

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 235.332 du 4 juillet 2016

211.930/XV-2494

En cause : **BAMBER** Michael,
ayant élu domicile chez
Me M. SCHOLASSE, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,

contre :

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

Parties intervenantes :

- 1. LATERRE** Hubert,
- 2. PIERRET** Florence,
ayant élu domicile chez
Me J. van YPERSELE, avocat,
rue du Prince Royal, 85
1050 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 14 mars 2014 par Michael Bamber qui demande l'annulation de la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle du 4 décembre 2013 délivrant à Hubert Laterre et Florence Pierret un permis d'urbanisme visant la transformation d'une annexe existante en piscine privée, salle de sport et de jeux personnels ainsi que la régularisation de l'entrée de véhicules de l'habitation principale sur un bien sis drève Pittoresque, 93;

Vu l'arrêt n° 231.736 du 25 juin 2015 rejetant la demande de suspension d'extrême urgence et réservant les dépens;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 15 juillet 2015 par le requérant;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

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

Vu l'ordonnance du 14 décembre 2015, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience publique du 5 janvier 2016 à 9 heures 30;

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

Entendu, en leurs observations, Me M. SCHOLASSE, avocat, comparaissant pour le requérant, Mme L. JERKOVIC, attaché, comparaissant pour la première partie adverse, et Me L. JORDENS, *loco* Me J. van YPERSELE, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

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

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours ont été exposés dans l'arrêt n° 231.736 du 25 juin 2015, précité;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 64, 65 et 155, § 2, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), des prescriptions 0.9, 3.1, 3.3, 6 et 12 du plan particulier d'affectation du sol n° 48bis & 48ter («PPAS 48»), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur de droit, de l'excès de compétence, des principes généraux de droit administratif, notamment du principe de précaution, du devoir de diligence, du principe de légitime confiance, du principe de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation;

qu'en une première branche, après avoir rappelé les principes régissant l'octroi de dérogations et la motivation formelle des actes administratifs, il expose que le permis attaqué est entaché d'une erreur de droit et d'une erreur manifeste d'appréciation en ce qu'il qualifie le projet de transformation et d'extension alors qu'il s'agit d'une démolition et de la construction d'une nouvelle annexe; qu'il indique que la commune a erronément qualifié le projet de transformation-extension alors que le fonctionnaire délégué l'a correctement qualifié de nouvelle construction et que les plans déposés établissent qu'il s'agit de la démolition du garage existant et de la construction d'une nouvelle annexe; qu'il souligne que la commune n'énonce pas les motifs pour lesquels elle ne suit pas l'avis du fonctionnaire délégué sur la qualification de «nouvelle construction», ce qui implique, selon lui, que le permis attaqué est inadéquatement et insuffisamment motivé; qu'il ajoute que les prescriptions 3.1 et 3.3 du PPAS 48 s'appliquent aux nouvelles constructions et que la prescription 6.1 prévoit que, pour la transformation de constructions existantes, il faut s'en référer aux dispositions de la prescription 1 uniquement; qu'il relève que le

fonctionnaire délégué a octroyé une dérogation aux prescriptions 3.1 et 3.3 parce qu'il a qualifié le projet de nouvelle construction et que la commune a fondé sa décision sur l'octroi d'une dérogation à ces prescriptions alors que, selon la qualification de transformation-extension qu'il donne au projet, ces dispositions sont inapplicables;

qu'en une deuxième branche il fait valoir que le permis attaqué est accordé en violation d'une donnée essentielle du PPAS n° 48, à savoir la destination de la zone de recul, et souligne que la destination d'une zone de recul est son caractère non constructible, de sorte qu'en impliquant une dérogation à cette destination, le permis porte atteinte à une donnée essentielle du plan; qu'il estime que la qualification du projet donnée par les différentes autorités est inopérante; qu'il expose qu'en application de l'article 6 du PPAS n° 48, les constructions existantes peuvent en principe être transformées pour autant que cette transformation n'implique pas une augmentation de leur volume supérieure à 20 %, que l'article 6 précité prévoit que cette augmentation peut être supérieure à 20 % pour autant que l'article 1^{er} soit respecté et que l'article 1.3 du PPAS prévoit que les zones de recul et de retrait ont au minimum 5 m; qu'il estime qu'en l'espèce, qu'il doive être qualifié de «nouvelle construction» ou de «transformation-extension», le projet ne peut en aucun cas prendre place dans la zone de recul; qu'il ajoute que la circonstance que sa propre maison soit construite sur la limite mitoyenne est également inopérante, car cette construction est antérieure au PPAS; qu'il rappelle que la commune a entendu volontairement limiter l'extension des constructions existantes, lesquelles doivent, en tout état de cause, respecter les zones de recul et de retrait prévues par le plan, que le PPAS ne prévoit pas qu'il puisse être dérogé aux prescriptions relatives aux zones de recul en fonction d'une situation atypique des lieux, de sorte que, selon lui, les parties adverses ajoutent une possibilité de dérogation qui n'est pas prévue par le plan et que le permis attaqué crée un précédent à la dénaturaion de la zone de recul prévue par le plan et, par là, met la viabilité de ce dernier en péril;

qu'en une troisième branche, il relève que le projet nécessitait une dérogation aux prescriptions 0.9, 1, 6 et 12 du PPAS n° 48, que celles-ci n'ont pas été accordées par le fonctionnaire délégué, et, par ailleurs, qu'elles constituent des données essentielles du PPAS; qu'il rappelle qu'une dérogation ne peut porter atteinte à une donnée essentielle du PPAS et qu'elle doit avoir été préalablement octroyée expressément par le fonctionnaire délégué; qu'il soutient qu'en l'espèce, les zones de recul ne sont pas exclusivement régies par les prescriptions 3.1 et 3.3 pour lesquelles le fonctionnaire délégué a accordé une dérogation, mais qu'elles le sont aussi par les prescriptions 0.9 et 12 précitées, qui classent la zone de recul parmi les zones *non aedificandi* (prescription 0.9), lesquelles imposent qu'elle reçoive un aménagement paysager (prescription 12); qu'il soutient que le projet déroge à ces deux prescriptions, auxquelles il n'est pas permis de déroger parce qu'elles sont des données essentielles du PPAS; qu'il ajoute, subsidiairement, que, s'il était considéré que le permis attaqué autorise la transformation d'une construction existante et non une nouvelle construction, une dérogation était également requise à la prescription 6.1 du PPAS n° 48 selon laquelle toute transformation qui entraîne une augmentation de volume supérieure à 20 % du volume bâti existant, est soumise à l'application de l'article 1^{er}, lequel impose une zone de recul et une zone de retrait latéral d'au moins 5 mètres; qu'il estime toutefois qu'une telle dérogation n'aurait pu être octroyée, cette prescription étant l'expression d'une donnée essentielle du plan; qu'il relève encore qu'il n'est fait aucune mention des prescriptions précitées dans l'acte attaqué,

ni dans l'avis de la commission de concertation, de sorte que l'acte attaqué enfreint des données essentielles du PPAS;

Considérant qu'en réplique, à propos de la première branche, le requérant expose que l'erreur de qualification qu'il a relevée entraîne, d'une part, une contradiction dans l'application des prescriptions du PPAS n° 48 et, d'autre part, une motivation insuffisante et inadéquate en ce que l'autorité délivrante s'écarte de l'avis du fonctionnaire délégué sans s'en expliquer; qu'il note que, dans son mémoire en réponse, la commune d'Uccle confirme qu'à son estime, le projet doit être qualifié de transformation lourde et non de nouvelle construction; qu'il en déduit que le fonctionnaire délégué n'a pas usé de la même qualification et a dès lors statué sur un objet différent, auquel s'appliquent des prescriptions différentes, puisqu'il qualifie le projet de «nouvelle construction» et qu'en conséquence, il faut accorder une dérogation aux articles 3.1 et 3.3 du PPAS 48, alors que la commune a qualifié le projet de «transformation» et a estimé qu'il fallait faire application des articles 1.1 et 1.3 du PPAS 48; qu'il estime que la circonstance que les prescriptions 3.1 et 3.3 renvoient aux prescriptions 1.1 et 1.3 du PPAS précité est inopérante dès lors que le mécanisme des dérogations est l'exception et doit s'interpréter de manière stricte;

que, sur la deuxième branche, il expose ne pas comprendre en quoi le maintien de la destination de la zone de recul comme zone *non aedificandi* ne serait pas compris dans l'objectif du maintien du caractère paysager du quartier, à peine de vider la disposition de son sens, dès lors que la destination comme zone *non aedificandi* de la zone de recul participe objectivement au maintien du caractère paysager et qu'il ne peut y être dérogé, fût-ce de manière marginale; qu'il souligne que le site est particulièrement verdurisé et reproche à l'acte attaqué de faire référence aux particularités de sa propre maison, antérieure au PPAS n° 48; qu'il critique également le point de vue de l'autorité selon lequel le projet serait bénéfique au maintien du caractère paysager du quartier alors qu'il nécessite l'abattage de la haie située le long de l'alignement; qu'il considère qu'il conviendrait de ne plus construire sur la parcelle pour ne plus entrer en contradiction avec les prescriptions du PPAS et rappelle que, dans son avis du 2 décembre 2009, la commission de concertation avait considéré que les prescriptions du PPAS n° 48 relatives aux zones de recul constituaient des données essentielles;

que, sur la troisième branche, il souligne que l'invocation de l'article 0.9 du PPAS n'est pas dépourvue de pertinence dès lors que cette disposition détermine les types de zones en établissant la liste des zones *non aedificandi*, dont les zones de recul, et que le projet, qui autorise une construction dans ce type de zone, y contrevient; qu'il considère que l'article 6.1 s'applique bien dès lors que le permis attaqué autorise une transformation lourde; qu'il souligne qu'alors que le projet implique une dérogation à l'article 12 du PPAS n° 48, cette dérogation n'a pas été expressément octroyée par le fonctionnaire délégué, contrairement à ce que prévoit l'article 155, § 2, du CoBAT;

Considérant que, dans son dernier mémoire, à propos de la première branche, le requérant expose que les plans de la situation existante de droit, qui représentent également la situation de fait, renseignent une annexe d'une largeur de 572 cm alors que les plans de la situation projetée, déposés sur la base de l'article 191 du CoBAT et annexés au permis attaqué, déterminent une annexe d'une largeur de 590 cm; qu'il ajoute que le plan du rez-de-chaussée montre qu'aucun mur «interne» n'est maintenu au regard des caractéristiques du projet, de sorte que c'est l'intégralité de l'annexe qui est visée par la démolition sans que le gros œuvre puisse

être considéré comme étant maintenu; qu'il souligne également que l'annexe a été totalement démolie et que des fondations profondes ont été creusées, corroborant ainsi l'analyse du fonctionnaire délégué; qu'il s'ensuit, selon lui, que le projet autorisé par l'acte attaqué vise bien la construction d'une nouvelle annexe; qu'il estime que, le permis attaqué étant justifié sur la base de l'extension d'une annexe existante, sa motivation est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant, sur la première branche, qu'il ressort des plans déposés à l'appui de la demande de permis qu'une partie du gros œuvre de la construction existante sera maintenue en place; qu'en effet, le bâtiment constituant le garage et l'ancien logement du gardien verra sa longueur augmentée, tant vers la rue que vers l'intérieur de la propriété, mais qu'en revanche, les murs latéraux existants ne devraient pas être modifiés; que le plan PU01 indique explicitement, s'agissant de ce bâtiment, le mur existant appelé à être maintenu et à constituer une partie du mur latéral; qu'il identifie les murs «à démolir»; que l'indication, dans un des plans, d'une largeur qui laisserait croire que le mur latéral en question devrait être totalement démoli n'est pas de nature à ébranler la conclusion qui précède, dès lors que des divergences existent entre les plans quant à la largeur du bâtiment concerné; que la circonstance que l'un de ces murs a été effectivement démoli relève de l'exécution de l'acte attaqué et ne s'avère pas décisive, spécialement alors que les intervenants exposent que ce mur s'est partiellement effondré au cours des travaux et que l'entrepreneur a dès lors conseillé de l'araser; qu'il s'ensuit qu'il n'est pas inexact de qualifier l'opération de «transformation» plutôt que de «démolition-reconstruction»; que la circonstance que les deux termes aient été utilisés au cours de l'examen du dossier n'est pas de nature à engendrer une illégalité dès lors, d'une part, que les dispositions applicables à une transformation avec augmentation de plus de 20 % du volume et à une démolition-reconstruction sont presque les mêmes, et, d'autre part, qu'aucune des autorités qui sont intervenues dans le dossier n'a, au vu des plans déposés, pu se méprendre sur la nature des travaux autorisés;

Considérant qu'au sujet des «constructions existantes», l'article 6.1 du PPAS porte ce qui suit:

« 6.1 Volume

Les bâtiments existants peuvent faire l'objet de travaux de transformation à la condition que ceux-ci n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % du volume bâti existant à la date du 02.10.1981 (A.R. PPA 48),

Toute transformation ou reconstruction accompagnée d'une augmentation de volume supérieur à 20 % du volume bâti existant, entraîne l'application de l'article 1.

Cependant, pour les constructions existantes sur terrain de moins de 14 a et plus de 7 a, les prescriptions de l'article 1.3 sont d'application, sauf en ce qui concerne le recul latéral de la limite mitoyenne qui est minimum 3 m.»;

Considérant que l'article 1^{er} auquel l'alinéa 2 renvoie est relatif aux zones d'habitat dans la verdure (14 ares) et contient notamment les dispositions suivantes:

« 1.0 ZONES D'HABITAT DANS LA VERDURE (14 ares)

1.1 Destination

Les zones sont affectées exclusivement aux habitations en ordre ouvert, dont la densité moyenne ne dépasse pas 14 logements par hectare.

Toute autre affectation est interdite, sauf pour l'exercice d'une profession libérale, d'architecte, d'avocat, de médecin ou de réviseur d'entreprises, par habitant et à condition que les locaux affectés à l'usage de cette profession ne dépassent pas 40 m² de plancher par habitation.

L'augmentation de cette surface ne peut être autorisée que si elle est dûment motivée pour des raisons sociales ou économiques, dans la mesure où les conditions locales le permettent, sans porter atteinte à la fonction résidentielle et après que les actes et travaux aient été soumis à des mesures particulières de publicité (cf. art. 0.8)

[...]

1.3 Implantation

L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par:

- un recul avant de l'alignement de minimum 5 m.
- un recul latéral de la limite parcellaire de minimum 5 m, avec $L = H$ (L : 5 m minimum - H : hauteur sous corniche par rapport au niveau naturel du sol, au droit de la limite mitoyenne).
- un recul arrière de la limite parcellaire de minimum: 8 m avec $L = 2 H$ ($L = 8$ m minimum - $H =$ hauteur bord supérieur de la corniche par rapport au niveau naturel du sol, au droit de la limite de fond).

Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée à:

- hors sol 1/6 de la superficie nette de la parcelle (OS: 16,66 %);
- en sous-sol à 1/5 de la superficie nette de la parcelle (OSS: 20 %)

Pour les constructions souterraines, ainsi que pour l'éventuelle rampe d'accès au garage, un recul des limites parcellaires de minimum 2,50 m doit être observé.

Les constructions implantées au-delà de 40 m de l'alignement, sont soumises aux règles d'implantation pour les lots de fond, article 2.3.3.»;

Considérant que la construction projetée n'est pas située en zone d'habitat dans la verdure (14 ares) mais en zone de parc résidentiel (25 ares); qu'au sujet de ces zones, le PPAS contient notamment les dispositions suivantes:

« 3.0 ZONE DE PARC RÉSIDENTIEL (25 ares)

3.1 Destination

idem 1.1

[...]

3.3 Implantation

Idem 1.3, excepté la zone de recul: 8 m minimum»;

Considérant que les dispositions maladroitement conçues du PPAS doivent se comprendre en ce sens que pour les transformations qui entraînent une augmentation de plus de 20 % du volume bâti - ce qui est le cas en l'espèce - (ou

pour les reconstructions, d'ailleurs), les règles qui s'appliquent sont les mêmes que pour les constructions nouvelles; que donc, «l'application de l'article 1» mentionnée à l'article 6.1, alinéa 2, doit être interprétée comme l'application de l'article 1 si l'on se trouve dans une zone d'habitat dans la verdure (14 ares), et, si l'on est dans une zone de parc résidentiel (25 ares), comme l'application de l'article 3, qui, lui-même, est en majeure partie fait de renvois à l'article 1;

Considérant qu'en outre, les règles de l'article 3 sont, à l'exception de la largeur de la zone de recul, les mêmes que celles de l'article 1; qu'en accordant une dérogation à l'article 3.3, le fonctionnaire délégué n'a pas commis d'irrégularité; qu'en sa première branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, sur la deuxième branche, que si la zone de recul constitue en règle générale une donnée importante des plans d'aménagement, la localisation du bâtiment à transformer est très spécifique; qu'il jouxte en effet un bâtiment - celui du requérant - qui a été construit avant l'établissement du PPAS et qui n'en respecte pas les prescriptions; que ce bâtiment est en effet construit sur la limite mitoyenne et avec un recul de 3,25 m à front de rue, donc sans respecter les zones de retrait latéral et de recul prescrites par ce PPAS; que le bâtiment à transformer est quant à lui érigé en recul de plus de 8 m, mais également sur la limite mitoyenne, contre le bâtiment du requérant; que la transformation consiste notamment à prolonger le bâtiment à transformer vers la voie publique, de manière à aligner sa façade avec celle du bâtiment voisin auquel il est accolé; qu'étant donné qu'il existe d'ores et déjà, juste à côté, une construction qui ne respecte pas les dispositions du PPAS relatives à la zone de recul, la circonstance que l'empiétement sur cette zone soit agrandi n'est pas de nature à mettre en péril une donnée essentielle du PPAS; qu'en sa deuxième branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, sur la troisième branche, que la prescription 0.9 du PPAS fixe la destination des zones et place notamment les zones de recul en zone *non aedificandi*; que la prescription 1 contient les dispositions relatives aux zones d'habitat dans la verdure (14 ares); que la prescription 6 concerne les constructions existantes et traite notamment de leur transformation; que la prescription 12 traite des zones de recul;

Considérant que, formellement, la décision du fonctionnaire délégué n'accorde de dérogation qu'à l'«article 3.3: implantation (zone de recul et recul latéral)»; que l'objet de cette dérogation est clairement identifié, et que ni le collègue des bourgmestre et échevins ni la commission de concertation ni le fonctionnaire délégué n'ont pu se méprendre à ce sujet; que le projet ne contient pas d'autres

déroations que celle qui consiste à implanter le bâtiment à la limite de la propriété et aligné sur la maison voisine; que, s'il est exact que cette dérogation implique qu'il soit également dérogé aux prescriptions 0.9, 6 et 12, et à l'article 1 en tant que l'article 3 y renvoie, le moyen ne reproche pas à l'acte attaqué d'autoriser une construction qui méconnaîtrait le PPAS sous d'autres aspects, mais bien de ne pas mentionner toutes les dispositions du PPAS auxquelles l'implantation implique de déroger; que l'omission de mentionner ces dispositions au nombre de celles auxquelles il est dérogé n'a pas été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise, n'a pas privé les intéressés d'une garantie ni n'a eu pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte, de sorte qu'en application de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, elle n'est pas de nature à entraîner l'annulation du permis attaqué; qu'en sa troisième branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un second moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes généraux de droit administratif, notamment du principe de précaution, du devoir de diligence, du principe de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation;

qu'en une première branche, le requérant estime que l'autorité ne répond pas aux observations qu'il a formulées sur l'atteinte à une donnée essentielle du PPAS n° 48; qu'il rappelle que le réclamant doit pouvoir trouver, dans la décision, la réponse aux observations qu'il a émises à l'occasion de l'enquête publique mais que ni l'avis de la commission de concertation du 23 mai 2013 ni l'avis du fonctionnaire délégué du 30 juillet 2013 ni la décision attaquée ne répondent à son argument selon lequel la dérogation sollicitée sur l'implantation en zone de recul porterait atteinte à une donnée essentielle du PPAS, ce qui avait été relevé par la commission de concertation dans son avis du 2 décembre 2009; qu'il souligne qu'il avait également fait valoir que le programme de la demande dépassait les possibilités d'extension du volume existant du garage, que le projet portait atteinte aux données essentielles du PPAS et que la circonstance que son bien, sis au numéro 91 de la Drève Pittoresque, n'est pas conforme aux retraits latéraux et à la zone de recul minimum ne peut justifier que l'extension sollicitée empiète sur ces zones car ce bien a été construit antérieurement au PPAS et que cette situation de droit, régulière, n'implique pas que les constructions voisines, même s'il s'agit de constructions mitoyennes, puissent bénéficier de dérogations aux données essentielles du PPAS;

qu'il fait également valoir qu'il n'est pas non plus répondu à l'argument de la stabilité alors que le projet de nouvelle construction prévoit le creusement de fondations nécessaires à l'implantation de la piscine qui sera située à une distance déraisonnable du garage, de sorte qu'il y a des raisons de craindre une atteinte à la stabilité de sa maison; qu'il rappelle que le PPAS prévoit que les constructions en sous-sol doivent respecter une distance de 2,50 mètres de la limite mitoyenne et que cette zone de retrait n'a pas été imposée pour des questions esthétiques mais pour préserver la stabilité des terrains et éviter qu'il ne puisse être porté atteinte à la stabilité de constructions voisines;

qu'en une seconde branche, il considère que l'autorité opère un revirement d'attitude par rapport à l'avis de la commission de concertation du 2 décembre 2009 sans que ce revirement d'attitude soit dûment justifié; qu'il rappelle que, dans son avis du 2 décembre 2009, la commission de concertation avait relevé que «les dérogations à l'implantation, tant en zone de recul qu'en zone latérale, portent atteinte aux objectifs de la zone de parc avec son habitat en ordre ouvert du PPAS, ainsi que de l'aspect verdurisé du paysage de la drève», que «si une extension du volume du garage pourrait s'envisager, elle devrait respecter la zone de recul et la profondeur du bâti existant sur la propriété voisine» et que «le programme de la demande dépasse les possibilités d'extension du volume existant du garage et que le projet, tel que présenté, porte atteinte aux données essentielles du PPAS, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux», alors que la commission de concertation, dans son avis du 23 mai 2013, le fonctionnaire délégué, dans son avis du 30 juillet 2013, et l'auteur du permis attaqué estiment que le projet ne porte pas atteinte aux données essentielles du PPAS, sans expliquer les motifs pour lesquels il en avait été décidé autrement au sujet d'un projet similaire introduit en 2009 par les mêmes demandeurs de permis, sur le même bien, dans la même zone de recul, contre la même limite mitoyenne;

Considérant qu'en réplique, le requérant fait valoir, sur les deux branches réunies, que si, à l'occasion de la procédure de 2009, les autorités ont relevé qu'un projet d'extension du garage existant n'était pas exclu, c'était à la condition de respecter la zone de recul et la profondeur du bâti du n° 91 et qu'il s'agissait de conditions cumulatives qui n'autorisaient qu'une extension combinant l'arrière et, partiellement, l'avant du garage existant, alors que le présent projet va largement au-delà de l'extension considérée comme étant envisageable par les autorités compétentes en 2009, et que la motivation de l'acte attaqué ne comporte aucune explication relative à ce changement d'attitude; qu'il considère que les motifs de l'acte attaqué ne répondent pas à la dénonciation de l'atteinte à une donnée essentielle du PPAS n° 48 formulée dans sa réclamation et qu'ils ne justifient pas le revirement d'attitude par rapport aux motifs de refus émis dans le cadre de la demande de permis de 2009; qu'il estime que le projet dénature le quartier, qu'il est à craindre que les bénéficiaires du permis ne le respectent pas et qu'il y a dès lors un risque d'atteinte à la stabilité de sa maison dont le garage n'a pas de fondation;

Considérant que, dans son dernier mémoire, le requérant soutient que le projet de 2009 et le projet autorisé par l'acte attaqué présentent des caractéristiques identiques, l'emprise au sol étant, dans les deux cas, d'environ 90 m²; qu'il souligne qu'en 2009, les autorités ont admis le principe d'un projet d'extension, pour autant qu'il respecte la zone de recul et la profondeur de bâti du n° 91; que, selon lui, la zone de recul dont il s'agit ne peut être celle de la maison sise au n° 91, mais bien la profondeur de 5 mètres prévue par le PPAS, de sorte que l'autorité a bien opéré un revirement d'attitude par rapport à l'appréciation qui était la sienne à l'occasion de la procédure de 2009;

Considérant, sur la première branche, que l'avis émis le 23 mai 2013 par la commission de concertation porte notamment ce qui suit:

- «Le programme de maison unifamiliale et de son bâtiment annexe conserve les qualités paysagères du quartier et sont moindres [*sic*] en densité que celles permises par le PPAS en vigueur»;
- «L'implantation atypique de la maison voisine de droite présente un grand développement de pignon aveugle en mitoyenneté, peu esthétique et au sud de la propriété sur laquelle porte la demande;
- La transformation du garage initial en salle de sport annexe à l'habitation s'inscrit dans l'esprit et le confort des grandes villas de ce quartier résidentiel;
- L'extension de ce garage se fait en relation avec les observations énoncées lors de l'instruction du refus du permis d'urbanisme [...] et :
 - conserve le gabarit existant du garage dans sa prolongation en façade jardin qui s'inscrit contre l'extension voisine et assure une finition plus esthétique que la mitoyenneté existante,
 - crée un volume moindre que celui de la maison voisine de droite en façade avant (91), assurant la lisibilité de celle-ci depuis l'espace public;
 - conserve les entrées du projet via la façade nord-ouest et nord-est, ce qui permet de conserver le bouquet de végétation existante et la haie à rue, afin d'assurer le maintien des objectifs du PPAS et le paysage verdurisé de la drève Pittoresque»,
- «En ce qui concerne le programme»:
 - «La création d'une piscine couverte dans le bâti existant (garage initial) peut s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment la présence de l'important mur mitoyen existant au Sud de la parcelle et de celle, existante, de ce garage»,
- «En ce qui concerne l'implantation:
 - Le caractère atypique des lieux et de son bâti, ainsi que le parti architectural s'inscrivent dans le contexte bâti existant et contre celui-ci, ce qui permet de préserver les très beaux espaces de jardins, ayant fait l'objet d'un aménagement soigné;
 - Le respect d'un recul similaire à celui de la maison voisine de droite (91) et l'absence de porte d'entrée de ce côté permet de maintenir la haie et le bouquet de verdure existants, ce qui répond aux objectifs du PPAS et de la verdurisation du paysage de la drève»,
- «En ce qui concerne le gabarit:
 - Le volume proposé conserve celui du garage existant et le prolonge le long de la partie annexe du n° 91,
 - Le projet propose un nouveau volume, moindre en partie avant que la maison voisine, de sorte à conserver la lisibilité du pignon du n° 91 existant»,
- «En ce qui concerne le motif d'enquête, soit la dérogation à l'implantation du PPAS 48*bis* et *ter*, article 3.1 et 3.3:
 - Le parti architectural s'est appuyé sur les particularités atypiques des lieux et de la parcelle, et notamment:
 - la présence du garage initial existant;
 - celle de la maison du n° 91, implantée en mitoyenneté droite de la parcelle et au Sud de celle-ci;

- Ce parti maintient, d'autre part, les qualités de la plus grande partie du jardin, au bénéfice de l'aspect verdurisé du quartier;
- L'habillage du mur mitoyen par un volume architecturé est au profit des vues vers et depuis l'espace public et participe aux objectifs du développement durable d'isolation, mais il s'indique de renforcer encore celle-ci d'un point de vue acoustique, afin d'assurer l'intimité entre bâtiments contigus»,
- «L'extension partielle en zone de recul peut s'envisager à titre exceptionnel également en fonction des particularités des lieux et du fait que le projet conserve à cet endroit cependant une zone de recul sans accès, au profit du maintien de la haie et du bouquet de verdure existant»,
- «En ce qui concerne les observations introduites en cours d'enquête:
 - La dérogation à l'implantation est inhérente à la situation existante et atypique des lieux, comme justifiée ci-avant»;
 que ces considérations sont reprises dans le permis attaqué;

Considérant que ces passages de l'avis de la commission de concertation et de l'acte attaqué répondent à l'argument des réclamants selon lequel la dérogation sollicitée sur l'implantation en zone de recul porterait atteinte à une donnée essentielle du PPAS;

Considérant que ni l'avis de la commission de concertation ni l'acte attaqué ni la décision du fonctionnaire délégué accordant la dérogation ne déduisent l'admissibilité de celle-ci de la seule circonstance que le bien sis au numéro 91 n'est pas conforme aux retraits latéraux et à la zone de recul; qu'ils la justifient par le caractère «peu esthétique» du pignon aveugle en mitoyenneté existant actuellement;

Considérant que le dossier ne contient, il est vrai, pas de réponse à l'observation du requérant relative au risque que la construction projetée présente pour la stabilité de sa propre maison; qu'en principe, cette préoccupation ne relève toutefois pas de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, mais pose une question technique à laquelle il appartient aux entreprises chargées de la construction de répondre en respectant les règles de l'art et en prenant, dans l'exécution des travaux et sous leur responsabilité, toutes les précautions nécessaires afin de ne pas endommager la propriété du voisin; que la question technique soulevée en l'espèce n'est pas du ressort des autorités qui ont traité la demande de permis, lesquelles n'étaient pas tenues d'y répondre; qu'en sa première branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, sur la seconde branche, qu'il n'y aurait matière à revirement appelant une motivation spécifique que si le projet sur lequel les autorités qui ont examiné la demande de permis était similaire au projet précédent; qu'en

l'occurrence, la commission de concertation qui s'est prononcée le 2 décembre 2009 sur le projet précédent avait notamment relevé ce qui suit:

« Considérant que la demande porte sur la construction d'une piscine et du studio, après démolition d'un ancien garage avec petite conciergerie à l'étage;

[...]

Considérant que le projet :

[...]

- Démolit l'ancien garage et conciergerie, construit sur la mitoyenneté droite de la parcelle, contre l'annexe voisine à toiture plate et fortement en recul par rapport à l'alignement;

- Construit une importante construction de plus de 20 mètres de profondeur pour abriter une piscine de +/- 48 m², ses larges plages et cabines, sauna au rez-de-chaussée, ainsi que deux studios à l'étage, accessoire à la villa existante;

[...]

- Im plante [la construction] quasi à l'alignement, telle la maison voisine, et prolonge la construction [de] +/- 4,20 mètres au-delà de celle-ci (objet des dérogations à l'implantation en zone de recul ainsi qu'en zone de recul latérale);

- Conserve le volume de la toiture existante pour la partie centrale, mais propose deux toitures en pyramide aux abouts pour intégrer à l'étage les deux studios (objet de la dérogation au volume);

Considérant que le programme important du projet engendre une dérogation à la densité, ce qui ne peut s'envisager;

Considérant que si le projet profite des particularités des lieux et de la présence de constructions en mitoyenneté, il envisage une profondeur de plus de 20 mètres ainsi qu'une emprise d'environ 90 m², soit des superficie et volume capable pour une habitation;

Considérant, dès lors, que vu l'ampleur du projet, les dérogations à l'implantation, tant en zone de recul qu'en zone latérale, portent atteinte aux objectifs de la zone de parc avec son habitat en ordre ouvert du PPAS, ainsi que l'aspect verdurisé du paysage de la drève;

Considérant que si une extension du volume du garage pourrait s'envisager, elle devrait respecter la zone de recul et la profondeur du bâti existant sur la propriété voisine;

Considérant que le projet porte également atteinte à l'ensoleillement [de] la maison voisine, au vu de son important volume supplémentaire en toiture;

Considérant que la suppression du garage engendre également la suppression de l'ancienne entrée sur la parcelle et que toutes les allées carrossables, à l'exception de l'accès le plus direct au garage, doivent être affectées au jardin;

Considérant en conséquence que le programme de la demande dépasse les possibilités d'extension du volume existant du garage et que le projet, tel que présenté, porte atteinte aux données essentielles du PPAS, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux»;

Considérant que le projet autorisé par le permis attaqué diffère du projet précédent sur plusieurs points importants, particulièrement son volume et ses conséquences sur l'ensoleillement de la maison voisine; qu'en particulier, le précédent projet dérogeait au PPAS non seulement en ce qui concerne l'implantation

mais également en termes de densité et de volume; que, notamment, la commission de concertation avait relevé, dans son avis du 2 décembre 2009, que le projet qui lui était soumis prévoyait deux toitures en pyramide pour intégrer deux studios à l'étage, ce qui n'est pas le cas du projet autorisé par l'acte attaqué; que, dans son avis du 23 mai 2013, la commission de concertation note que «le projet répond aux objections suscitées par la demande (refusée) n° 39098 dans l'avis de la commission de concertation du 2 décembre 2009»; que le fonctionnaire délégué a indiqué, dans la décision accordant la dérogation, que «pour la demande comme introduite, [...] la dérogation au PPAS en ce qui concerne la densité a été supprimée et que la dérogation en ce qui concerne la zone de recul a été réduite (car la largeur de la façade a été réduite de plus de 1 m)»; qu'en ce qui concerne la zone de recul, il pourrait certes être considéré, comme le soutient le requérant, qu'en envisageant, dans son avis du 2 décembre 2009, la possibilité d'autoriser une extension du garage à condition, notamment, que soit respectée la zone de recul, la commission de concertation visait en réalité le recul de 8 mètres prescrit par le plan et non l'alignement de la construction en projet sur la construction voisine; que, toutefois, le projet autorisé par l'acte attaqué diffère du précédent, de sorte qu'il ne peut être question en l'espèce d'un revirement; qu'en raison de ces différences, l'appréciation de l'autorité a pu être différente sur la question précise de la profondeur de la zone de recul; qu'ont été pris en considération à cet égard les éléments suivants: la construction envisagée s'aligne sur la maison voisine, elle n'empiète pas plus que cette dernière sur la profondeur maximale de la zone de recul, la zone de recul conservée par le projet ne comporte pas d'accès à l'intérieur de la propriété et la haie ainsi que le bouquet de verdure existant y sont maintenus; qu'en outre, ainsi qu'il a été dit à propos de la première branche, le caractère peu esthétique du pignon actuel explique également l'attitude de la commission de concertation, du fonctionnaire délégué et du collège des bourgmestre et échevins; qu'en sa seconde branche, 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 700 euros, sont mis à la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le quatre juillet deux mille seize par :

M.	I.	KOVALOVSKY,	conseiller d'État, président f.f.,
Mme	D.	DÉOM,	conseiller d'État,
M.	Fr.	GOSSELIN,	conseiller d'État,
M.	Fr.	QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN

I. KOVALOVSKY