arbustes aux essences et coloris variés. Elle est voisine de deux autres maisons de Lucien François, dont sa maison personnelle, et forme avec ces dernières un ensemble cohérent, qui se caractérise par la régularité des gabarits et la continuité du muret de soutènement en briques et moellons, ponctué de pilastres, situé sur l'alignement.
> La façade avant d'origine de la maison a été conservée, contrairement à la façade arrière. En retrait latéralement et à hauteur de la façade arrière, se situe un grand chêne rouge, au tronc très imposant (3 m de diamètre).
> La maison elle-même est de dimensions assez modestes. Elle a perdu pas mal de son caractère à l'intérieur (suite au décapage total des parois intérieures et à l'enlèvement de toutes les finitions à l'exception de l'escalier et d'une cheminée d'angle) mais elle se singularise par un jeu de fenêtres d'angle.
> Le projet répond à un ambitieux programme de rénovation et d'isolation qui vise à quasiment doubler l'emprise au sol de la maison et à atteindre le standard passif. Il est prévu de tailler un garage dans la butte et de construire deux extensions importantes : une latérale et une à l'arrière. L'extension latérale est implantée en retrait de la façade avant pour préserver partiellement les fenêtres d'angle mais le programme et les extensions sont hors d'échelle et ne permettront pas de préserver le caractère pittoresque du jardin ni, plus largement, celui de l'environnement.
> En effet,
> - le garage est très invasif et constitue un des aspects les plus préjudiciables du projet; son accès exige de supprimer:
> o une grande partie de la butte;

o le jardinet avant qui participe à l'intérêt paysager de la rue;

o le muret rythmé par des pilastres qui relie cette maison aux deux autres du même architecte et souligne la cohérence de l'ensemble.

- L'extension latérale sera dommageable à la fois pour l'arbre qui est très proche (un recul de 2 m au moins du tronc est nécessaire pour les travaux en sous-sol), mais également pour la zone végétalisée qui maintient une distance de voisinage. Cet aspect sera d'autant plus difficile à maîtriser que cette zone exiguë est en forte pente, comme la rue, et que les travaux vont encore accentuer les différences de niveaux.

- Enfin, le système d'isolation extérieure (épaisseur 20 à 30 cm) recouvert d'enduit ainsi que les nouveaux châssis bois-alu (triple vitrage) pour obtenir le standard passif vont complètement modifier l'aspect "années 30" si caractéristique de la maison.

Conclusion

La CRMS regrette que cette petite maison de Lucien François ait été achetée dans l'objectif d'en faire une vaste habitation. Par conséquent, elle recommande de réduire de manière conséquente l'ambition de ce projet très pénalisant pour le contexte paysager de l'avenue, pour la valeur d'ensemble des trois maisons de Lucien François et pour le caractère de l'immeuble qui deviendra méconnaissable.

Le programme est manifestement hors d'échelle par rapport aux potentialités de cette construction modeste. Seule l'extension arrière pourrait être autorisée à conditions que toutes les précautions soient prises pour veiller à la conservation de l'arbre, de la butte et des murets. Dans ces conditions, il faudra renoncer à l'utilisation des engins de chantier (et travailler à la brouette). Une finition extrêmement soignée de la façade avant sera à étudier pour en préserver au moins partiellement l'authenticité.

[...].»

Le 6 novembre 2014, la commission de concertation donne, à l'unanimité, un avis favorable conditionnel. Cet avis est rédigé comme suit:

« • Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et Zichée au PRAS AG 03/05/2001;

• Vu les Règlements régionaux d'urbanisme (A.G. 21/11/2006);

• Considérant que le bien est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier en tant qu'immeuble d'avant 1932;

• Vu le refus délivré en date du 20/05/2014 pour l'extension de l'habitation à l'adresse en ce que :

- les annexes photographiques de piètre qualité annexées au dossier ne permettent pas d'évaluer correctement la situation du bien et l'impact des constructions sur le voisinage
- le dossier ne contient pas d'étude phytosanitaire de l'arbre permettant d'évaluer si son état participe ou non à la décision d'abattage
- les extensions projetées à l'étage, même si elles comportent des toitures plates, impliquent un nouveau gabarit fort imposant accentué par la différence de niveau existant entre les parcelles n°s 38 et 36
- l'impact sur le voisin sis au n° 36 est critique et fortement augmenté par l'abattage d'un chêne qui procure une certaine intimité au voisin et que son abattage impactera [*sic*] considérablement ce dernier
- les grandes baies pratiquées dans la nouvelle façade latérale génèrent des vues importantes sur la façade et vers le jardin du n° [*lire* : n° 36]
- l'atteinte à la zone latérale de recul est importante puisque l'arbre n'est pas maintenu, or, cette zone doit viser au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif
- toute extension de ce côté de l'habitation ne peut être envisagée sans que l'arbre ne soit abattu au vu de l'étendue du réseau racinaire
- de l'analyse des plans, il ressort également que les espaces proposés peuvent être rationalisés afin de diminuer l'augmentation de volume

- Vu le report de la Commission de concertation du 25/09/2014 et du 16/10/2014 dans l'attente de l'avis de la CRMS et d'une visite sur place;
- Vu la visite sur place effectuée en date du 14/10/2014 en présence de la CRMS;
- Vu l'avis défavorable de la CRMS émis en sa séance du 22/10/2014;
- Considérant que la demande porte sur la construction d'un garage enterré et l'extension de l'habitation par la construction d'un volume en zone de recul latéral et en façade arrière;
- Considérant que la demande est en dérogation à l'art. 12 du Titre 1 du RRU relatif aux constructions en zone latérale de recul; que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de l'art. 153 du CoBAT;
- Considérant que la demande a également été soumise aux mesures particulières de publicité en vertu des dispositions du PRAS art. 1.5.2° du PRAS, modification des caractéristiques urbanistiques;
- Considérant qu'un courrier de réclamation nous est parvenu dans les délais requis nous faisant part des remarques suivantes :
  - Maison faisant partie d'un ensemble patrimonial et architectural bruxellois
  - Extension trop grande dénature typologie de la maison
  - Bureau aménagé à usage professionnel libéral en inadéquation avec statut résidentiel de la rue
  - Demande de permis pour étendre leur habitation refusée à d'autres personnes, dans la rue
  - Trop de fenêtres en façade latérale, vues intrusives
  - Construction sur R+l vues intrusives
  - Destruction flore et plantations en façade avant, atteinte au sous-sol par construction du garage
  - Dévaluation de la propriété voisine sise au n° 36
- Considérant que l'immeuble a été construit en 1928 par l'architecte Lucien François;
- Considérant que les immeubles sis aux n°s 34 et 36 sont du même architecte et forment un ensemble alors que la maison du n° 38 est jumelée avec une maison datant de 1977 qui n'a aucun trait esthétique commun;
- Considérant que le bien est intégré aux caractéristiques architecturales et urbanistiques propres à l'avenue de Tercoigne située en ZICHEE : ordre semi-ouvert, implantation en retrait avec zone de recul verdurisée, escalier d'accès rampant en lacet entre la végétation de la zone de recul vers l'entrée;
- Considérant que la demande de construction d'un garage porte fortement atteinte aux qualités paysagères de l'avenue de Tercoigne située en ZICHEE;
- Considérant que l'immeuble est implanté en retrait de la voirie et présente une zone de recul fortement talutée et plantée de nombreuses espèces végétales de type arbustive;
- Considérant que la maison a été modifiée par 2 fois en façade arrière, par l'adjonction d'un jardin d'hiver entre 1928 et 1977 et la modification de ce même jardin d'hiver en 1977 réalisée au détriment de l'esthétique générale de la maison et de ses principes de composition d'origine;
- Considérant que les nouveaux volumes se développent essentiellement en partie arrière Ouest moyennant des retraits progressifs en partie latérale Sud de manière à contourner le chêne existant et de maintenir l'arbre;
- Considérant que les annexes s'intègrent à la topographie du terrain, la hauteur des constructions diminuant progressivement vers le Sud;
- Considérant que les plans ont été remaniés afin de diminuer la volumétrie des extensions;
- Considérant que ces propositions tendent à diminuer l'impact sur le voisin sis au n° 36;

- Considérant que la nouvelle travée est implantée en retrait des parties anciennes et l m 40 plus bas afin de ne pas rivaliser avec le volume existant et d'apparaître comme une accroche à l'habitation existante;
- Considérant que cette proposition permet de dégager l'angle en façade avant et de préserver la composition d'origine marquante de cette époque;
- Considérant, cependant qu'il y a lieu de maintenir la fenêtre d'angle dans son entièreté et de reculer l'implantation de l'annexe en conséquence;
- Considérant que le projet se développe en façade arrière sur les parties moins valorisées existantes et déjà transformées;
- Considérant que l'annexe réalisée au 1er étage en façade arrière est établie en retrait de la mitoyenneté du côté du n° 70 afin de diminuer l'impact;
- Considérant que les nouveaux volumes sont simples et rectilignes utilisant les lignes de composition existante de la maison tout en réinterprétant le style architectural des parties nouvelles afin de créer un nouvel ensemble esthétiquement cohérent et harmonieux;
- Considérant que les nouvelles façades sont habillées d'un bardage en bois naturel qui se fond plus aisément dans le cadre végétal le long de la limite mitoyenne;
- Considérant que les ouvertures dans la façade Sud ont été réduites afin de respecter l'intimité du voisin;
- Considérant que des replantations sont prévues sur la bande latérale Sud et dans le talus afin de recréer les qualités paysagères quantitativement et qualitativement;
- Considérant que le demandeur souhaite atteindre le standard passif ce qui nécessite notamment, la pose d'un enduit sur isolant extérieur;
- Considérant que la granulométrie existante est fortement granuleuse alors que les soubassements et colonnes d'angle sont lisses ce qui constitue une caractéristique patrimoniale du style architectural de ce bien;
- Considérant que ces aspects font partie du vocabulaire propre à la période de construction de l'habitation et qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de ces détails architecturaux et ornementaux afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale;
- Considérant dès lors, qu'en façade à rue, et compte tenu que l'ensemble des murs intérieurs ont été mis à nu, il y aura lieu de placer l'isolation à l'intérieur;
- Considérant qu'il y a lieu pour les autres façades d'évaluer l'impact esthétique de la pose de l'enduit et de soumettre à l'approbation du service de l'urbanisme un essai avant la mise en œuvre;
- Considérant que les nouveaux châssis seront munis d'un triple vitrage;
- Considérant que les châssis seront en bois recouvert d'un capot aluminium, cette solution permettant de renforcer les lignes graphiques et géométriques de la façade;
- Considérant cependant, qu'il y aura lieu de fournir un détail des châssis situation existante et projetée à l'échelle du l/20ème afin de garantir que ceux-ci n'appauvriront pas l'aspect esthétique;
- Considérant que la cheminée sera enduite tout en conservant le relief de sa composition;
- Considérant qu'il y a lieu de prendre toutes les mesures nécessaires afin de garantir la survie de l'arbre, notamment en n'utilisant pas d'engins de chantier au niveau du réseau racinaire de l'arbre et de sa couronne;

AVIS favorable sous réserve de:

- ne pas construire de garage;
- reculer l'implantation de l'annexe afin de maintenir les fenêtres d'angle en façade latérale dans leurs dimensions d'origine;
- placer en façade à rue et au niveau du retour jusqu'à la connexion de la nouvelle annexe l'isolation à l'intérieur;
- fournir un détail des châssis situation existante et projetée à l'échelle du 1/20ème;

• soumettre à l'approbation du service de l'urbanisme un essai d'enduit sur la façade latérale ou arrière avant la mise en œuvre totale de celui-ci;

• prendre toutes les mesures nécessaires afin de garantir la survie de l'arbre, notamment en n'utilisant pas d'engins de chantier au niveau du réseau racinaire de l'arbre et de sa couronne;

Attendu qu'en vertu de l'article 126 § 6 du CoBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1er septembre 2013), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme;

Les dérogations relatives aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne les constructions en zone latérale de recul art. 12 du Titre 1 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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».

Le 12 novembre, le collège sollicite le dépôt de plans modifiés en application de l'article 191 du CoBAT.

Le 17 novembre, Lubomir Popov introduit des plans modificatifs sur la base de l'article 126/1 du CoBAT. La notice explicative expose que les modifications apportées au projet visent à répondre aux conditions assortissant l'avis favorable de la commission de concertation du 6 novembre 2014. Elle précise toutefois que n'a pas été suivie la condition de «placer en façade à rue et au niveau du retour jusqu'à la connexion de la nouvelle annexe l'isolation à l'intérieur», pour des motifs patrimoniaux, techniques et financiers, qu'elle explicite.

Le 18 décembre, la commission donne, sur le projet modifié, un avis favorable assorti des conditions suivantes:

« • fournir un détail des châssis situation existante et projetée à l'échelle du 1/20e;

• soumettre à l'approbation du service de l'urbanisme un essai de l'enduit prévu sur la façade latérale et arrière avant la mise en place de celui-ci;

• prendre toutes les mesures nécessaires afin de garantir la survie de l'arbre, notamment en n'utilisant pas d'engin de chantier au niveau du réseau racinaire de l'arbre et de sa couronne».

Le 14 janvier 2015, le dossier est transmis au fonctionnaire délégué, lequel n'émet pas d'avis dans les délais impartis.

Le 10 février, le collège des bourgmestre et échevins de Watermael-Boitsfort délivre le permis d'urbanisme, lequel est rédigé notamment comme suit:

«[...]

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2014 au 08/09/2014 et qu'une réclamation a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du 06/11/2014;

Vu l'avis de la commission de concertation du 18/12/2014 dans le cadre de l'instruction des plans modificatifs introduits d'initiative par le demandeur dans le cadre des dispositions de l'art 126/1 du CoBAT;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;
Vu les règlements communaux d'urbanisme;
Attendu que le dispositif de l'avis conforme du fonctionnaire délégué est libellé comme suit :
Attendu qu'en vertu de l'article 126 § 6 du CoBAT, l'avis favorable de la commission de concertation est présumé favorable par le Fonctionnaire délégué si dans le délai de 8 jours à compter de l'envoi du dossier avec l'avis du Collège, il n'a pas expressément notifié sa décision d'émettre son avis dans le délai de 45 jours prévu aux articles 153 § 1er [*sic*].
ARRÊTE :
Article 1er. Le permis est délivré à Monsieur Lubomir POPOV pour les motifs suivants :
- Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et Zichee au PRAS AG 03/05/2001;
- Vus les Règlements régionaux d'urbanisme (A.G. 21/11/2006);
- Considérant que le bien est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier en tant qu'immeuble d'avant 1932 (art. 333 du CoBAT);
- Vu le refus délivré en date du 20/05/2014 pour l'extension de l'habitation à l'adresse en ce que:
  - les annexes photographiques de piètre qualité annexées au dossier ne permettent pas d'évaluer correctement la situation du bien et l'impact des constructions sur le voisinage
  - le dossier ne contient pas d'étude phytosanitaire de l'arbre permettant d'évaluer si son état participe [*lire* : ou] non à la décision d'abattage
  - les extensions projetées à l'étage, même si elles comportent des toitures plates, impliquent un nouveau gabarit fort important accentué par la différence de niveau existant entre les parcelles n°s 38 et 36
  - l'impact sur le voisin sis au n° 36 est critique et fortement augmenté par l'abattage d'un chêne qui procure une certaine intimité au voisin et que son abattage impactera [*sic*] considérablement ce dernier
  - les grandes baies pratiquées dans la nouvelle façade latérale génèrent des vues importantes sur la façade et vers le jardin du [*lire* : n° 36]
  - l'atteinte à la zone latérale de recul est importante puisque l'arbre n'est pas maintenu, or, cette zone doit viser au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif
  - toute extension de ce côté de l'habitation ne peut être envisagée sans que l'arbre ne soit abattu au vu de l'étendue du réseau racinaire
  - de l'analyse des plans, il ressort également que les espaces proposés peuvent être rationalisés afin de diminuer l'augmentation de volume
- Considérant que la présente demande porte sur la construction d'un garage enterré et l'extension de l'habitation par la construction d'un volume en zone de recul latéral et en façade arrière;
- Considérant que la demande est en dérogation à l'art 12 du Titre 1 du RRU relatif aux constructions en zone latérale de recul; que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de l'article 153 du CoBAT;
- Considérant que la demande a également été soumise aux mesures particulières de publicité en vertu des dispositions du PRAS art 1.5.2° du PRAS, modification des caractéristiques urbanistiques;
- Considérant qu'un courrier de réclamation nous est parvenu dans les délais requis nous faisant part des remarques suivantes:
  - Maison faisant partie d'un ensemble patrimonial et architectural Bruxellois
  - Extension trop grande dénature typologie de la maison
  - Bureau aménagé à usage professionnel libéral en inadéquation avec statut résidentiel de la rue
  - Demande de permis pour étendre leur habitation refusée à d'autres personnes dans la rue
  - Trop de fenêtres en façade latérale, vues intrusives

- Construction sur R+1 vues intrusives
- Destruction flore et plantations en façade avant, atteinte au sous-sol par construction du garage
- Dévaluation de la propriété voisine sise au n° 36

- Vu le report de la Commission de concertation du 25/09/2014 et du 16/10/2014 dans l'attente de l'avis de la CRMS et d'une visite sur place;
- Vu la visite sur place effectuée en date du 14/10/2014 en présence de la CRMS;
- Vu l'avis consultatif défavorable de la CRMS émis en sa séance du 22/10/2014;
- Vu l'avis favorable sous réserve émis par la Commission de concertation en séance du 6/11/2014;
- Attendu qu'en vertu de l'article 126 § 6 du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1er septembre 2013), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme et que les dérogations relatives aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne les constructions en zone latérale de recul art. 12 du Titre 1 ont été accordées;
- Considérant que l'immeuble a été construit en 1928 par l'architecte Lucien François;
- Considérant que les immeubles sis aux n°s 34 et 36 sont du même architecte et forment un ensemble alors que la maison du n° 38 est jumelée avec une maison datant de 1977 qui n'a aucun trait esthétique commun;
- Considérant que le bien est intégré aux caractéristiques architecturales et urbanistiques propres à l'avenue de Tercoigne située en ZICHEE: ordre semi-ouvert, implantation en retrait avec zone de recul verdurisée, escalier d'accès rampant en lacet entre la végétation de la zone de recul vers l'entrée;
- Considérant que la demande de construction d'un garage porte atteinte aux qualités paysagères de l'avenue de Tercoigne située en ZICHEE;
- Considérant que l'immeuble est implanté en retrait de la voirie et présente une zone de recul fortement talutée et plantée de nombreuses espèces végétales de type arbustive;
- Considérant que la maison a été modifiée par 2 fois en façade arrière, par l'adjonction d'un jardin d'hiver entre 1928 et 1977 et la modification de ce même jardin d'hiver en 1977 réalisée au détriment de l'esthétique générale de la maison et de ses principes de composition d'origine;
- Considérant que les nouveaux volumes se développent essentiellement en partie arrière Ouest moyennant des retraits progressifs en partie latérale Sud de manière à contourner le chêne existant et de maintenir l'arbre;
- Considérant que les annexes s'intègrent à la topographie du terrain, la hauteur des constructions diminuant progressivement vers le Sud;
- Considérant que les plans ont été remaniés afin de diminuer la volumétrie des extensions;
- Considérant que ces propositions tendent à diminuer l'impact sur le voisin sis au n° 36;
- Considérant que la nouvelle travée est implantée en retrait des parties anciennes et 1 m 40 plus bas afin de ne pas rivaliser avec le volume existant et d'apparaître comme une accroche à l'habitation existante;
- Considérant que cette proposition permet de dégager l'angle en façade avant et de préserver la composition d'origine marquante de cette époque;
- Considérant cependant qu'il y a lieu de maintenir la fenêtre d'angle dans son entièreté et de reculer l'implantation de l'annexe en conséquent;
- Considérant que le projet se développe en façade arrière sur les parties moins valorisées existantes et déjà transformées;
- Considérant que l'annexe réalisée au 1er étage en façade arrière est établie en retrait de la mitoyenneté du côté du n° 70 afin de diminuer l'impact;
- Considérant que les nouveaux volumes sont simples et rectilignes utilisant les lignes de composition existante de la maison tout en réinterprétant le style

architectural des parties nouvelles afin de créer un nouvel ensemble esthétiquement cohérent et harmonieux;

- Considérant que les nouvelles façades sont habillées d'un bardage en bois naturel qui se fond plus aisément dans le cadre végétal le long de la limite mitoyenne;
- Considérant que les ouvertures dans la façade Sud ont été réduites afin de respecter l'intimité du voisin;
- Considérant que des replantations sont prévues sur la bande latérale Sud et dans le talus;
- Vu l'avis favorable sous réserve émis par le Collège en séance du 12/11/2014;
- Vu qu'il a été fait application de l'art. 191 du CoBAT en vue de fournir des plans modifiés répondant aux conditions suivantes:
  - ne pas construire de garage;
  - reculer l'implantation de l'annexe afin de maintenir les fenêtres d'angle en façade latérale dans leurs dimensions d'origine;
  - placer l'isolation par l'intérieur en façade à rue et au niveau du retour jusqu'à la connexion de la nouvelle annexe;
  - fournir un détail des châssis situation existante et projetée à l'échelle du 1/20ème;
  - soumettre à l'approbation du service de l'urbanisme un essai d'enduit sur la façade latérale ou arrière avant la mise en œuvre totale de celui-ci;
  - prendre toutes les mesures nécessaires afin de garantir la survie de l'arbre, notamment en n'utilisant pas d'engins de chantier au niveau du réseau racinaire de l'arbre et de sa couronne;
- Vu les plans modificatifs introduits d'initiative par le demandeur dans le cadre des dispositions de l'art 126/1 du CoBAT, (ces plans ne répondant pas à l'ensemble des conditions visées en application de l'art. 191);
- Considérant que le bien étant situé en ZICHEE, il y a lieu de reconsidérer la demande de pose de l'isolation par l'extérieur, [*lire* : celle-ci] modifiant l'aspect des façades visibles depuis l'espace public; que la demande est donc soumise à nouveau à l'avis de la Commission de concertation sur les plans modificatifs;
- Vu l'avis favorable sous réserve émis à [*lire* : la] majorité par la commission de concertation en séance du 18/12/2014;
- Attendu qu'en date du 14/01/2015, le dossier a été envoyé au Fonctionnaire délégué pour avis conforme, que celui-ci n'a pas, dans le délai de 8 jours à compter de l'envoi du dossier avec l'avis du Collège, expressément notifié sa décision d'émettre son avis dans le délai de 45 jours prévu aux articles [*sic*] 153 § 1er;
- Attendu qu'en vertu de l'article 126 § 6 du CoBAT, l'avis favorable de la commission de concertation est présumé favorable par le Fonctionnaire délégué;
- Considérant que ces plans tiennent compte des conditions émises par le Collège des Bourgmestre et Échevins en séance du 12/11/2014 à l'exception de la pose de l'isolant des façades par l'extérieur;
- Considérant que le dossier contient une note explicative précisant l'impact des divers modes d'isolation sur l'aspect esthétique et patrimonial des façades;
- Considérant que la pose de l'isolant par l'intérieur implique une épaisseur plus importante d'isolant ce qui correspond au recul du châssis dans la batée vers l'intérieur de +/-35 cm;
- Considérant que cette épaisseur est liée à la suppression des ponts thermiques et au standard passif souhaité pour la rénovation de l'immeuble;
- Considérant que la pose de l'isolant par l'extérieur permet de maintenir le châssis plus proche du plan de la façade tel qu'existant;
- Considérant qu'au vu de ces éléments, la pose de l'isolant par l'extérieur préserve mieux les qualités patrimoniales de l'immeuble;
- Considérant qu'un détail des châssis de la situation existante et projetée à l'échelle du 1/20ème a été fourni dans la note explicative et que l'aspect

esthétique ne sera pas appauvri en ce que l'embrasure extérieure de fenêtre sera identique à la situation existante;

- Considérant que les nouveaux châssis seront munis d'un triple vitrage;
- Considérant que les châssis seront en bois recouvert d'un capot aluminium, cette solution permettant de renforcer les lignes graphiques et géométriques de la façade;
- Considérant que la granulométrie existante est fortement granuleuse alors que les soubassements et colonnes d'angle sont lisses ce qui constitue une caractéristique patrimoniale du type architectural de ce bien;
- Considérant que ces aspects font partie du vocabulaire propre à la période de construction de l'habitation et qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de ces détails architecturaux et ornementaux afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale;
- Considérant qu'il y a lieu d'évaluer l'impact esthétique de la pose du nouvel enduit et de soumettre à l'approbation du service de l'urbanisme un essai avant la mise en œuvre;
- Considérant que la cheminée sera enduite toute en conservant le relief de sa composition;
- Considérant qu'il y a lieu de prendre toutes les mesures nécessaires afin de garantir la survie de l'arbre, notamment en n'utilisant pas d'engins de chantier au niveau du réseau racinaire de l'arbre et de sa couronne;

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 :

- soumettre à l'approbation du service de l'urbanisme un essai de l'enduit prévu sur la façade latérale et arrière avant la mise en place de celui-ci;
- prendre toutes les mesures nécessaires afin de garantir la survie de l'arbre, notamment en n'utilisant pas d'engins de chantier au niveau du réseau racinaire de l'arbre et de sa couronne;
- prendre connaissance de l'analyse de la proposition PEB reprise en annexe.

3° respecter les dispositions légales et réglementaires susvisées;

4° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

[...];»

Considérant que, par une requête introduite le 6 mai 2015, Lubomir Popov, titulaire du permis attaqué, demande à pouvoir intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande;

Considérant qu'un premier moyen est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de droit de la motivation matérielle, des articles 126/1 et 191, spécialement alinéas 2 et 4, du CoBAT et de l'excès de pouvoir,

en ce que l'acte attaqué a été délivré sur la base de plans modificatifs introduits à l'invitation du collège des bourgmestre et échevins en application de l'article 191 du CoBAT mais finalement déposés (et admis) sur pied de l'article 126/1 du même Code, sans que soit organisée une nouvelle enquête publique,

alors que, première branche, l'acte attaqué n'expose ni les raisons pour lesquelles le projet ainsi remanié rencontrerait les conditions auxquelles les articles 126/1 et 191 du CoBAT dispensent le dépôt de plans modificatifs des mesures d'instruction déjà accomplies, dont la tenue d'une nouvelle enquête publique, ni les motifs

justifiant que la première enquête publique se serait valablement déroulée en dépit de l'accès tardif aux documents de la demande dont les requérants ont eu à pâtir; que, sur ce dernier point, les requérants exposent qu'ils se sont expliqués tant devant la commission de concertation que par des courriers adressés à la partie adverse en date du 27 novembre 2014 et du 6 janvier 2015, de sorte que l'acte attaqué devait exposer les raisons pour lesquelles ce vice ne justifiait pas de recommencer l'enquête publique pour leur permettre d'exercer pleinement leur droit de contradiction;

et alors que, seconde branche, hormis l'hypothèse, étrangère à l'espèce, d'une suppression de dérogations, les articles 126/1 et 191 du CoBAT ne permettent le dépôt de plans modificatifs sans nouvelles mesures d'instruction qu'à la triple condition que ces adaptations demeurent accessoires, qu'elles ne modifient pas l'objet de la demande et qu'elles visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial; que, selon les requérants, les conditions relatives à l'isolation ainsi qu'à l'enduit à apposer sur les façades de l'extension autorisée ne visent pas à répondre, comme telles, aux objections suscitées par le projet mis à l'enquête au cours de l'instruction de la demande et ne présentent en outre pas le caractère accessoire requis, l'enduit participant de l'aspect esthétique de l'extension autorisée et concernant ainsi un aspect essentiel du projet puisque le bien concerné est placé en ZICHEE et inscrit à l'inventaire régional du patrimoine immobilier; qu'ils soulignent que l'acte attaqué convient lui-même de l'importance de la condition relative à la pose de l'enduit; qu'ils estiment que le projet remanié devait donc être soumis à nouveau aux mesures d'instruction applicables; qu'ils ajoutent que l'enquête qui s'est tenue du 25 août au 8 septembre 2014 est entachée d'un vice qui les a empêchés d'y participer pleinement: alors qu'ils ont sollicité, sur place, la consultation du dossier de demande auprès des services de l'urbanisme de la commune dès le lundi 25 août 2014, ils n'ont finalement obtenu les pièces du dossier de demande (en particulier les plans à une échelle lisible et la note explicative) qu'en date du mardi 2 septembre 2014, de sorte que le délai dont ils disposaient en principe pour faire valoir leurs observations en connaissance de cause a été amputé de plus de la moitié; qu'ils en déduisent que pour ce motif également, la partie adverse avait l'obligation de recommencer l'enquête;

Considérant, sur les deux branches réunies, que les plans modifiés ont été introduits par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT, lequel dispose comme suit:

> «Préalablement à la décision du collège des bourgmestre et échevins, le demandeur peut produire des plans modificatifs ainsi que, le cas échéant, un complément au rapport d'incidences.
>
> Lorsque ces plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou lorsqu'ils visent à supprimer les dérogations visées aux articles 153, § 2, et 155, § 2, qu'impliquait le projet initial, le permis est délivré sans que le projet modifié ne soit soumis aux actes d'instruction déjà réalisés.
>
> Dans les autres hypothèses, la demande modifiée doit être à nouveau soumise aux actes d'instruction. En ce cas, le délai dans lequel le collège des bourgmestre et échevins doit notifier sa décision commence à courir dès la réception des modifications de la demande, en dérogation à l'article 156, § 2 du présent Code»;

Considérant que les modifications apportées aux plans sont décrites comme suit dans la note explicative:

«• Le garage a été supprimé;
• L'implantation de l'extension de la maison en partie latérale a été reculée par rapport à la rue de manière à maintenir les fenêtres d'angle existantes en façade latérale dans leurs dimensions d'origine;
• La fourniture d'un détail des châssis (situation existante et projetée) à l'échelle l/20ème (voir ci-dessous);
• L'engagement de soumettre à l'approbation du service de l'urbanisme un essai d'enduit sur la façade latérale ou arrière (ou avant) avant la mise en œuvre totale de celui-ci;
• L'engagement de prendre toutes les mesures nécessaires afin de garantir la survie de l'arbre, notamment en n'utilisant pas d'engins de chantier au niveau du réseau racinaire de l'arbre et de sa couronne.»;

que ces modifications tendent à satisfaire aux conditions formulées dans l'avis favorable de la commission de concertation et, partant, aux objections suscitées par le projet; que les requérants ne contestent pas que ces modifications sont accessoires; qu'ils ne prétendent pas qu'elles modifieraient l'objet de la demande;

qu'en ce qui concerne l'isolation et l'enduit, le projet modifié en novembre 2014 ne diffère pas du projet pour lequel la demande a été introduite le 23 juin 2014; que les deux projets prévoient une isolation des murs à l'extérieur et un revêtement par enduit, ainsi que le précise la note explicative accompagnant les plans modifiés; qu'en particulier, ladite note expose les raisons pour lesquelles la condition, reprise dans l'avis de la commission de concertation, de «placer en façade à rue et au niveau du retour jusqu'à la connexion de la nouvelle annexe l'isolation à l'intérieur» n'est pas suivie; que, partant, l'article 126/1 ne s'applique pas aux caractéristiques du projet en ce qu'il concerne l'isolation et l'enduit;

que le moyen est donc en défaut d'établir que l'autorité aurait dû soumettre les plans modifiés aux actes d'instruction déjà accomplis; que l'article 126/1 du CoBAT n'est pas violé et qu'en ce qu'il soutient que la motivation de l'acte attaqué aurait dû justifier que les conditions prescrites par cette disposition sont respectées, le moyen est dépourvu de sérieux;

Considérant que l'enquête publique a eu lieu du 25 août au 8 septembre 2014; que par un courrier du 7 septembre 2014, reçu par l'administration le 8 septembre, le requérant a fait part de ses «observations et réclamations» en exposant les raisons pour lesquelles il souhaitait «faire opposition à [la] demande»; qu'il n'y soulève aucun grief relatif à l'accès au dossier; que les requérants soutiennent toutefois avoir fait état, lors de la réunion de la commission de concertation, des difficultés qu'ils auraient rencontrées à cet égard; qu'ils prétendent avoir déposé à cette occasion une «note verbale» qui porte notamment ce qui suit:

«[...]
Les 3 affiches rouges réglementaires ont été placées dans l'avenue le vendredi 22 septembre 2014. Le jour même nous nous sommes rendus au service de l'urbanisme de la commune pour demander les documents relatifs et explicatifs de la nouvelle demande. À juste titre, on nous a fait savoir que ces documents seraient disponibles le lundi 25.

Le lundi 25 nous sommes donc allés demander les documents. Nous avons, ce jour-là, reçu deux plans format A4, difficiles à lire et aucune note explicative.

Nous avons alors (le 25 août) demandé à être reçus afin d'obtenir plus d'informations.

On nous a proposé un RV le mardi....2 septembre ???

Le 2 septembre enfin, nous avons reçu des informations verbales et l'on nous a demandé si nous avions une adresse Mail.

Fin de matinée du même jour des mails sont arrivés. Une note explicative de 5 pages ainsi que les plans de la situation existante (2 pages) et plans et dessins de la situation projetée (3 pages).

Il est vraiment regrettable voire dommageable que ces documents soient arrivés aussi tard… et pour quelle raison ?

Mais venons-en maintenant au vrai et essentiel problème.

[...]»;

qu'il résulte de ces considérations que, dès le premier jour de l'enquête publique, à savoir le 25 août, les requérants ont pu consulter le dossier et ont reçu les plans de synthèse; que, le 2 septembre, lors d'un entretien avec un membre de l'administration, ils ont pu demander les renseignements qu'ils souhaitaient et que le même jour, une note explicative de cinq pages ainsi que des plans complémentaires leur ont été transmis par courriel; que la note en cause, qui est censée refléter l'intervention du requérant lors de la commission de concertation, se limite à regretter que ces documents soient arrivés «aussi tard»; que, toutefois, pas plus que dans leur réclamation, envoyée le 7 septembre, ils ne soutiennent avoir été privés d'un accès utile au dossier; que, dans ces circonstances, c'est vainement que les requérants font valoir que l'enquête publique est entachée d'un vice pour le motif qu'ils n'ont pu faire valoir leurs observations en connaissance de cause; qu'il s'ensuit que l'acte attaqué ne devait pas être motivé à cet égard;

Considérant que le moyen n'est sérieux en aucune de ses branches;

Considérant que le deuxième moyen est pris de la violation des articles 126, § 6, spécialement alinéas 2 à 4, 150, 151 et 153, § 1er, spécialement alinéas 5 et 6, et § 2, spécialement alinéa 2, du CoBAT, de l'article 12 du Titre Ier du Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 et du principe général de motivation matérielle,

en ce que le permis attaqué, portant sur un bien non régi par un plan particulier d'affectation du sol ou un permis de lotir non périmé et comportant une dérogation à l'article 12 du Titre Ier du R.R.U., est délivré par le collège des bourgmestre et échevins sur avis favorable (sous conditions) de la commission de concertation, sans être précédé de l'avis ou d'une décision expresse du fonctionnaire délégué,

alors que, première branche, un permis d'urbanisme impliquant, comme en l'espèce, une dérogation au Titre Ier du R.R.U. ne peut en principe, conformément aux articles 153, § 1er, al. 5, et 153, § 2, al. 2, du CoBAT, être délivré que de l'accord exprès du fonctionnaire délégué; que si l'article 126, § 6, du même Code permet désormais au collège des bourgmestre et échevins d'octroyer un tel permis dérogatoire après avis favorable unanime de la commission de concertation et que si la commission de concertation a émis à l'unanimité un premier avis favorable (sous

conditions) sur la demande en sa séance du 12 novembre 2012 (*lire vraisemblablement*: 6 novembre 2014), ladite commission a été saisie à nouveau après le dépôt de plans modificatifs et a donné, le 18 décembre 2014, sur le projet modifié, un avis favorable rendu non à l'unanimité mais à la majorité; que le collège des bourgmestre et échevins ne pouvait délivrer le permis en se prévalant du premier avis de la commission de concertation, spécialement alors que cet avis portait sur un projet différent de celui finalement autorisé et que la demande a été remaniée dans l'intervalle sans se conformer à l'ensemble des conditions imposées par ledit avis;

et alors que, seconde branche, l'octroi d'une dérogation suppose en toute hypothèse que l'autorité compétente expose, dans sa décision, les raisons qui l'ont amenée à s'écarter des prescriptions réglementaires en vigueur; qu'en application de l'article 153, § 2, du CoBAT, une telle dérogation ne peut être accordée que si elle contribue à la sauvegarde du bon aménagement des lieux et qu'il en va de même lorsque la dérogation est octroyée par la commission de concertation sur pied de l'article 126, § 6, al. 4, du même Code, qui renvoie à l'article 153, § 2; que dans leur réclamation, les requérants faisaient notamment valoir que la construction projetée en zone de retrait latéral excéderait largement les capacités constructives de la parcelle concernée et ruinerait irrémédiablement les caractéristiques patrimoniales et architecturales de l'habitation existante; qu'à supposer qu'ils aient pu valablement fonder la dérogation, les avis de la commission de concertation des 6 novembre et 18 décembre 2014, dont la décision attaquée reproduit les termes, ne justifient nullement la nécessité de recourir au mécanisme exceptionnel de la dérogation en l'espèce ni n'indiquent en quoi la dérogation contribue au bon aménagement des lieux, puisqu'ils se limitent, pour l'essentiel, à souligner le maintien du chêne existant ainsi que la diminution du volume de l'extension à la suite du refus du premier projet et s'attachent à établir que l'extension ne porte pas une atteinte démesurée au cadre architectural et patrimonial existant; que la motivation n'expose pas la nécessité ou la justification intrinsèque de la dérogation; que celle-ci porte sur une extension de 70 m² qui se déploie en grande partie en zone de retrait latéral et est donc considérable; que si la décision attaquée expose que «des replantations sont prévues sur la bande latérale Sud», soit dans la zone de retrait, aucun élément de la demande n'en atteste; que l'appréciation de la partie adverse repose dès lors sur une considération dont rien n'étaye ni même ne corrobore l'exactitude matérielle;

Considérant, sur la première branche, que l'article 126, § 6, du CoBAT dispose comme suit:

> «Lorsque la demande n'est pas soumise à une évaluation préalable des incidences au sens de l'article 127 et que la commission de concertation a émis un avis favorable sur cette demande, le fonctionnaire délégué est présumé favorable à la demande si dans les huit jours de la réception de la transmission des documents visés à l'article 126, § 1er, alinéa 2, il n'a pas expressément notifié sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai de quarante-cinq jours prévu aux articles 153, § 1er, et 155, § 2.
>
> Lorsque, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis de la commission de concertation est favorable unanimement, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable.
>
> Lorsque l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable, l'avis de la commission de concertation tient lieu d'avis conforme.
>
> Le collège des bourgmestre et échevins en informe le demandeur et se prononce sur la demande, en pouvant se référer aux dérogations visées à l'article 153, § 2, et à l'article 155, § 2, telles qu'acceptées par l'avis de la commission de concertation.»;

qu'en l'espèce, la commission de concertation a, en sa séance du 6 novembre 2014, émis un avis favorable unanime sur la demande de permis, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme; que cet avis précise *in fine* que «Les dérogations relatives aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne les constructions en zone latérale de recul art. 12 du Titre 1 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.»; que la motivation de l'acte attaqué rappelle l'application de l'article 126, § 6, du CoBAT; que les dérogations ont donc été accordées conformément à la procédure prévue par l'article 126, § 6, du CoBAT; que s'avère indifférente à cet égard la circonstance que la demande de permis a ensuite été soumise à nouveau à l'avis de la commission de concertation pour des motifs autres que l'octroi d'une dérogation au R.R.U.; qu'en sa première branche, le moyen n'est pas sérieux;

Considérant, sur la seconde branche, que l'article 153, § 2, du CoBAT énonce ce qui suit:

> «Lorsqu'il émet un avis favorable, le fonctionnaire délégué peut subordonner la délivrance du permis à des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux.
>
> Le fonctionnaire délégué peut déroger aux prescriptions des règlements d'urbanisme, des règlements sur les bâtisses ou des règlements concernant les zones de recul, soit dans le cas visé à l'alinéa 1er, soit lorsque la dérogation est sollicitée dans la demande.
>
> Lorsque la dérogation porte sur le volume, l'implantation et l'esthétique des constructions, la demande est soumise aux mesures particulières de publicité visées aux articles 150 et 151.
>
> Le demandeur est tenu de respecter les conditions prescrites par l'avis du fonctionnaire délégué.»;

que l'article 153, § 2, alinéa 1er, permet au fonctionnaire délégué de déroger d'initiative aux prescriptions des règlements visés par l'alinéa 2, uniquement pour imposer des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux; qu'en revanche, les dérogations découlant du dossier de la demande ne doivent pas poursuivre cet objectif; qu'en l'espèce, les dérogations accordées le 6 novembre 2014 ne tendent qu'à permettre la réalisation du projet faisant l'objet de la demande et ne sont pas liées à des conditions auxquelles la délivrance du permis serait subordonnée; que, partant, l'article 153, § 2, alinéa 1er, n'est pas applicable en l'espèce, de sorte qu'en ce qu'il reproche à la motivation de l'acte attaqué de ne pas exposer en quoi les exigences du bon aménagement des lieux doivent conduire à déroger au R.R.U., le moyen n'est pas sérieux;

Considérant qu'aucune disposition du CoBAT ne confère un caractère exceptionnel aux dérogations que le fonctionnaire délégué peut accorder; qu'en ce qu'il critique l'absence de justification du caractère exceptionnel des dérogations, le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que, dans son avis du 6 novembre 2014, la commission de concertation résume les objections formulées par le requérant dans sa réclamation; que dans la motivation de son avis, elle relève notamment:

- que «les immeubles sis aux n^{os} 34 et 36 sont du même architecte et forment un ensemble alors que la maison du n° 38 est jumelée avec une maison datant de 1977 qui n'a aucun trait esthétique commun», relevant ainsi les différences architecturales entre l'immeuble concerné par le permis et celui des requérants;
- que «les nouveaux volumes sont simples et rectilignes utilisant les lignes de composition existante de la maison tout en réinterprétant le style architectural des parties nouvelles afin de créer un nouvel ensemble esthétiquement cohérent et harmonieux»;
- que «le bien est intégré aux caractéristiques architecturales et urbanistiques propres à l'avenue de Tercoigne située en ZICHEE»;
- que «les nouveaux volumes se développent essentiellement en partie arrière Ouest moyennant des retraits progressifs en partie latérale Sud de manière à contourner le chêne existant et de maintenir l'arbre»;
- que «les annexes s'intègrent à la topographie du terrain, la hauteur des constructions diminuant progressivement vers le Sud»;
- que «les plans ont été remaniés afin de diminuer la volumétrie des extensions» et que ces nouvelles «propositions tendent à diminuer l'impact sur le voisin sis au n° 36»;
- que «les nouvelles façades sont habillées d'un bardage en bois naturel qui se fond plus aisément dans le cadre végétal le long de la limite mitoyenne»;
- que «les ouvertures dans la façade Sud ont été réduites afin de respecter l'intimité du voisin»;
- que «des replantations sont prévues sur la bande latérale Sud et dans le talus afin de recréer les qualités paysagères quantitativement et qualitativement»;

qu'il s'ensuit que l'acte attaqué contient une motivation énonçant les motifs pour lesquels les objections formulées par le requérant ne sont pas retenues, en particulier en ce qui concerne l'implantation de l'annexe en zone de recul latéral; que les requérants n'établissent pas que ces motifs seraient entachés d'erreur manifeste d'appréciation; qu'en ce qu'il reproche à l'acte attaqué de ne pas contenir de réponse à la réclamation du requérant, le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que, selon la note explicative, le demandeur prévoit «la préservation ou la reconstitution des plantations côté rue et côté Sud de manière à créer un contexte végétal qualitatif, la végétation étant un élément de composition important dans l'environnement proche»; que la zone de retrait latéral arborée existe et que les plantations sont préservées, dont notamment le chêne; que la notice

explicative de la première demande de permis du 17 février 2014 précisait que «le terrain est fortement arboré et verdurisé − on dénombre 7 autres arbres à haute tige et une grande variété de plus petits arbres et arbustes»; que lors de la séance de la commission de concertation du 16 octobre 2014, le demandeur a indiqué avec précision les plantations existantes; qu'il résulte de la comparaison entre le «plan de situation» (situation existante) et le «plan d'implantation» (situation projetée) que les plantations arbustives sont conservées et que l'extension latérale sera implantée sur une zone dans laquelle se situait un sentier et non des plantations spécifiques; que, contrairement à ce que soutiennent les requérants, la motivation de l'acte attaqué ne repose pas sur des éléments non étayés;

Considérant qu'en sa seconde branche, le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le troisième moyen est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, des articles 153, § 1er, et 207 du CoBAT, du principe général de motivation matérielle et de la prescription particulière n° 21 du PRAS ainsi que de l'excès de pouvoir;

qu'en une première branche, les requérants font valoir, d'une part, que dans son avis défavorable, la Commission royale des monuments et des sites considérait que le programme était «manifestement hors d'échelle par rapport aux potentialités de construction de cette maison modeste» et que «seule l'extension arrière pourrait être autorisée à conditions que toutes les précautions soient prises pour veiller à la construction de l'arbre, de la butte et des murets», et, d'autre part, qu'eux-mêmes soulignaient dans leur réclamation que l'ensemble «de ces travaux détruirait à tout jamais l'image et le cadre que le concepteur des trois maisons (34-36-38) avait remarquablement réussi»; qu'ils allèguent que, dans ces circonstances, la partie adverse ne pouvait se limiter à considérer que l'extension autorisée devait s'analyser en une «réinterprétation» admissible des caractéristiques architecturales et patrimoniales existantes et que faute d'indiquer les raisons pour lesquelles le projet ne porte pas une atteinte admissible aux caractéristiques architecturales et esthétiques prévalant en l'espèce, l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé;

qu'en une seconde branche, les requérants soutiennent que, la parcelle concernée par le projet litigieux étant située en ZICHEE, il appartenait à la commission de concertation de définir les conditions particulières à observer, en application de la prescription particulière n° 21 du PRAS; que, selon eux, à défaut de préciser ou de pouvoir se fonder sur des conditions particulières applicables à la parcelle concernée en vue de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques ou d'en promouvoir l'embellissement, l'acte attaqué n'est pas légalement justifié;

Considérant, sur la première branche, que l'avis de la Commission royale des monuments et des sites est un avis simple et que l'autorité compétente peut s'en départir; que dans son avis du 6 novembre 2014, la commission de concertation a rencontré certaines des objections de la Commission royale des monuments et des sites; qu'ainsi, elle a conditionné son avis favorable à la suppression du garage; que,

par ailleurs, elle a pris acte de ce que le nouveau projet n'impliquait plus l'abattage du chêne et a prescrit de prendre toutes les mesures nécessaires afin de garantir sa survie en n'utilisant pas d'engins de chantier au niveau du réseau racinaire de l'arbre et de sa couronne; que, pour le surplus, si l'avis de la Commission royale traduit la volonté de conserver l'immeuble édifié par l'architecte Lucien François, il résulte de la notice explicative du premier projet que les transformations projetées s'inscrivent dans une autre logique, à savoir l'adaptation de l'immeuble à une occupation répondant aux exigences de la vie actuelle, notamment en matière d'utilisation rationnelle de l'énergie; que, tenant compte notamment des conditions imposées par la commission de concertation, l'autorité a estimé que le projet était admissible au regard des objectifs définis aux articles 2 et 3 du CoBAT; que, plus particulièrement, en ce qui concerne les aspects patrimoniaux pris en considération par la Commission royale et évoqués dans la réclamation du requérant, la motivation de l'acte attaqué relève notamment que «le bien est intégré aux caractéristiques architecturales et urbanistiques propres à l'avenue de Tercoigne située en ZICHEE», que «l'immeuble est implanté en retrait de la voirie et présente une zone de recul fortement talutée et plantée de nombreuses espèces végétales de type arbustive», que «les nouveaux volumes se développent essentiellement en partie arrière Ouest moyennant des retraits progressifs en partie latérale Sud de manière à contourner le chêne existant et de maintenir l'arbre», que «les annexes s'intègrent à la topographie du terrain, la hauteur des constructions diminuant progressivement vers le Sud», que «les plans ont été remaniés suite au refus afin de diminuer la volumétrie des extensions», que «ces propositions tendent à diminuer l'impact sur le voisin sis au n° 36», que «la nouvelle travée est implantée en retrait des parties anciennes et l m 40 plus bas afin de ne pas rivaliser avec le volume existant et d'apparaître comme une accroche à l'habitation existante», que «le projet se développe en façade arrière sur les parties moins valorisées existantes et déjà transformées», que «les nouveaux volumes sont simples et rectilignes utilisant les lignes de composition existante de la maison tout en réinterprétant le style architectural des parties nouvelles afin de créer un nouvel ensemble esthétiquement cohérent et harmonieux», que «les nouvelles façades sont habillées d'un bardage en bois naturel qui se fond plus aisément dans le cadre végétal le long de la limite mitoyenne» et que «les ouvertures dans la façade Sud ont été réduites afin de respecter l'intimité du voisin»; que l'acte attaqué indique de la sorte les raisons pour lesquelles l'autorité estime que le projet ne porte pas une atteinte non admissible aux caractéristiques architecturales, patrimoniales et esthétiques du bien; que les requérants sont en défaut d'établir que ces motifs sont entachés d'une erreur manifeste; qu'en sa première branche, le moyen n'est pas sérieux;

Considérant, sur la seconde branche, que la prescription 21 du PRAS, relative aux ZICHEE, dispose comme suit:

«Dans ces zones, la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger.

Ces conditions particulières sont arrêtées par plan particulier d'affectation du sol, par règlement d'urbanisme ou en vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine immobilier. À défaut, elles sont arrêtées après avis de la commission de concertation.»;

Considérant que la disposition précitée n'interdit pas d'apporter des modifications aux gabarits et aux façades visibles des bâtiments situés en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement; qu'en l'espèce, des conditions ont été imposées, en cours de procédure, par la commission de concertation en vue de tenir compte de la localisation de l'immeuble et de ses caractéristiques architecturales; que le demandeur de permis a modifié le projet afin de tenir compte de ces conditions, à l'exception de celle relative au placement de l'isolation; que, sur ce dernier point, tant l'avis de la commission de concertation du 18 décembre 2014 que la motivation de l'acte attaqué énoncent les raisons pour lesquelles, à l'estime de l'autorité, la pose de l'isolant à l'extérieur, comme le prévoit le projet, préserve mieux les qualités patrimoniales de l'immeuble que le placement de celui-ci à l'intérieur; que, pour le surplus, les éléments de la motivation de l'acte attaqué, rappelés ci-avant dans l'examen de la première branche, indiquent pourquoi l'autorité estime que le projet, tel qu'il a été autorisé et compte tenu notamment des modifications y apportées à la suite de l'avis de la commission de concertation, sauvegarde ou valorise les qualités qui, à ses yeux, ont justifié l'inscription du lieu en ZICHEE; que les requérants sont en défaut d'établir que cette appréciation serait entachée d'erreur manifeste; qu'ils n'indiquent pas à quelles conditions particulières le permis aurait dû, selon eux, être subordonné; qu'en sa seconde branche, le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le quatrième moyen est pris de la violation de l'article 153 du CoBAT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 et du principe général de motivation matérielle,

en ce que la décision attaquée délivre le permis d'urbanisme à la condition de «soumettre à l'approbation du service de l'urbanisme un essai de l'enduit prévu sur la façade latérale et arrière avant la mise en place de celui-ci»,

alors que, première branche, les conditions assortissant la délivrance d'un permis d'urbanisme doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne peuvent laisser place à une appréciation dans leur exécution, que la condition visée soumet sa réalisation à l'approbation préalable d'un service de la partie adverse et apparaît donc indéterminée quant à sa portée, que pareille manière de procéder est d'autant plus difficilement justifiable que ladite condition figurait déjà dans les avis de la commission de concertation et du collège des 6 et 12 novembre 2014 et qu'il eût été

préférable d'exiger que les plans modifiés fassent déjà état du choix de l'enduit à appliquer;

et alors que, seconde branche, tant l'avis de la commission de concertation du 6 novembre 2014 que l'acte attaqué, qui s'en approprie les motifs en les reproduisant en son sein, reposent sur des considérations contradictoires puisqu'il est d'abord énoncé que «les nouvelles façades sont habillées d'un bardage en bois naturel qui se fond plus aisément dans le cadre végétal le long de la limite mitoyenne» et qu'ensuite, il est requis que l'extension soit revêtue d'un «enduit granuleux», lequel modifiera radicalement l'aspect extérieur vanté à l'appui de la décision;

Considérant, sur la première branche, que, selon l'article 2 du permis attaqué, son titulaire devra «soumettre à l'approbation du service de l'urbanisme un essai de l'enduit prévu sur la façade latérale et arrière avant la mise en place de celui-ci»;

Considérant que le service de l'urbanisme résume notamment comme suit les caractéristiques du projet dans une note du 8 juillet 2014:

> «[...]
> Le demandeur souhaite atteindre le standard passif ce qui nécessite notamment, la pose d'un enduit sur isolant extérieur. Le dossier de demande contient des informations techniques concernant le nouvel enduit et permet d'évaluer si l'aspect fini sera ou non respectueux de l'esthétique patrimoniale du bien. La granulométrie existante est fortement granuleuse alors que les soubassements et colonnes d'angle sont lissés ce qui constitue une caractéristique patrimoniale du style architectural de ce bien. Ces aspects font partie du vocabulaire propre à la période de construction de l'habitation et il y a lieu d'évaluer l'impact esthétique de la pose de l'enduit. Le demandeur propose la pose d'un enduit similaire.
> [...]»;

que le plan PUAR-A01/01 du 17 novembre 2014 comporte, à propos de l'enduit, les indications suivantes:

- les façades latérales du bâtiment existant seront revêtues d'un «crépi rugueux - ton gris clair» («légende matériaux - situation projetée», point 1.);
- les façades latérales Est et Ouest de l'extension projetée seront revêtues d'un «crépi de granulométrie moyenne - ton gris moyen» («légende matériaux -situation projetée», point 2);
- les soubassements seront revêtus d'un «enduit lisse - ton gris foncé» («légende matériaux - situation projetée», point 7);

que la notice explicative accompagnant les plans modifiés du 17 novembre 2014 précise notamment ce qui suit:

> «[...]
> • des recherches ont déjà été effectuées pour identifier de références de crépis sur isolant qui auront un aspect similaire au crépi existant (forte granulométrie) comme par exemple le "Capatect-Mineral-Leichtputz K50" de chez CAPAROL (enduit minéral structuré à base de chaux et ciment d'une granulométrie de 5 mm) de ton gris clair:

[suit l'image du crépi devant être appliqué]

• nous nous engageons (comme déjà annoncé) à soumettre à l'approbation du service de l'urbanisme un essai d'enduit sur la façade latérale ou arrière (ou avant) avant la mise en œuvre totale de celui-ci.»;

Considérant que les caractéristiques de l'enduit ont été définies dans la demande de permis d'urbanisme; que le permis attaqué ne prévoit pas le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires; que la condition critiquée ne tend qu'à vérifier si l'enduit effectivement posé correspond aux caractéristiques identifiées dans la demande de permis; qu'elle constitue donc une modalité de contrôle de la correcte exécution du permis; qu'en sa première branche, le moyen n'est pas sérieux;

Considérant, sur la seconde branche, qu'il résulte du plan PUAR-A01/01 du 17 novembre 2014 que la façade Sud de l'extension sera revêtue d'un bardage en bois et que les autres façades de l'immeuble seront revêtues d'un crépi de ton gris moyen et de granulométrie moyenne pour les côtés Est et Ouest de l'extension et d'un crépi rugueux de ton gris clair pour les façades Est, Ouest et Nord de l'immeuble existant, tandis que les soubassements seront revêtus d'un enduit lisse de ton gris foncé; que le bardage en bois ne concerne que la façade Sud de l'extension, tandis que le crépi concerne toutes les autres façades; qu'il n'existe aucune contradiction dans la motivation du permis ou dans les conditions auxquelles est soumise sa délivrance, le bardage et le crépi concernant des façades distinctes du projet autorisé; qu'en sa seconde branche, le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que l'une des conditions prévues par l'article 17, § 1er, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution d'un acte administratif fait défaut; que la demande de suspension doit être rejetée,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par Lubomir POPOV est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e^ chambre siégeant en référé, le quatorze octobre deux mille quinze par :

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

Le Greffier assumé, Le Président f.f.,

R. GHODS I. KOVALOVSZKY