

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 234.661 du 10 mai 2016

212.625/XV-2572

En cause :

1. **VANHELLEMONT** Marc,
2. **HERMAND** Jean-Pierre,
3. **HARIGA-DE BECKER** Marie-Jeanne,
4. **PEDERSEN** Hans,
ayant tous élu domicile chez
Me T. VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco 7
1060 Bruxelles,

contre :

la commune de WATERMAEL-BOITSFORT,
ayant élu domicile chez
Me P. CRABBÉ, avocat,
rue Père Eudore Devroye 47
1040 Bruxelles.

Partie intervenante :

BERNARD Thierry,
ayant élu domicile chez
Me Ph. COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 27 mai 2014 par laquelle Marc Vanhellemont, Jean-Pierre Hermand, Marie-Jeanne Hariga - De Becker et Hans Pedersen demandent l'annulation de «la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Watermael-Boitsfort du 18 mars 2014 accordant à Monsieur Thierry Bernard un permis d'urbanisme tendant à construire 7 [lire 6] appartements et 6 emplacements de stationnement couverts -transformer une habitation unifamiliale sur un bien sis drève des Weigélias 13»;

Vu l'ordonnance du 12 septembre 2014 qui accueille la demande d'intervention de Thierry BERNARD, introduite le 6 août 2014;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. L. RENDERS, auditeur au Conseil d'État;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 2 février 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience publique du 23 février 2016 à 9 heures 30;

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

Entendu, en leurs observations, Me V. ELOY, *loco* Me T. VANDENPUT, avocat, comparaisant pour les requérants, Me P. CRABBÉ, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M. L. THOMMÈS, *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. L. RENDERS, auditeur;

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

Considérant que les faits de la cause peuvent être résumés comme suit:

Le 25 novembre 2013, Thierry Bernard introduit auprès de la commune de Watermael-Boitsfort une demande de permis d'urbanisme pour un bien sis drève des Weigélias, 13, ayant pour objet la démolition des annexes et la construction de 6 appartements et 6 parkings en mitoyenneté de la maison existante. Cette demande fait suite au rejet d'une première demande par une décision du 11 juin 2013.

La note explicative expose notamment ce qui suit:

« Le projet consiste à démolir 2 annexes constituées de garage et d'extension du logement existant et de construire un bâtiment de 6 appartements 1-2 ch et de 6 parkings en sous-sol.

La maison actuelle est occupée par un logement familial. Le propriétaire et sa famille souhaitent développer des logements sur la partie de jardin située à front de rue et ce, dans le cadre de la succession familiale.

En effet, une partie du projet, outre la maison, serait conservée par la famille, notamment le penthouse, en vue de s'y installer. Les autres appartements seraient vendus à la pièce.

Le projet est constitué d'un rez avec appartement 2 ch., muni d'un jardin privatif + une entrée pour un parking de 6 voitures situé au sous-sol. Des locaux communs sont également implantés au rez avec un accès simple et direct depuis la rue.

Les 1^{er} et 2^e étages sont composés de 2 appartements de 1 et 2 chambres, traversants.

Le 3^e étage est un penthouse 2 ch.».

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).

Une enquête publique est organisée du 6 au 20 janvier 2014; 14 réclamations sont déposées.

Le 28 janvier, le collège des bourgmestre et échevins «émet un avis favorable sous réserve:

- de fournir un plan de l'aménagement de la voirie devant la nouvelle construction et d'y vérifier qu'il est possible d'entrer et de sortir du garage sans modifier le stationnement existant;
- de s'assurer que chaque emplacement de stationnement est accessible et qu'il est possible de sortir du garage en marche avant lorsque l'ensemble des places est occupé;
- de fournir un plan détaillant les hauteurs, le type [et] l'espèce de[s] plantation[s] envisagées pour la zone de recul, de recul latéral et de jardin».

Le 30 janvier, la commission de concertation décide de reporter son avis «dans l'attente:

- d'une alternative visant à garantir de façon optimale une entrée/sortie de garage figurant la drève à 20m de part et d'autre du projet;
- d'une élévation en vue de marquer l'entrée principale de l'immeuble par un élément débordant (auvent...)
- d'une étude d'ombre précise entre la situation existante et projetée».

Le 20 février, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, elle émet un avis favorable unanime dans les termes suivants:

« AVIS favorable unanime en présence du représentant de la DU et sous réserve de modifier les plans initiaux:

- agrandir l'entrée/sortie de garage en figurant la drève à 20m de part et d'autre du projet (cf. plan modifié présenté en séance);
- marquer l'entrée principale de l'immeuble par un élément débordant (auvent...);
- diminuer la hauteur sous plafond du dernier niveau à 2m50;
- déplacer les soupiraux techniques sans dépasser sur le domaine public;

Attendu qu'en vertu de l'article 126, § 6, du CoBAT [...], 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 le titre 1 chapitre 2 article 3 en matière d'implantation et titre 8 chapitre 3 article 6 en matière de stationnement des

véhicules en dehors de la voie publique sont accordés 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 (et à l'avis SIAMU) avant délivrance du permis d'urbanisme.».

Le 25 février, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable conditionnel reprenant les mêmes réserves que celles émises par la commission de concertation.

Par un courrier du 27 février, la commune invite Thierry Bernard à modifier, sur pied de l'article 191 du CoBAT, les plans déposés et les documents de synthèse sur format A3 afin de répondre aux conditions émises dans l'avis favorable conditionnel du 25 février 2014.

De nouveaux plans A3, datés du 7 mars, ainsi qu'une étude d'ombres sont déposés le 12 mars.

Le 18 mars, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, est rédigée comme suit:

«[...]

Vu la demande introduite par Monsieur Thierry BERNARD relative à un bien sis Drève des Weigélias 13 et tendant à construire 7 [lire : 6] appartements et 6 emplacements de stationnement couverts - transformer une habitation unifamiliale;

[...];

Vu le code bruxellois de l'aménagement du territoire du 09.04.2004;

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 04.07.1996 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 23.11.1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10.07.1997;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29.06.1992 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 06/01/2014 au 20/01/2014 et que 14 réclamations ont été introduites; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du 20/02/2014;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

Attendu qu'en vertu de l'article 126, § 6, du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1^{er} 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 le titre 1 ch2 art3 en matière d'implantation et titre 8 ch3 art 6 en matière de stationnement des véhicules en dehors de la voie publique sont accordées pour les motifs évoqués en commission de concertation.

Les plans modifiés répondant aux conditions annexées doivent être soumis à l'approbation du collège des bourgmestre et échevins (et à l'avis SIAMU) avant délivrance du permis d'urbanisme,

ARRÊTE:

Article 1^{er}. Le permis est délivré à Monsieur Thierry BERNARD pour les motifs suivants :

- Vu la situation de la demande au PRAS A.G. 21/12/2014 en zone d'habitation à prédominance résidentielle et ZICHEE;

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

- Considérant que la demande porte sur la démolition de 2 annexes constituées de garages et d'extensions du logement existant et la reconstruction d'un immeuble à appartements de 6 unités variant de 1 à 2 chambres et comportant 6 emplacements de parking au sous-sol;

- Considérant que la drève des Weigélias est essentiellement constituée d'habitations unifamiliales anciennes de type villa ou maison bourgeoise; que la nouvelle construction tranche et par sa typologie et par sa destination d'immeuble à appartements; que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour ces raisons en vertu de l'article 1.5.2° du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques;

- Considérant que la demande est en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme titre 1 ch2 art3 en matière d'implantation et titre 8 ch3 art 6 en matière de stationnement des véhicules en dehors de la voie publique : 6 emplacements pour 7 logements;

- Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulière de publicité (art. 153 du CoBAT et 1.5.2° du PRAS) du 06/01/2014 au 20/01/2014;

- Considérant que 14 courriers de réclamations nous sont parvenus dans les délais requis nous faisant part des remarques et observations suivantes :

- Drève constituée de maisons unifamiliales sauf CPAS au début de la drève qui génère de nouvelles nuisances depuis son installation en matière de stationnement et de circulation

- Demande de logements neufs existe mais les autorisations délivrées pour un vaste immeuble comme celui du [C]PAS pour une affectation de service vont à l'encontre de ce principe

- Débordement du stationnement dans les rues alentour

- Programmation des travaux R.E.R. pose déjà des problèmes aux riverains en matière de stationnement du fait de l'étroitesse de la voirie, des jardinets devant certaines habitations, de l'immeuble du CPAS

- Projet prévoit 6 emplacements mais implique aussi la suppression de 2 emplacements existants

- Suppression du garage de l'habitation sise au n° 11

- Sécurité piétons n'est pas assurée à la sortie du nouvel accès au sous-sol de l'immeuble

- Les dimensions du sous-sol permettent-elles vraiment le stationnement et les manœuvres de 6 véhicules

- Entrée au parking n'est pas garantie lorsque des véhicules stationnent à proximité

- Trop de densité

- Diminuer à 5 appartements

- Terminer alignement par une maison 3 façades

- RRU n'est pas la seule référence à prendre en compte

- Réglementation moderne ne correspond pas avec les normes établies au XIX^e siècle par J. Besmes en matière de largeur

- PRAS décrit et définit la qualité et intégration des constructions au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger
- Immeuble moins large que 1^{er} projet mais profondeur plus importante, retrait proposé factice
- Trop grand même si respecte RRU
- Hauteur dépasse la corniche du voisin
- Maisons des n^{os} 11 et 13 sont anormalement hautes
- Gabarit très bas du n° 15 subit une grosse pression
- Ne pas créer d'amalgame sur les hauteurs à prendre en considération, le voisin est en retrait au n° 15 et non au n° 19 dont la hauteur est plus importante mais ne constitue pas la hauteur de référence
- Supprimer un étage qui améliorerait le rythme visuel et la luminosité pour les habitants
- Bâtiment hors proportions par rapport à ceux qui l'entourent
- Principe directeur du RRU exprime le souci du maintien et de l'amélioration de la qualité de vie
- Impact très important sur [la rue des] Taillis 1 et 3 sur la valeur des biens et perte de lumière
- Vues vers les n^{os} 15 et 17 et autres vis-à-vis importants vers les autres habitations
- Développement de la faune et de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif repris au RRU n'est pas respecté, terrain non bâti sera construit, arbres abattus, quid des replantations,...
- L'imperméabilisation respecte-t-elle les 50 % fixés au RRU et maximum 75 % en profondeur, le niveau -1 respecte-t-il cette condition?
- Typologie et style du nouveau bâtiment en rupture avec la drève est en ZICHEE et le projet n'en tient pas compte
- Typologie de maisons unifamiliales et pas d'immeubles à appartements
- Le projet porte atteinte aux qualités patrimoniales de la drève
- Faut mettre en œuvre des matériaux plus traditionnels
- Une toiture à versant serait mieux qu'une toiture plate, plus respectueuse de la typologie
- Façade verte améliorerait l'intégration du projet dans la drève
- Si la construction est autorisée, cela constituera un précédent qui pourrait être répété quelques parcelles plus loin
- Pas d'amélioration suffisante avec 1^{er} projet qui a reçu de nombreux courriers de réclamation lors de l'enquête publique
- Accès par les habitants et les services de secours au fond de la drève sera impossible pendant les travaux
- Travaux incessants depuis de nombreuses années portent atteinte à la quiétude du voisinage
- Autorisation de construire un immeuble à appartements constituerait un précédent
- Erreurs dans les documents graphiques introduits : hauteurs des immeubles n^{os} 11 et 19, la hauteur des façades est supérieure à la hauteur réelle, impossibilité de vérifier en plan le profil réel des constructions voisines n^{os} 11 et 15, absence de coupe de terrain permettant d'apprécier la situation par rapport aux habitations de la rue des Taillis
- Dérogation au RRU non sollicitées dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme : profondeur dépassement de plus de 3m par rapport au n° 11, hauteur de la façade avant dépasse la hauteur des n^{os} 15 et 11, toiture dépasse le profil le plus haut n^{os} 11, 15 et 19, nombre d'emplacements de parking de 6 pour 7 logements car les garages existants pour l'habitation du n° 11 sont supprimés;
- Vu le report de la Commission de concertation émis en séance du 30/01/2014 libellé comme suit :
REPORT dans l'attente :
 - d'une alternative visant à garantir de façon optimale une entrée/sortie de

garage en figurant la drève à 20 m de part et d'autre du projet;

- d'une élévation en vue de marquer l'entrée principale de l'immeuble par un élément débordant (auvent...)
- d'une étude d'ombre précise entre la situation existante et projetée;

- Vu les compléments fournis permettant d'évaluer l'impact des ombres portées après construction, l'amélioration de l'entrée au garage souterrain de l'immeuble, la modification de la façade principale de l'immeuble par un élément débordant à hauteur de l'entrée;
- Vu l'avis favorable sous réserve émis à l'unanimité par la Commission de concertation en sa séance du 20/02/2014 en présence du représentant de la DU;
- Considérant que la dérogation en matière d'implantation, en ce que le projet ne s'aligne pas sur ou contre la limite mitoyenne vers le n° 15 mais s'implante avec un recul de 3m par rapport à celle-ci, est sollicitée sur base des remarques émises par la Commission de concertation dans le cadre de la première demande de permis d'urbanisme de créer une troisième façade au Sud en retrait par rapport à la limite mitoyenne afin de diminuer le gabarit et l'impact du mur pignon aveugle; de préserver des échappées visuelles diminuant l'impression de densité due à la largeur de la voirie par la création d'une zone latérale de recul verdurisée; d'intégrer une zone de recul en façade avant afin de s'inscrire dans les caractéristiques existantes de la drève dont la perspective s'élargit vers le square Marie Clotilde;
- Considérant que l'implantation des immeubles de la drève, en bord de voirie au début de la drève et présentant des zones de recul de profondeur variable ensuite, constitue une particularité donnant son caractère à la drève, la distance entre façades des immeubles s'élargissant depuis la parcelle vers le square Marie Clothilde; que la zone de recul proposée est établie afin de respecter cet esprit de composition;
- Considérant que l'immeuble présente une première partie implantée dans l'alignement du n° 11 et une seconde partie en recul permettant de scinder le volume des constructions et de présenter une largeur qui correspond au parcellaire de la drève et à la largeur des maisons mitoyennes;
- Considérant que la zone de recul est engazonnée et est délimitée du domaine public par la plantation d'une haie;
- Considérant que le retrait latéral verdurisé de 3m permet de diminuer l'impact sur la maison située en intérieur d'îlot au n° 15;
- Considérant que le recul latéral permet de créer une trouée verte et des échappées visuelles diminuant l'impression de densité dû à la faible largeur de la voirie;
- Considérant que la largeur de 3m proposée est établie sur base de l'analyse des reculs observés dans la drève et permet en outre de créer des percements dans le pignon qui devient dès lors une véritable 3^e façade;
- Considérant que la 3^e façade permet de terminer esthétiquement l'alignement de cette partie de la drève;
- Considérant que le gabarit du nouvel immeuble est établi dans le prolongement des immeubles existants et crée une jonction entre le bâti du début de la rue et le square Marie Clotilde;

Considérant que la hauteur projetée est dans la moyenne des hauteurs des immeubles de la drève;

- Considérant que la hauteur de la nouvelle façade de l'immeuble s'aligne sur celle du n° 11 hors étage en retrait marquant la ligne de corniche;
- Considérant que la hauteur totale des constructions, penthouse inclus, ne dépasse pas la hauteur du voisin sis au n° 11 qui présente une toiture [à la Mansart];
- Considérant que le nouvel immeuble s'inscrit dans la moyenne des gabarits formé [sic] par l'ensemble des immeubles de la drève;
- Considérant que, vu l'étude d'ensoleillement, l'orientation NO/NE de la parcelle explique que l'impact de la nouvelle construction sur l'ensoleillement des parcelles voisines n'est pas substantiel;

- Considérant que la hauteur sous plafond du dernier niveau traité en recul a été diminuée à 2m60 de manière à diminuer l'impact visuel de ce dernier niveau;
- Considérant que l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme du fonctionnaire délégué et qu'il y a lieu de se conformer aux dispositions reprises dans l'avis de la Commission de concertation concernant la hauteur sous plafond à maximum 2m50;
- Considérant que le couronnement proposé, par la construction d'un penthouse bardé de zinc, intègre ce dernier niveau à la typologie de la maison voisine présentant un Mansart en ardoise;
- Considérant que les vues aériennes permettent d'établir que les toitures des constructions de la drève sont aussi bien en tuile rouge qu'en ardoise noire;
- Vu la coupe de profil du terrain depuis la drève jusqu'à la rue des Taillis jointe à demande, permettant d'évaluer les impacts du projet sur la rue des Taillis;
- Considérant qu'en façade arrière, les terrasses sont intégrées au volume principal limitant l'impact des vues vers les parcelles voisines et plus précisément vers les n^{os} 1 et 3 de la rue des Taillis;
- Considérant que les appartements sont conformes aux dispositions du RRU titre 2 en matière d'habitabilité et que le nombre d'appartements n'est pas proposé au détriment de la qualité des espaces intérieurs;
- Considérant que l'esthétique et la composition du nouvel immeuble propose une architecture contemporaine soucieuse de proposer des détails d'exécution et des matériaux de qualité respectant le cadre bâti environnant;
- Considérant que la teinte blanche (brique peinte) proposée pour l'ensemble des façades correspond à un des matériaux couramment utilisés dans la drève (cf. photos aériennes du reportage photographique joint à la demande);
- Considérant que les balcons aménagés permettent de créer un plan de façade plus dynamique présentant des retraits et des saillies participant à créer une esthétique en rapport avec la destination de logement de l'immeuble;
- Considérant que les dimensions et les proportions des baies varient, évitant de créer un immeuble monotone et monolithique;
- Considérant le travail au droit de l'entrée sous forme d'un auvent; que cette modification améliore la lecture de l'entrée du bâtiment projeté;
- Considérant que les surfaces imperméabilisées ne dépassent pas plus de 3/4 de la parcelle hors zone de recul tel que prévu à l'art 4 du Ch2, §1^{er}, titre 1 du RRU;
- Considérant que le solde de la parcelle hors bâti est aménagé en zone de jardin perméable participant au développement de la faune et de la flore d'un point de vue qualitatif tel que visé au RRU;
- Considérant que la zone de jardin présente une perméabilité supérieure aux 50 % prévus à l'art 12 Ch4 Titre 1 du RRU;
- Considérant que les travaux impliquent un remaniement important de la zone de jardin et des plantations participant à créer un écran végétal avec les parcelles voisines;
- Vu le plan des plantations fournis et figurant sur le plan "A02 rez-de-chaussée" reprenant les espèces plantées et les hauteurs de ces dernières en zone de recul latéral et en zone de jardin;
- Vu la dérogation au titre 8 ch3 art 6 du RRU en matière de stationnement des véhicules en dehors de la voie publique en ce que la demande comporte 6 emplacements pour 7 logements;
- Considérant que la création de la zone latérale de recul diminue l'emprise du parking en sous-sol;
- Considérant l'offre existante en transport en commun (STIB et SNCB) et en alternatives les stations Villo et Cambio à proximité immédiate du site;
- Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un rangement pour 6 vélos, sa situation à proximité de la rue étant à même d'encourager les modes de déplacements alternatifs par une utilisation aisée de ceux-ci;
- Considérant que l'accès au parking présente une largeur libre de

passage de l'entrée au parking de 5m et se traduit par l'augmentation de l'amplitude du rayon de braquage des véhicules;

- Vu le titre III du RRU réglementant les chantiers;
- Vu les plans modifiés introduits en date du 12/03/2014 répondant aux remarques de la Commission de concertation le 20/02/2014 et du collège des bourgmestre et échevins le 25/02/2014.

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 :

- Diminuer la hauteur sous plafond du dernier étage à 2m50.
- Se conformer aux conditions du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ci-annexées.
- Dès achèvement des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme et avant toute occupation, le Service d'incendie et d'aide médicale urgente procède à une visite de contrôle sanctionnée par une attestation de (non-) conformité, à moins qu'il s'agisse d'actes et travaux qui en sont dispensés par le Gouvernement (art. 193 du COBAT).

• 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 les requérants exposent qu'ils sont des voisins immédiats du projet litigieux; que leur intérêt à agir, qui n'est pas contesté, est établi; qu'ils affirment, sans être contredits, qu'un avis annonçant la délivrance du permis attaqué a été affiché dans le courant du mois d'avril 2014; que le recours, introduit le 27 mai 2014, est recevable *ratione temporis*;

Considérant que le premier moyen est pris de la violation «du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, coordonné par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004 et, plus particulièrement, de ses articles 125, 126, 126/1, 149 à 151 et 191, de la violation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 adoptant le plan régional d'affectation du sol et, plus particulièrement, de ses prescriptions particulières B. 1.5.2° et H.21 (ZICHEE), de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 2 et 3, de la violation du principe de bonne administration ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation»;

que les requérants exposent que les plans modifiés et l'étude d'ombre emportent des modifications ne répondant pas aux articles 126/1 et 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), ni à l'effet utile de l'enquête publique, de sorte que la demande d'autorisation, telle que modifiée et complétée, eût dû être soumise une nouvelle fois à l'enquête publique en application des articles 149 à 151 du CoBAT, aux avis consultatifs, au fonctionnaire délégué et à l'avis de la commission de concertation; qu'ils ajoutent que le demandeur de permis n'a pas déposé tous les plans requis par la commission de concertation ou, à tout le moins, que tous les plans requis n'ont pas été soumis, après rédaction, à la commission de concertation, de sorte notamment que celle-ci n'a pas pu rendre son dernier avis du

20 février 2014 en connaissance de cause et que la partie adverse n'a pas non plus pu statuer en connaissance de cause;

qu'ils exposent que la base légale du dépôt des plans modificatifs par le demandeur de permis peut être soit l'article 126/1 du CoBAT, lorsqu'il intervient à l'initiative du demandeur, soit l'article 191, lorsqu'il est requis par le collège des bourgmestre et échevins, et que l'acte attaqué ne motive pas le fondement du dépôt de plans modificatifs, en violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée; qu'ils ajoutent que les conditions de fond des deux dispositions précitées, lesquelles sont semblables, sinon identiques, prévoient que pour pouvoir être dispensés d'une nouvelle enquête publique, d'une nouvelle réunion de la commission de concertation et de nouveaux avis consultatifs, les plans modifiés doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes: ne pas affecter l'objet même de la demande ou la nature de la construction, avoir une portée limitée et, partant, être accessoires, et, enfin, trouver leur fondement dans des avis, observations ou objections émis dans le cadre de l'instruction de la demande; qu'ils relèvent que l'ordonnance du 14 mai 2009 ajoute la possibilité, pour le demandeur d'autorisation, de modifier d'initiative ses plans pour faire disparaître les dérogations sollicitées dans la demande originale;

qu'ils soutiennent par ailleurs que le dépôt de l'étude complémentaire doit être assimilé au dépôt d'un plan modificatif et qu'il y a donc lieu de lui appliquer les dispositions précitées ou, à tout le moins les principes contenus dans ces dispositions, sous peine de violer l'effet utile de toute enquête publique, ainsi que la compétence des autorités consultatives; qu'ils estiment que l'étude d'ombre a un caractère substantiel; qu'ils soulignent que les réclamants insistent notamment, lors de l'enquête publique et lors de la réunion de la commission de concertation, sur la nécessité de diminuer le gabarit d'un étage, sachant que la hauteur envisagée (et finalement autorisée) emporte notamment une perte importante de luminosité et d'ensoleillement pour les parcelles voisines; que, se prévalant de l'article 7 du chapitre II du titre I^{er} du règlement régional d'urbanisme (R.R.U.), qui impose d'implanter la construction à une distance appropriée des limites du terrain, compte tenu notamment de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins, ils critiquent sur ce point la motivation de l'avis de la commission de concertation du 20 février 2014 reprise dans l'acte attaqué et soutiennent que la population n'a pas pu faire valoir ses observations en toute connaissance de cause dans le cadre de l'enquête publique, faute de disposer de l'étude d'ombre en question; qu'ils affirment qu'à supposer que les articles 126/1 et 191 du CoBAT ne soient pas applicables à l'étude d'ombre, l'acte attaqué viole également les articles 125 et 126 du CoBAT, qui imposent à l'autorité d'apprécier le caractère complet du dossier déposé et de le soumettre ultérieurement à enquête publique, ainsi que, partant, les articles 149 à 151 du CoBAT puisque l'effet utile de l'enquête publique n'a pas été garanti;

qu'après avoir rappelé que l'immeuble autorisé emporte modification des caractéristiques urbanistiques de la rue, ce qui a justifié l'organisation d'une enquête publique, ils se prévalent de la prescription particulière B.1.5.2° du PRAS et, dès lors que l'immeuble autorisé est sis en ZICHEE, de la prescription H.21 du PRAS, pour soutenir que le type d'auvent autorisé par les plans modificatifs n'existe pas dans la rue, qu'il emporte, par lui-même, modification des caractéristiques urbanistiques de la rue et qu'il nécessite donc la réalisation d'une nouvelle enquête publique; qu'ils ajoutent qu'une telle enquête publique s'imposait également du fait que l'auvent autorisé emporte modification de la façade à rue et que la mise en place d'un tel auvent ne résulte pas des objections émises relativement aux plans initiaux, de sorte qu'aucune dispense de mesures particulières ou d'instruction ne pouvait lui profiter

en application des articles 126/1 et 191 du CoBAT; qu'ils font valoir que le même raisonnement vaut, *mutatis mutandis*, pour l'élargissement de la porte d'entrée du garage en façade à rue;

qu'ils soutiennent encore qu'il doit être considéré que l'autorité n'a pas statué en connaissance de cause lorsqu'elle a imposé le dépôt d'un plan et qu'un tel plan n'est pas déposé ou n'a pas été soumis à enquête publique; qu'ils précisent que les plans de plantations n'ont pas pu être soumis à la commission de concertation dès lors que celle-ci ne s'est plus réunie après les avoir imposés et qu'ils n'ont, sauf erreur, pas été déposés et soumis à la décision de la partie adverse; qu'ils font valoir qu'en tout état de cause, ces plans n'ont pas été soumis à enquête publique; qu'ils estiment qu'il s'agit d'un élément essentiel aux yeux des membres de la commission de concertation, mais également des réclamants et que si un tel plan avait existé, il aurait dû être soumis à enquête publique;

Considérant qu'en réplique, les requérants font valoir que la partie adverse se contredit dans son mémoire en réponse lorsqu'elle affirme que le dépôt des plans modificatifs l'a été à l'initiative du demandeur d'autorisation (article 126/1 du CoBAT), tout en précisant que l'étude d'ombre et l'auvent lui ont été «imposé[s]»; qu'ils en déduisent que ce serait donc l'article 191 du CoBAT qui trouvait à s'appliquer;

qu'ils affirment qu'en toute hypothèse, les plans modificatifs déposés ne répondent pas aux exigences de l'avis de la commission de concertation, lequel imposait le dépôt d'un plan «détaillant les hauteurs, le type et l'espèce des plantations envisagées pour la zone de recul latéral et le jardin»; qu'ils reproduisent un des plans en question ainsi que la coupe correspondante déposée en octobre 2013 et relèvent que la description des plantations y est identique; que, s'ils concèdent que la hauteur de certaines plantes est mentionnée dans les plans de mars 2014, ils constatent qu'aucun descriptif complémentaire n'est apporté par référence au type et à l'espèce des plantations envisagées; qu'ils en concluent que le permis ne pouvait être délivré, faute, pour le demandeur, d'avoir complété les plans dans le respect de l'avis de la commission de concertation;

qu'ils soutiennent que l'étude d'ensoleillement ne peut être considérée comme accessoire; qu'ils s'interrogent sur son existence dès lors que l'inventaire du dossier administratif n'en fait pas état et qu'elle ne figure pas au dossier administratif; qu'ils en concluent que soit l'étude existe et aurait dû être soumise à la contradiction, soit elle n'existe pas et l'acte attaqué repose alors sur un motif inexistant;

que, s'agissant de l'auvent, ils contestent avoir prétendu que l'article 126/1, voire l'article 191 du CoBAT exige que la modification ne puisse être suggérée que par les participants à l'enquête publique;

Considérant que, dans le dernier mémoire, ils soulignent que l'étude d'ombre n'a jamais été portée à leur connaissance au cours de l'instruction de la demande de permis et, par ailleurs, que la partie adverse a sollicité une telle étude pour lui permettre de statuer en connaissance de cause, ce qui en démontre l'importance; qu'ils ajoutent qu'ils ne peuvent donc que constater, d'une part, l'absence d'une telle étude lors de l'enquête publique et, d'autre part, la mention qui en est faite dans l'acte attaqué; qu'ils affirment qu'il serait sans intérêt de critiquer une telle étude au cours de la procédure en annulation, les critiques y relatives relevant de l'appréciation de l'impact du projet sur son environnement immédiat et, partant, de la seule compétence discrétionnaire d'appréciation de la partie adverse;

qu'ils exposent que, contrairement à la partie adverse ou aux membres de la commission de concertation, il ne sont pas des spécialistes de l'urbanisme ou de l'architecture, que si des spécialistes exigent des compléments d'information pour statuer en connaissance de cause, il est difficilement imaginable qu'ils puissent utilement faire valoir leurs observations sans disposer eux-mêmes de ces éléments;

qu'ils font valoir que l'auvent tel qu'il figure dans les plans modifiés n'a pas d'équivalent dans le quartier, ce qu'ils estiment démontrer, dans leur requête, par le biais du reportage repris en annexe 3; qu'ils ajoutent que la partie adverse ne démontre pas que des auvents du même type existent dans le quartier et qu'il y a donc lieu de tenir pour acquis que l'imposition de tels éléments architecturaux emporte nécessairement modification des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations du cadre urbain environnant;

qu'ils estiment que, dès lors que des précisions ont été sollicitées en ce qui concerne la hauteur, les types et les essences des plantations à réaliser, l'autorité ne pouvait se fonder sur les plans qui lui ont été remis sauf à laisser au titulaire de permis toute latitude à cet égard;

Considérant que le premier moyen n'est pas recevable en ce qu'il est pris de la violation des principes généraux de droit de bonne administration, faute d'exposer en quoi, concrètement, l'acte attaqué aurait été adopté en contradiction de ces principes;

Considérant que l'article 126/1 du CoBAT permet au demandeur de déposer des plans modificatifs avant la décision du collège des bourgmestre et échevins et prévoit que le permis peut être délivré sans que le projet modifié ne soit soumis aux actes d'instruction déjà réalisés 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; que l'article 191 permet, quant à lui, à l'autorité d'imposer des conditions qui impliquent des modifications des plans; qu'il énonce que le permis peut être octroyé dès réception de ces plans pour autant que les modifications n'affectent pas l'objet de la demande, soient accessoires et qu'elles visent à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux, ou qu'elles visent à faire disparaître de la demande les dérogations visées aux articles 153, § 2, et 155, § 2, sans affecter cependant l'objet de celle-ci; que, comme l'écrivent d'ailleurs les requérants, les conditions de fond des articles 126/1 et 191 du CoBAT, qui leur sont bien connues, sont «semblables, sinon identiques»; que, partant, l'absence d'indication, dans l'acte attaqué, de la disposition sur la base de laquelle des plans modificatifs ont été déposés en mars 2014 n'est pas de nature à léser les requérants; qu'à cet égard, le moyen est dépourvu d'intérêt et, partant, irrecevable;

Considérant que, sur la base de l'article 194 du CoBAT, le collège a invité le demandeur de permis à déposer des plans modificatifs tenant compte des remarques et conditions suivantes:

- « • agrandir l'entrée/sortie de garage en figurant la drève à 20m de part et d'autre du projet (cf. plan modifié présenté en séance);
- marquer l'entrée principale de l'immeuble par un élément débordant (auvent...);
- diminuer la hauteur sous plafond du dernier niveau à 2m50;
- fournir un plan détaillant les hauteurs, le type et l'espèce de plantations envisagées pour la zone de recul latéral et le jardin»;

Considérant que les modifications au projet initial, sollicitées en février 2014, n'ont pas eu pour effet d'affecter l'objet de la demande, laquelle porte toujours sur la construction d'un immeuble comportant six appartements; qu'il n'est pas manifestement déraisonnable d'avoir estimé que les modifications en question étaient accessoires dès lors qu'elles portent sur des aménagements de moindre importance, qui tendent à rencontrer les remarques et demandes exposées par la commission de concertation dans son avis du 20 février 2014, lequel fait siennes une partie des observations émises par les riverains à l'occasion de l'enquête publique; que s'il est exact, comme le soulignent les requérants, que les griefs formulés à l'occasion de l'enquête publique ne portaient pas sur la pose d'un auvent, cette circonstance est sans incidence quant au respect de l'article 191 précité dès lors que cette exigence résulte de l'avis du 20 février 2014 de la commission de concertation; que la partie adverse n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en considérant que la pose de l'auvent et l'élargissement de la porte de garage ne constituaient pas des éléments substantiels du projet; que les conditions de l'article 191 sont remplies en l'espèce; que les plans modifiés ne devaient pas être soumis à nouveau aux actes de procédure déjà accomplis;

Considérant que, même si les plans modifiés déposés en mars 2014 ne précisent pas de manière détaillée les hauteurs, le type et l'espèce de plantations envisagées pour la zone de recul latéral et le jardin, contrairement à ce qu'exigeait le collège dans son courrier du 27 février 2014, ce dernier pouvait régulièrement décider d'accorder le permis d'urbanisme sur la base de ces plans dès lors que le recours à l'article 191 du CoBAT ne constitue qu'une simple faculté et qu'il n'est pas démontré que le collège a pris sa décision sans avoir une connaissance suffisante ou exacte de la portée du projet sur ce point; que l'autorité a pu valablement considérer que les plans déposés explicitaient avec suffisamment de précision les plantations prévues dans la zone de recul latéral et le jardin; qu'aucune règle de droit visée au moyen n'imposait de soumettre les plans de plantation déposés en mars 2014 à une enquête publique spécifique;

Considérant, quant à l'auvent et à la porte d'entrée de garage autorisés

par l'acte attaqué, que la prescription particulière B.1.5.2°, du PRAS dispose que:

« les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité»;

que les requérants sont en défaut d'indiquer en quoi, à supposer que le type d'auvent autorisé par l'acte attaqué serait inédit dans les environs, la présence de cette structure ne s'accorderait manifestement pas aux caractéristiques urbanistiques des constructions et installations situées aux alentours; qu'ils n'exposent pas non plus en quoi la porte de garage induirait une rupture manifeste avec le cadre urbain environnant; que la prescription précitée n'a pas été violée;

Considérant que la prescription H.21. du PRAS est rédigée comme suit:

« 21. Zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

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 le projet autorisé par l'acte attaqué tend à construire un bâtiment sur un terrain occupé en partie par un garage et l'extension de la maison voisine; que tant la commission de concertation que le collège ont examiné de manière circonstanciée l'aspect de la nouvelle façade, en relevant notamment que «l'esthétique et la composition du nouvel immeuble proposent une architecture contemporaine soucieuse de proposer des détails d'exécution et des matériaux de qualité respectant le bâti environnant», que la teinte blanche proposée pour l'ensemble des façades «correspond à un des matériaux couramment utilisé dans la drève», que «les balcons aménagés permettent de créer un plan de façade plus dynamique présentant des retraits et des saillies» et que «les dimensions et les proportions des baies varient, évitant de créer un immeuble monotone et monolithique»; qu'en outre, la commission de concertation et, à sa suite, le collège ont imposé de «marquer l'entrée principale par un élément débordant (auvent...)»; que l'auteur de l'acte attaqué constate qu'il a été fait droit à cette condition en relevant «le travail au droit de l'entrée sous forme d'un auvent» et en estimant que «cette modification améliore la lecture de l'entrée du bâtiment projeté»; qu'il résulte de la motivation de l'acte attaqué que tant la commission de concertation que le collège ont procédé à un examen particulier de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public en vue de la sauvegarde ou de la valorisation des

qualités esthétiques du périmètre concerné; que la condition imposée par la commission de concertation relative à l'auvent s'inscrit dans cet objectif et tend à la promotion de l'embellissement des lieux; que les requérants ne soutiennent pas et n'établissent donc pas que l'appréciation de l'autorité aurait été affectée d'une erreur manifeste; que la prescription H.21 du PRAS n'est pas violée;

Considérant, quant à la perte d'ensoleillement, que la motivation de l'acte attaqué énonce ce qui suit:

« [...]

Vu les compléments fournis permettant d'évaluer l'impact des ombres portées après construction, l'amélioration de l'entrée du garage souterrain de l'immeuble, la modification de la façade principale de l'immeuble par un élément débordant à hauteur de l'entrée;

Considérant que, vu l'étude d'ensoleillement, l'orientation NO/NE de la parcelle explique que l'impact de la nouvelle construction sur l'ensoleillement des parcelles voisines n'est pas substantiel;

[...];»;

Considérant que ce n'est qu'à la suite d'une mesure d'instruction accomplie par l'auditeur rapporteur sur la base de l'article 12, alinéas 2 et 3, du règlement général de procédure que l'étude d'ombre déposée par le demandeur de permis en cours d'instruction administrative a été produite par la partie adverse; que si, comme ils le soulignent, les requérants ont établi leur mémoire en réplique sans en avoir eu connaissance, force est de constater qu'ils n'exposent toutefois pas en quoi, concrètement, il aurait été porté atteinte à leur droit fondamental à la contradiction, alors que l'essentiel de leur critique à cet égard tend à remettre en cause l'absence d'enquête publique sur ce point et non l'éventuel contenu de cette étude;

Considérant que c'est le 30 janvier 2014, lorsqu'elle a décidé de reporter son avis, que la commission de concertation a formulé la demande d'une étude d'ombre; qu'il s'agissait d'obtenir des informations complémentaires du demandeur de permis en vue d'émettre un avis en connaissance de cause quant aux conséquences du projet pour le voisinage en termes de perte d'ensoleillement; que cette demande, qui ne tendait pas à ce que le projet initial fût modifié, n'entre pas dans l'hypothèse prévue par l'article 191 du CoBAT; que, partant, les conditions prescrites par cette disposition n'étaient pas applicables;

Considérant qu'il n'est pas démontré que les réclamants n'auraient pas pu faire valoir leurs griefs à l'encontre du projet quant à ses conséquences en termes de luminosité, pour le seul motif qu'ils ne disposaient pas de l'étude d'ombre, réalisée postérieurement à l'enquête publique; que, d'une part, une telle étude ne constitue pas un document qu'il est requis de déposer avec la demande de permis; que, d'autre part, sur la base de cette demande, qu'ils ont pu consulter, les riverains pouvaient

aisément appréhender l'ampleur du projet et en déduire les effets en termes d'ombre sur leurs propriétés; que n'a donc pas été violé l'article 125, alinéas 4 et suivants, du CoBAT, qui impose à la commune de vérifier la complétude du dossier déposé; qu'il ne peut être considéré que l'enquête publique ait été dépourvue d'effet utile du fait de l'absence d'étude d'ombre; que, par ailleurs, l'article 126, § 4, du CoBAT ne trouvait pas à s'appliquer en l'espèce dès lors que l'avis favorable du 20 février 2014 de la commission de concertation, rendu à l'unanimité en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, tient lieu, conformément à l'article 126, § 6, du CoBAT, d'avis conforme du fonctionnaire délégué;

Considérant que les motifs de l'acte attaqué, qui reprennent la motivation de l'avis de la commission de concertation du 20 février 2014, font apparaître à suffisance les raisons pour lesquelles la partie adverse a estimé que le projet litigieux pouvait être autorisé malgré son impact sur l'ensoleillement des propriétés voisines; qu'en effet, il y est constaté que l'orientation de la parcelle explique que l'impact de la nouvelle construction sur l'ensoleillement des parcelles voisines n'est pas substantiel; que les requérants n'établissent pas que cette appréciation serait manifestement déraisonnable ou qu'elle serait affectée d'une erreur de fait; que l'acte attaqué ne viole donc pas l'article 7 du chapitre II du titre I^{er} du R.R.U. en ce qu'il énonce que la construction est implantée à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu, notamment, de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins;

Considérant que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le deuxième moyen est pris «de l'application de l'article 159 de la Constitution coordonnée, de la violation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004 adoptant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire et, plus particulièrement, de ses articles 88 à 90, 126, § 6, et 153, de la violation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 21 novembre 2006 arrêtant les Titres 1^{er} à VIII du Règlement régional d'urbanisme applicable à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale et, plus particulièrement, des articles 6 et 7 du chapitre III (les immeubles à logements multiples) du Titre VIII (normes de stationnement en dehors de la voie publique), de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 2 et 3, de la violation du principe suivant lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légitimes, justes et adéquats, de l'erreur manifeste d'appréciation ainsi que de l'excès de pouvoir»;

que les requérants observent que l'immeuble d'habitation existant, qui constitue un logement, dispose de deux garages, que le projet prévoit la destruction de ces deux garages existants et la construction de 6 appartements ainsi que de 6 emplacements de parcage et que, lors de l'enquête publique, les réclamants ont dénoncé l'inadéquation du nombre d'emplacements de parcage autorisé par rapport

aux 7 logements prévus en soulignant la difficulté de se garer dans le quartier;

qu'ils estiment que la dérogation à l'article 6, 1°, du chapitre 3 du titre VIII du R.R.U., accordée pour le projet, est illégale;

qu'ils font d'abord valoir que l'immeuble litigieux n'entre pas dans un des cas particuliers prévus à l'article 7 du même dispositif et susceptibles de permettre l'obtention d'une dérogation; qu'ils soutiennent ensuite que le motif de dérogation lié à la création de la zone latérale n'est pas pertinent sachant que les emplacements sont situés en sous-sol et qu'il appartenait à l'autorité d'éventuellement exiger du demandeur qu'il étende sa construction en sous-sol jusqu'à la limite de propriété pour envisager la réalisation d'un 7^e emplacement de parcage permettant d'éviter la dérogation sollicitée; qu'ils ajoutent que le dépôt de plans modificatifs aurait permis de faire disparaître la dérogation en question; qu'ils font également valoir qu'à défaut de démontrer que l'extension du parking en sous-sol n'est pas raisonnable ou est techniquement impossible, la dérogation n'est pas adéquatement fondée;

qu'ils exposent enfin que l'autorité aurait dû démontrer, dans la motivation de la dérogation, que l'octroi de celle-ci s'impose pour permettre la meilleure intégration qui soit du projet à l'endroit considéré; qu'ils soutiennent que la dérogation litigieuse porte atteinte à une donnée essentielle du R.R.U., que la dérogation a été accordée alors qu'il n'est pas répondu aux arguments des réclamants relatifs à la densité excessive et aux difficultés de parcage et de mobilité qui résulteront de l'octroi de la dérogation en question et que la possibilité d'un agrandissement du parking en sous-sol n'a pas été envisagée; qu'ils concluent que l'acte attaqué ne démontre pas la nécessité de la dérogation accordée, ni son caractère exceptionnel et ne répond pas aux arguments des réclamants;

Considérant qu'en réplique, les requérants contestent l'interprétation de la partie adverse selon laquelle aucune dérogation n'était requise alors que l'acte attaqué énonce expressément qu'une dérogation était nécessaire; qu'ils estiment que cette contradiction de la partie adverse démontre le caractère fondé du moyen; qu'ils indiquent que l'acte attaqué n'affecte pas les six emplacements de parking aux seuls six appartements à ériger; qu'ils soutiennent que si un ou plusieurs de ces parkings est destiné à l'immeuble préexistant, les six appartements nouveaux ne disposent pas de six emplacements de parcage et qu'une dérogation était donc requise; qu'ils ajoutent que si, à l'inverse, les six emplacements de parcage sont dévolus aux six nouveaux appartements, il n'en demeure pas moins qu'il n'est pas répondu au motif de la réclamation qui dénonçait un manque d'emplacements de parcage; qu'ils affirment encore qu'une dérogation ne peut être accordée sur la base de l'article 7 du chapitre 3 du titre VIII du R.R.U. que pour certains types de logements, auxquels ne répondent pas les six appartements prévus dans le projet autorisé par l'acte attaqué;

Considérant qu'en vertu de l'article 126, § 6, alinéa 2, du CoBAT, l'avis favorable de la commission de concertation donné à l'unanimité le 20 février 2014 en présence de l'administration de l'urbanisme vaut avis conforme du fonctionnaire délégué; que, conformément à l'alinéa 4 de la même disposition, le collège s'est référé aux dérogations acceptées par la commission de concertation;

Considérant que la dérogation visée par le moyen a été accordée par la commission de concertation pour les motifs suivants:

« Considérant [...] la dérogation au titre 8 ch3 art 6 du RRU en matière de stationnement des véhicules en dehors de la voie publique en ce que la demande comporte 6 emplacements pour 7 logements;

Considérant que la création de la zone latérale de recul diminue l'emprise du parking en sous-sol;

Considérant l'offre existante en transport en commun (STIB et SNCB) et en alternatives les stations Villo et Cambio à proximité immédiate du site;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un rangement pour 6 vélos, sa situation à proximité de la rue étant à même d'encourager les modes de déplacements alternatifs par une utilisation aisée, de ceux-ci»;
que cette motivation a été reprise dans la motivation de l'acte attaqué;

Considérant que les articles 5 à 8 du chapitre 3 du Titre VIII du R.R.U. disposent comme suit:

« ARTICLE 5. CHAMP D'APPLICATION

Le présent chapitre s'applique lors de la construction ou reconstruction de tout immeuble à logements multiples. Il ne s'applique pas aux actes et travaux relatifs à une construction existante, même en cas de changement de destination ou de changement du nombre de logements.

ARTICLE 6. RÈGLE GÉNÉRALE

Le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est:

1° au minimum: d'un emplacement par logement;

2° au maximum: de deux emplacements par logement.

ARTICLE 7. CAS PARTICULIERS

Lorsque les caractéristiques du stationnement en voirie publique, l'accessibilité en transport en commun du bien ou le profil de mobilité des habitants des logements le justifient, un nombre d'emplacements de parcage inférieur à celui déterminé par l'article 6, 1° ou une dispense d'en aménager peut être admis pour les immeubles à logements multiples construits par une société de logement social ou assimilés ainsi que pour les immeubles de logements collectifs, les meublés, les résidences pour personnes âgées, les logements pour étudiants appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public.

ARTICLE 8. CARACTÉRISTIQUES DES EMBLACEMENTS DE PARCAGE

Les emplacements de parcage sont créés hors voirie publique, sur le terrain concerné par le projet»;

Considérant qu'il ne résulte ni de l'acte attaqué ni des plans y annexés, que les emplacements de parcage seraient affectés exclusivement aux six appartements à créer et non à l'habitation existante; qu'en ce qu'il prévoit la création de six emplacements pour les sept logements concernés, qui ne constituent pas des logements visés par l'article 7, le projet autorisé par l'acte attaqué comporte une dérogation à la règle de principe inscrite à l'article 6;

Considérant que l'article 6 énonce la règle générale selon laquelle le nombre d'emplacements de parcage est d'un à deux emplacements par logement; que l'article 7 prévoit que, pour certains logements, et lorsque certaines conditions sont réunies, un nombre inférieur d'emplacements, voire la dispense d'en aménager, peut être admis; que l'existence de ces exceptions, prévues explicitement par le règlement en son article 7, ne fait pas échec à l'application des articles 153, § 2, et 155, § 2, du

CoBAT, qui permettent de déroger aux règlements d'urbanisme; qu'il peut donc être dérogé à l'article 6 en dehors des hypothèses visées par l'article 7;

Considérant qu'une dérogation, décidée par un acte individuel, ne peut pas porter atteinte aux éléments essentiels du document d'urbanisme à valeur réglementaire, ni se révéler inconciliable avec les objectifs d'aménagement du territoire ou urbanistiques de celui-ci; que, en d'autres termes, la dérogation accordée ne peut pas conduire à la dénaturaion du plan, du règlement ou du permis de lotir; que l'autorité doit faire de la dérogation un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action; qu'il doit justifier en quoi la dérogation sollicitée lui paraît demeurer dans les limites compatibles avec les objectifs du règlement auquel il est dérogé;

que, par ailleurs, le droit reconnu au public d'introduire des réclamations ou des observations sur le dossier soumis à enquête entraîne pour l'autorité l'obligation d'examiner et d'apprécier la régularité et le bien-fondé de celles-ci; qu'un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son édicition; qu'il suffit que les motifs de l'acte rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation; que, toutefois, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises ont été formulées, dont l'exactitude et la pertinence ne sont pas démenties par le dossier, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé dès lors qu'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations;

Considérant qu'en l'espèce, la motivation de l'acte attaqué énonce que la création de la zone de recul diminue l'emprise du parking en sous-sol, ce qui peut raisonnablement constituer une justification du recours à la dérogation; que, par ailleurs, il y est fait état de l'offre existante en transport en commun et des alternatives situées à proximité du site, à savoir les stations Villo et Cambio, ainsi que de la circonstance que le projet prévoit l'aménagement d'un rangement pour 6 vélos à proximité de la rue, ce qui, aux yeux de l'autorité, est de nature à encourager les modes de déplacement alternatifs; que de telles considérations permettent de justifier en quoi la dérogation sollicitée demeure dans les limites compatibles avec les objectifs du règlement régional d'urbanisme; que l'octroi de la dérogation en cause, qui s'avère de portée limitée, est adéquatement justifié;

Considérant que la motivation précitée, quoique succincte, répond à suffisance aux griefs formulés lors de l'enquête publique à propos de la surdensité et

des difficultés de parcage et de mobilité qui résulteraient de l'octroi de la dérogation;

Considérant que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le troisième moyen est pris «de l'application de l'article 159 de la Constitution coordonnée, de la violation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004 adoptant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire et, plus particulièrement, de ses articles 88 à 90, 126, § 6, et 153, de la violation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 21 novembre 2006 arrêtant les Titres I^{er} à VIII du Règlement régional d'urbanisme applicable à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale et, plus particulièrement, de l'article 5 du chapitre II (implantation et gabarit) du Titre I (caractéristiques des constructions et de leurs abords), de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 2 et 3, de la violation du principe suivant lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légitimes, justes et adéquats, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'excès de pouvoir et de l'incompétence de l'auteur de l'acte»;

qu'en ce qui peut être considéré comme une première branche, les requérants exposent que la partie adverse a pris, au titre d'immeuble de référence sis à gauche de la construction litigieuse, le n° 11 de la drève des Weigélias; qu'ils estiment qu'une erreur matérielle a été commise en ce que l'acte attaqué mentionne que l'immeuble en question présente une toiture à la Mansart alors que c'est l'immeuble sis au n° 13 qui présente une telle toiture; qu'ils supposent que l'immeuble de référence pris en compte est celui érigé au n° 13, lequel présente une façade culminant à 10,84 mètres; qu'ils observent que l'immeuble en projet présente une hauteur de 12,49 mètres et dépasse donc de 1,65 mètre l'immeuble sis au n° 13; qu'ils concluent que le projet déroge à l'article 5 du chapitre 2 du titre I du R.R.U., sans qu'une telle dérogation ait été accordée;

qu'en ce qui peut être considéré comme une seconde branche, ils soutiennent qu'au contraire de ce qu'indique l'acte attaqué, l'immeuble litigieux ne s'inscrit pas dans la moyenne des immeubles de la drève des Weigélias; qu'ils précisent que l'immeuble sis au n° 15 est un immeuble très bas, faisant nécessairement baisser la moyenne en-deçà de la hauteur de l'immeuble litigieux; qu'ils font valoir qu'alors que les réclamants se prévalaient du non-respect de cette moyenne, la partie adverse n'a pas répondu à leurs réclamations, et que la motivation de l'acte attaqué ne montre pas qu'aurait été effectuée une comparaison entre la hauteur moyenne des constructions de référence et la hauteur de l'immeuble litigieux; qu'ils considèrent qu'en raison de la très faible hauteur de l'immeuble sis au n° 15 une dérogation à l'article 8 du chapitre 2 du titre I du R.R.U. aurait dû être accordée; qu'ils se prévalent de schémas des immeubles érigés dans le quartier pour conclure que la hauteur de l'immeuble litigieux est supérieure à celle des immeubles voisins;

Considérant qu'en réplique, ils contestent que la façade du projet litigieux ne soit pas plus haute que l'immeuble érigé au n° 13, qui présente une toiture dite à la Mansart, «laquelle n'est autre qu'un comble brisé, dont chaque versant a deux pentes (un brisis et un terrasson articulés par la ligne de bris)»; qu'ils soutiennent que «les pièces de vie situées dans le comble brisé, également appelé "appartement mansardé" ou "mansarde", sont situées sous les deux pentes du toit et

ne participent nullement à la hauteur de la façade, laquelle s'arrête, comme l'énonce l'article 5 [du chapitre 2 du titre I^{er} du R.R.U.], à l'intersection du plan de façade et du plan de toiture»; que, pour le surplus, ils réitérent en substance les développements de la requête;

Considérant, sur la première branche, que les développements de la requête selon lesquels la partie adverse aurait pris en compte, comme immeuble de référence, le bien érigé au n° 11 sont incompréhensibles et ne reposent sur aucun élément concret;

Considérant que l'article 5, § 1^{er}, de la section 1 (implantation et gabarit des constructions en mitoyenneté) du chapitre 2 (implantation et gabarit) du Titre I^{er} (caractéristiques des constructions et de leurs abords) du RRU énonce ce qui suit:

« § 1. La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, des deux constructions les plus proches, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré dans la même rue, ou, à défaut, sur le pourtour du même îlot.

La hauteur de la façade est mesurée depuis le niveau moyen du trottoir jusqu'à la ligne définie par l'intersection du plan de façade et du plan de toiture. Les murs acrotères sont pris en compte pour le calcul de la hauteur de façade.

La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut :

1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse;

2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée.

Lorsque la hauteur de la façade avant des deux constructions de référence est anormalement faible ou anormalement élevée par rapport à la hauteur moyenne de celle des autres constructions de la rue ou, à défaut, de l'îlot, cette hauteur est déterminée en fonction de la hauteur moyenne des autres constructions de la rue ou à défaut de l'îlot.

Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes»;

que l'article 6, qui, en ses §§ 1^{er} et 2, énonce des conditions que doivent respecter les toitures, dispose, en son § 3, que:

« La toiture visée au § 1^{er} comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs; ceux-ci sont intégrés dans la toiture. (...)»;

qu'il s'ensuit que, pour déterminer la hauteur de la façade de l'immeuble projeté, il n'y a pas lieu de prendre en compte le dernier étage mansardé, qui est prévu en retrait du reste de l'immeuble projeté et qui, selon, l'article 6, § 3, fait partie de la toiture;

Considérant qu'il ressort des plans modifiés de la demande de permis de mars 2014 que la façade du bien litigieux, portant le n° 13b, est d'une hauteur inférieure à celle de l'immeuble mitoyen à sa gauche, sis au n° 13; que, par ailleurs, les requérants ne critiquent pas l'appréciation de la hauteur de la façade du bien litigieux au regard de celle de la façade du bien de référence à droite de l'immeuble projeté; qu'en sa première branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, sur la seconde branche, que la section 2 du chapitre 2 du Titre I^{er} du RRU a trait à l'implantation et au gabarit des constructions isolées, tandis que la section 1^{ère} concerne l'implantation et le gabarit des constructions mitoyennes; que l'article 1^{er} du chapitre 1^{er} du Titre I^{er} définit la construction en mitoyenneté comme étant la «construction comportant au minimum un mur situé sur ou contre une limite mitoyenne latérale»;

Considérant que l'immeuble projeté sera mitoyen avec l'immeuble sis au n° 13 de la drève des Weigélías; qu'il s'agit donc d'une construction en mitoyenneté au sens de l'article 1^{er} du chapitre I^{er} du titre I^{er} du R.R.U.; que l'article 8, inséré dans la section 2 consacrée aux constructions isolées, n'est pas applicable en l'espèce; qu'en sa seconde branche, le moyen manque en droit;

Considérant que le moyen n'est pas fondé,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 950 euros, sont mis à la charge des requérants, à concurrence de 237,50 euros chacun.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le dix mai deux mille seize 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