

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT F.F. DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 240.122 du 7 décembre 2017

223.890/XV-3581

En cause : **1. VILAIN** Patricia,
 2. DE GHYNST Marlène,
 ayant élu domicile chez
 M^{es} Quentin DE RADIGUES
 et Frédéric D'AOUST, avocats,
 chaussée de la Hulpe 150
 1170 Bruxelles,

contre :

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

Parties requérants en intervention :

- 1. Sebastian VOS,**
- 2. Béatrice VOS (née HARTMANN),**
ayant élu domicile chez
M^e Joël van YPERSELE, avocat,
rue des Colonies 56
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 29 novembre 2017, Patricia Vilain et Marlène De Ghynst demandent d'une part, la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 28 septembre 2017 par le collège des bourgmestre et échevins d'Uccle à Sebastian Vos et Béatrice Hartmann, autorisant la transformation et l'agrandissement d'une maison d'habitation jumelée, au niveau du rez-de-chaussée, sur un bien sis avenue de la Floride, 116, à Uccle et d'autre part, son annulation.

II. Procédure devant le Conseil d'État

Par une requête introduite le 1^{er} décembre 2017 Sebastian Vos et Béatrice Hartmann demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Une ordonnance du 29 novembre 2017, notifiée aux parties, a fixé l'affaire à l'audience de la XV^e chambre du 4 décembre 2017 à 10 heures.

La partie adverse a déposé une note d'observations et le dossier administratif;

M^{me} Diane DÉOM, président de chambre f.f., a exposé son rapport.

M^e Frédéric D'AOUST, avocat, comparaisant pour les requérantes, M^{me} Lydie JERKOVIC, juriste en chef, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Joël van YPERSELE, avocat, comparaisant pour les parties requérants en intervention, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Vinciane Franck, premier auditeur, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

Le 29 novembre 2016, une demande de permis d'urbanisme n°16-43151-2019 est introduite par Sebastian Vos et Béatrice Hartmann tendant à transformer et étendre une maison d'habitation jumelée au niveau du rez-de-jardin située avenue de la Floride 116 à 1180 Uccle. Ce bien se situe dans le périmètre du p.p.a.s. n° 51 « Quartier Floride-Langeveld » approuvé par l'arrêté royal du 15 avril 1988, qui les situe en zone d'habitat en ordre ouvert.

Les requérantes sont propriétaires et habitantes des maisons immédiatement voisines. Celle de la seconde requérante est mitoyenne et jumelée avec le bien concerné par le permis. Ces deux maisons sont inscrites à l'inventaire du patrimoine immobilier pour avoir été construites avant 1932.

Un hêtre pleureur, figurant à l'inventaire scientifique du patrimoine naturel depuis le 2 mars 2010, est implanté à l'arrière des maisons portant les n° 116 (intervenants) et 118 (première requérante). Les parties divergent quant à savoir si sa couronne surplombe – ou surplomberait si on ne l'avait pas élaguée - l'endroit précis où le projet s'implante.

Le 10 janvier 2017, le dossier est déclaré complet.

Du 23 janvier au 6 février, une enquête publique est organisée, au cours de laquelle les requérantes font valoir leurs observations. L'enquête publique est organisée notamment en raison de ce que le projet implique une dérogation au titre II du R.R.U., d'une part, et au p.p.a.s. n° 51, d'autre part, en ce qui concerne la profondeur de bâtisse.

Le 22 février, la commission de concertation rend un avis favorable conditionnel en présence du représentant du fonctionnaire délégué, lequel s'abstient. Cet avis mentionne dans son dispositif «avis favorable non unanime».

Le 7 mars, les intervenants écrivent à la partie adverse en expliquant les raisons pour lesquelles ils estiment que les conditions imposées par la commission de concertation ne sont pas adéquates et réalisables. Le 24 mars, ils déposent des plans modifiés, ainsi qu'une note explicative, en application de l'article 126/1, al. 2 du CoBAT. Le 7 avril, le dossier est déclaré complet.

En séance du 20 avril, conformément à l'article 155, § 2 du CoBAT, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable conditionnel sur le projet et motive la demande de dérogation au p.p.a.s. n° 51.

Le 8 mai, le dossier est envoyé au Fonctionnaire délégué pour décision sur les dérogations sollicitées.

Par un courrier du 11 mai, le fonctionnaire délégué fait connaître son intention d'intervenir dans le dossier, et le 15 juin, il émet un avis favorable conditionnel et accorde les dérogations sollicitées. Cet avis est motivé comme suit :

«Les dérogations sollicitées par le collège des bourgmestre et échevins sont accordées pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ainsi que dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol n°51 "Quartier Floride-Langeveld";

Considérant que le projet vise à transformer et étendre une maison d'habitation jumelée, au niveau du rez-de-jardin;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/01/2017 au 06/02/2017 et que plusieurs réclamations ont été introduites;

Considérant l'avis favorable unanime de la commission de concertation du 22/02/2017;

Considérant le dépôt de plans modifiés en application de l'art.126/1 du Cobat le 24/03/2017;

Considérant que la demande propose plus spécifiquement les actes et travaux suivants :

- La réalisation d'une extension à usage de bureau privé, au niveau de la cave, à demie-enterrée, vers le jardin arrière;
- L'aménagement d'une terrasse sur une partie de la toiture plate de l'extension et d'une zone paysagère du côté de la mitoyenneté de gauche;

Considérant que la demande a suscité les considérations générales suivantes :

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison qui dispose de ses chambres à coucher au 1er étage et sous toiture, en lui offrant un espace de travail supplémentaire, au bénéfice du maintien des espaces de vie de la maison. Les espaces de vie du niveau bas bénéficient d'une terrasse donnant accès au jardin situé en contrebas, ce qui en améliore le contact;
- Le deuxième étage de la maison est sous les toits, composé de 3 chambres et d'une salle de bain, et ne permet pas d'envisager la création du bureau à ce niveau ;
- De par son parti d'extension inférieure, le projet opte pour la création d'une nouvelle assise pour la maison sous forme de socle débordant, ce qui permet de maintenir intacte la volumétrie d'origine des maisons jumelées pour ce qui est des registres supérieurs. Néanmoins, cette option engendre la suppression de la haie mitoyenne sur près de 5 m de long et son remplacement par un mur. Toutefois, une construction de ce type, mais implantée en retrait par rapport à l'axe mitoyen, engendrerait des espaces extérieurs et peu qualitatifs et à l'entretien ardu;

Considérant que la demande suscite les considérations particulières suivantes :

- Le projet propose une volumétrie d'extension simple et épurée, dont la toiture plate permet d'aménager une terrasse d'agrément à l'usage des espaces de vie de la maison. Cette terrasse, maintenant un retrait non accessible du côté de la maison voisine de gauche, se conforme aux dispositions du Code civil en matière de vues directes;
- Le projet nécessite la prolongation du mur mitoyen de gauche, sur une profondeur de 520 cm et une hauteur de 190 cm, ce qui est excessif au regard des dérogations engendrées tant au PPAS qu'au RRU. Cette extension est située au Sud / Ouest de la maison voisine de gauche. Il s'indique dès lors de veiller à ne pas compromettre l'ensoleillement de ses espaces de vie, ni de son jardin. Dans cette même optique, il s'indique de limiter l'impact du développement de la terrasse du côté de la maison voisine de droite qui dispose de quelques vues vers le bien faisant l'objet de la demande (voir permis d'urbanisme 16-38508-2008 : au rez-de-chaussée la fenêtre de la salle à manger, le reste des vues étant dirigées vers le jardin implanté dans le prolongement de la maison perpendiculairement au plan de la façade arrière, et vers la zone de recul paysagère du côté de la rue);
- La terrasse projetée sur la toiture plate de l'extension comporte une zone non accessible du côté de la maison voisine de gauche, de sorte à pouvoir respecter les dispositions du Code civil en matière de vues directes vers la parcelle voisine. L'option de la toiture plate permet de limiter l'impact de l'extension sur la composition de la façade arrière de la maison, ce que n'offre pas une toiture à versants;

- Le projet opte pour une typologie contemporaine et épurée en ce qui concerne l'extension, qui permet de s'intégrer à la composition architecturale de la maison, dans le respect de ses particularités patrimoniales;
- La demande est néanmoins muette quant à l'implantation du hêtre pleureur et des dispositions prévues pour garantir la survie de ce sujet, sans porter atteinte à son système racinaire du fait de l'extension projetée;

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 1.3.5 du PPAS en matière de profondeur de bâtisse, la demande propose une extension limitée au niveau du demi-sous-sol, de sorte à pouvoir conserver la lisibilité du volume d'origine de la maison. La dérogation en matière de profondeur est de l'ordre de 50 cm par rapport aux 18 m prescrits par le PPAS, ce qui est minime au regard des spécificités des lieux et au vu de l'importance de la profondeur du jardin qui subsiste. De plus, le projet conserve une zone latérale paysagère qualitative de sorte à conserver la lecture de la typologie en ordre semi-ouvert des constructions. Néanmoins, cette dérogation est beaucoup plus importante au regard du dépassement par rapport à la maison mitoyenne (3 mètres maximum), ce qui ne peut se concevoir au regard de l'impact engendré envers les habitations voisines. Toutefois, l'espace utile du bureau n'est pas excessif au regard des proportions du reste de la maison. Dès lors il s'indique de limiter l'impact de la dérogation en matière de profondeur de bâtisse en abaissant le niveau général de l'extension de 90 cm (ce qui implique une rehausse de 1 m par rapport au niveau naturel du terrain) et d'opter pour un dégagement de ces façades arrières en talutant doucement le pied de façade jusqu'au niveau naturel du terrain et ce, sans engendrer des constructions supplémentaires (ne pas opter pour un système de cour anglaise ni de murs de retenues de terres). Cette option conduira également à réduire l'impact de la terrasse envers l'environnement immédiat;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU du 21/11/2006 en matière de profondeur de la construction mitoyenne, l'extension est prévue sur une profondeur de 520 cm par rapport à la maison voisine de gauche, alors que le RRU du 21/11/2006 la limite à 3 m. Néanmoins, au vu des spécificités des lieux, du parti du projet au regard du respect de la volumétrie d'origine de la maison et moyennant le respect de l'ensoleillement de la maison voisine de gauche, cette dérogation peut s'envisager moyennant réduction du gabarit en hauteur telle qu'évoquée plus avant;

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet s'inscrit dans le respect de la valeur patrimoniale de la maison jumelée en permettant de conserver ses volumes d'origine et en limitant les interventions par la création d'un socle débordant, de faible hauteur hors sol, et aux lignes contemporaines et épurées;

Considérant que la demande a suscité les considérations particulières suivantes :

- la maison faisant l'objet de la demande s'inscrit en mitoyenneté sur la gauche, dans un registre de maisons jumelées relativement bien conservées depuis leur origine de construction. Les jardins respectifs sont orientés de biais, par rapport au plan de façade arrière, ce qui nécessite de

limiter les obstacles visuels vers le hêtre pleureur. Les vues vers la gauche sont plutôt dirigées vers le site hospitalier et son parking à l'air libre. Moyennant une finition esthétique, la suppression de la haie et la construction d'un mur mitoyen de 165 cm de haut, sur une profondeur de 520 cm peut s'envisager dans une certaine mesure. Néanmoins, la réduction de hauteur de gabarit au regard de la demande initiale, ne répondant que partiellement à l'avis consultatif émis par la Commission de Concertation, nécessite d'être compensée par une diminution de profondeur de l'extension de l'ordre de 1 mètre. Il s'indique également de présenter les vues en élévation de l'entièreté de la maison (façades avant, latérale et arrière) afin de pouvoir justifier le projet;

- sur la droite, la maison respecte une typologie en ordre ouvert sans que l'extension proposée n'entrave cette lecture. À ce titre, la maison voisine de droite est implantée davantage à proximité de la limite séparative (2 m au vu du permis d'urbanisme 16-38508-2008) que le bien faisant l'objet de la demande. C'est en effet cette maison voisine qui participe à l'enclavement de la parcelle, notamment de par la présence de l'important développement de mur très peu percé. Toutefois, la maison voisine dispose d'une ouverture au rez - de - chaussée au sein de ce mur, afin de pouvoir éclairer la salle à manger aménagée au centre de la maison. Afin de favoriser l'intimité mutuelle entre parcelles, il s'indique d'aménager de manière paysagère par des plantations arbustives, la limite de droite de la terrasse et de présenter l'implantation de la maison voisine de droite ainsi que les baies faisant face au projet;

- la demande modifiée tient davantage compte de la présence du hêtre pleureur et contribue à sa mise en évidence et à sa préservation, en évitant tout aménagement au droit de sa couronne et, dès lors, de son système racinaire. Toutefois, il s'indique de faire figurer de manière explicite les aménagements paysagers du solde non bâti de la parcelle;

Considérant que la demande devait se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- Limiter l'impact de la dérogation en matière de profondeur de bâtisse en abaissant le niveau général de l'extension de 90 cm (ce qui implique une rehausse de 1 m maximum par rapport au niveau naturel du terrain) et opter pour un dégagement des façades arrières en talutant le pied de façade jusqu'au niveau naturel du terrain et ce, sans engendrer de modifications de terrain de plus de 0,50 m maximum;
- Prévoir une finition en harmonie avec l'ensemble architectural en ce qui concerne les modifications apportées au mur mitoyen, du côté de la maison voisine de gauche;
- Fournir l'implantation du hêtre pleureur et l'indication des dispositions prévues pour garantir la survie de ce sujet, sans porter atteinte à son système racinaire du fait de l'extension projetée;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'art. 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 24/03/2017. Ces modifications apportées à la demande initiale sont argumentées comme suit :

- En ce qui concerne la condition d'abaissement de l'extension de 90 cm, ayant pour corolaire la création d'un talus afin de pouvoir éclairer les espaces du bureau :

- Cette condition, si elle est étudiée quelque peu, révèle des contraintes et incohérences importantes qui rendent le projet presque difficilement réalisable;

- La structure du plafond (ou plancher terrasse) arriverait au milieu de la fenêtre existante et de l'accès depuis la buanderie actuelle : avec une hauteur libre restante de 150 cm. Cela ne permet plus un passage direct entre les deux pièces, à moins d'envisager la création d'un escalier dans la buanderie. L'empreinte au sol de cet escalier rendrait la buanderie peu fonctionnelle et demanderait de lourds travaux de structure;

- Baisser la dalle de sol implique également de réaliser les nouvelles fondations plus bas que les fondations de la maison existante, nécessitant un rempiètement : travail lourd et onéreux qui rend ce projet de 25 m² excessivement cher;

- Afin de respecter les normes d'habitabilités et d'éclairément de ce futur bureau, un talutage s'imposerait, comme le suggère la Commission de Concertation. Ce talutage signifie, en plan, pour un bon aménagement des lieux, que :

- sur une largeur d'environ 2 m, la terrasse périphérique au niveau du jardin doit disparaître;
- le risque d'endommager les racines du hêtre est réellement accru puisque le talutage se ferait sur 2 côtés et, donc, au pied de l'arbre;
- l'escalier descendant de la terrasse cuisine doit être déplacé;
- le futur escalier menant du futur bureau vers le jardin doit être prolongé de 150 cm;
- le passage latéral de la maison vers le jardin n'est plus possible à cause des nouveaux aménagements;

- Suite à cette analyse, et à la conclusion évidente que les conséquences non négligeables de cette condition remettent en question l'entièreté du projet pour des raisons de bon aménagement des lieux et, accessoirement, de coût, la demande modifiée propose d'abaisser l'extension de 25 cm, soit 2 marches, pour les raisons suivantes :

- Le projet reste viable en l'état et l'impact sur les aménagements au niveau du jardin (arbre, terrasse, accès) est limité et gérable ;
- Le talutage n'est plus nécessaire ;
- Le nouveau mur mitoyen (gauche) descend à 165 cm par rapport au niveau des jardins au lieu de 190 cm (situation demande initiale) : cela implique que la rambarde de la terrasse s'aligne aux seuils de fenêtres des maisons et ne dépasse quasiment pas. De plus, il est proposé de limiter la hauteur des plantations dans les bacs, sur la terrasse supérieure, à 50 cm de haut, ce qui permettra de préserver les vues du rez haut de la maison mitoyenne (n° 114) vers le Hêtre et les jardins voisins, comme souhaité ;

- Ces dispositions maintiennent le gabarit plus bas que la haie de laurier existante du n° 114;

- Cette option tend à répondre également aux réserves émises par la propriétaire de la maison voisine de droite la voisine (n°118) bien que l'extension se situe à 400 cm de la limite séparative de parcelle dans sa partie la plus proche pour la descente d'escalier, et 480 cm pour la partie de terrasse utilisée, et qu'aucune de ses fenêtres ne donne directement vers cette terrasse.

Considérant que la demande modifiée doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- proposer une finition esthétique en cohérence avec la façade arrière du bien voisin pour la rehausse de mitoyen de gauche;
- diminuer la profondeur de l'extension de l'ordre de 1 m;
- présenter les vues en élévation de l'entièreté de la maison (façades avant, latérale et arrière) afin de pouvoir justifier le projet;
- aménager de manière paysagère par des plantations arbustives, la limite de droite de la terrasse et de l'extension;

- faire figurer de manière explicite les aménagements paysagers du solde non bâti de la parcelle;
- présenter l'implantation de la maison voisine de droite ainsi que les baies faisant face au projet.

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives, énoncées par l'art. 191 du CoBAT, en ce que :

- elles ne modifient pas l'objet de la demande en ce que l'extension peut s'envisager dans une certaine mesure et aux proportions comparables avec la demande d'origine;
- elles sont accessoires en ce que l'ensemble, tant bâti que paysager, sera davantage intégré au cadre environnant;
- elles répondent à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- elles réduisent une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la profondeur de bâtisse sera diminuée;

et aux conditions suivantes :

- proposer une finition esthétique en cohérence avec la façade arrière du bien voisin pour la rehausse de mitoyen de gauche;
- diminuer la profondeur de l'extension de l'ordre de 1 m;
- Présenter les vues en élévation de l'entièreté de la maison (façades avant, latérale et arrière) afin de pouvoir justifier le projet;
- aménager de manière paysagère par des plantations arbustives, la limite de droite de la terrasse et de l'extension;
- faire figurer de manière explicite les aménagements paysagers du solde non bâti de la parcelle;
- présenter l'implantation de la maison voisine de droite ainsi que les baies faisant face au projet.»

Le 6 juillet, des plans modifiés sont déposés en application de l'article 126/1 du CoBAT.

Par un courrier du 14 août, le collège informe les demandeurs de permis que les plans et documents déposés le 6 juillet 2017 ne répondent pas aux deux conditions citées en dernier lieu dans l'avis précité du fonctionnaire délégué.

Des documents modifiés sont déposés en date du 21 septembre.

Le 29 septembre, le collège délivre le permis attaqué, lequel est motivé comme suit :

« Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43151-2016 introduite le 29/11/2016, modifiée en application de l'article 126/1 al. 2 du CoBAT le 24/03/2017, modifiée une seconde fois en application de l'article 126/1 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) le 03/07/2017 avec complémentent d'informations déposés le 21/09/2017, par Monsieur et Madame Sebastian Vos et Béatrice Hartmann, et visant à transformer et à agrandir une maison d'habitation jumelée, au niveau du rez-de-jardin sur le bien sis avenue de la Floride, 116;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 51 - Quartier Floride-Langeveld (AR du 15/04/1988) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière de profondeur de construction - art. 1.3.5;

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

o motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- o application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - o non-respect de l'article n° 1.3.5 qui prescrit une profondeur de bâtisse maximale de 18 mètres et un dépassement de profondeur par rapport à la maison voisine de 3 mètres;
- o application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - o non-respect de l'article n° 4 du Titre I du RRU en matière de profondeur d'une construction mitoyenne;

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

O application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2017 au 06/02/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- o Le propriétaire de la maison voisine n° 114 avenue de la Floride émet les observations suivantes :
 - o Conteste la création de la terrasse sur l'extension car elle engendrera des vues vers sa cuisine, elle obstruera les vues vers les jardins et l'arbre inscrit à l'inventaire et générera des nuisances sonores;
- o La propriétaire de la maison voisine n° 118 avenue de la Floride émet les observations suivantes :
 - o La construction de l'annexe risque de porter atteinte au système racinaire du hêtre pleureur;
 - o La construction engendrera des nuisances en matière de vues et de perte d'intimité;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/11/2016 : dépôt de la demande;

10/01/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/01/2017 au 06/02/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/02/2017 : séance publique de la Commission de concertation et avis favorable et non unanime (abstention de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain) de la Commission de concertation en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué;

Vu l'avis favorable unanime de la Commission de concertation "acceptant" les dérogations à un plan particulier d'affectation du sol et au RRU, en présence d'un représentant de Bruxelles - Développement urbain, Direction

de l'Urbanisme, au sens de l'ordonnance du 26.07.2013 modifiant le CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004);

Considérant que dans pareil cas, l'avis du Fonctionnaire délégué est présumé favorable;

Considérant que s'agissant de dérogations à un plan particulier d'affectation du sol, les formalités prescrites par l'article 155, § 2, ne sont pas remplies en ce que l'avis conforme acceptant la dérogation est antérieur à toute proposition motivée du Collège des Bourgmestre et Echevins sur celle-ci;

Considérant que par ailleurs l'article 155, § 2 impose toujours que le Collège des Bourgmestre et Echevins émette cette proposition motivée après que la demande ait été soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de concertation;

Que dès lors, et malgré l'avis favorable unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant de l'Administration de l'Urbanisme, au sens de l'ordonnance du 26.07.2013 modifiant le CoBAT, la demande doit encore être soumise au Fonctionnaire délégué pour « accorder » les dérogations et respecter de la sorte toutes les dispositions du CoBAT;

24/03/2017 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 2 du CoBAT et poursuite de la procédure;

20/04/2017 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins;

08/05/2017 : envoi du dossier au fonctionnaire délégué pour avis conforme sur la demande et décision sur une demande de dérogation;

15/06/2017 : notification du fonctionnaire délégué de son avis conforme favorable conditionnel, et de sa décision favorable conditionnelle portant sur les dérogations sollicitées;

03/07/2017 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 2 du CoBAT et poursuite de la procédure;

14/08/2017 : envoi d'un courrier au demandeur, l'invitant à modifier ses plans en application de l'article 191 § 2 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004), les documents déposés le 03/07/2017 ne répondant pas, en totalité aux conditions imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins et par le Fonctionnaire Délégué. Interruption de la procédure d'instruction;

21/09/2017 : dépôt de plans complémentaires en application de l'article 191 § 2 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) et reprise de la procédure;

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :

- o La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en ordre semi-ouvert (maison jumelée) le long de l'avenue de la Floride, dans le tronçon compris entre l'avenue De Fré et le carrefour qu'elle forme avec la rue Langeveld et la rue René Gobert;
- o Les 2 maisons jumelées (n°s 114 - 116) ont été construites sur base du permis d'urbanisme n° 8714 de 1913;
- o L'immeuble faisant l'objet de la demande présente un gabarit Rez surélevé + 2 étages + Toiture à versants. La volumétrie des maisons est simple et épurée, conservant leur typologie d'origine;
- o Le terrain voisin de droite est également bâti par une maison d'habitation, mais sur une plus grande profondeur et présentant un important développement de mur pratiquement aveugle du côté de la maison faisant l'objet de la demande. La pente de l'avenue est dirigée vers cette maison voisine de droite, engendrant une différence de niveau d'environ 60 centimètres;
- o Le terrain est situé à proximité du site hospitalier Sainte Elisabeth, implanté au Sud / Est;

- Le jardin paysager, se développant en diagonale par rapport aux vues principales de la façade arrière, compte un arbre remarquable, un hêtre pleureur, inscrit à l'inventaire scientifique;

Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :

- L'objet de la demande porte sur la réalisation d'une extension à usage de bureau privé, au niveau de la cave, à demie-enterrée, vers le jardin arrière;
- L'aménagement d'une terrasse sur une partie de la toiture plate de l'extension et d'une zone paysagère du côté de la mitoyenneté de gauche;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison qui dispose de ses chambres à coucher au 1^{er} étage et sous toiture, en lui offrant un espace de travail supplémentaire, au bénéfice du maintien des espaces de vie de la maison. Les espaces de vie du niveau bas bénéficient d'une terrasse donnant accès au jardin situé en contrebas, ce qui en améliore le contact;
- Le deuxième étage de la maison est sous les toits, composé de 3 chambres et d'une salle de bain, et ne permet pas d'envisager la création du bureau à ce niveau ;
- De par son parti d'extension inférieure, le projet opte pour la création d'une nouvelle assise pour la maison sous forme de socle débordant, ce qui permet de maintenir intacte la volumétrie d'origine des maisons jumelées pour ce qui est des registres supérieurs. Néanmoins, cette option engendre la suppression de la haie mitoyenne sur près de 5 mètres de long et son remplacement par un mur. Toutefois, une construction de ce type, mais implantée en retrait par rapport à l'axe mitoyen, engendrerait des espaces extérieurs et peu qualitatifs et à l'entretien ardu;

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

- Le projet propose une volumétrie d'extension simple et épurée, dont la toiture plate permet d'aménager une terrasse d'agrément à l'usage des espaces de vie de la maison. Cette terrasse, maintenant un retrait non accessible du côté de la maison voisine de gauche, se conforme aux dispositions du Code civil en matière de vues directes;
- Le projet nécessite la prolongation du mur mitoyen de gauche, sur une profondeur de 520 centimètres et une hauteur de 190 centimètres, ce qui est excessif au regard des dérogations engendrées tant au PPAS qu'au RRU. Cette extension est située au Sud / Ouest de la maison voisine de gauche. Il s'indique dès lors de veiller à ne pas compromettre l'ensoleillement de ses espaces de vie, ni de son jardin. Dans cette même optique, il s'indique de limiter l'impact du développement de la terrasse du côté de la maison voisine de droite qui dispose de quelques vues vers le bien faisant l'objet de la demande (voir permis d'urbanisme 16-38508-2008 : au rez-de-chaussée la fenêtre de la salle à manger, le reste des vues étant dirigées vers le jardin implanté dans le prolongement de la maison perpendiculairement au plan de la façade arrière, et vers la zone de recul paysagère du côté de la rue);
- La terrasse projetée sur la toiture plate de l'extension comporte une zone non accessible du côté de la maison voisine de gauche, de sorte à pouvoir respecter les dispositions du Code civil en matière de vues directes vers la parcelle voisine. L'option de la toiture plate permet de limiter l'impact de l'extension sur la composition de la façade arrière de la maison, ce que n'offre pas une toiture à versants;
- Le projet opte pour une typologie contemporaine et épurée en ce qui concerne l'extension, qui permet de s'intégrer à la composition

architecturale de la maison, dans le respect de ses particularités patrimoniales;

- o La demande est néanmoins muette quant à l'implantation du hêtre pleureur et des dispositions prévues pour garantir la survie de ce sujet, sans porter atteinte à son système racinaire du fait de l'extension projetée;

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :

- o En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 1.3.5 du PPAS en matière de profondeur de bâtisse, la demande propose une extension limitée au niveau du demi-sous-sol, de sorte à pouvoir conserver la lisibilité du volume d'origine de la maison. La dérogation en matière de profondeur est de l'ordre de 50 cm par rapport aux 18 mètres prescrits par le PPAS, ce qui est minime au regard des spécificités des lieux et au vu de l'importance de la profondeur du jardin qui subsiste. De plus, le projet conserve une zone latérale paysagère qualitative de sorte à conserver la lecture de la typologie en ordre semi-ouvert des constructions. Néanmoins, cette dérogation est beaucoup plus importante au regard du dépassement par rapport à la maison mitoyenne (3 mètres maximum), ce qui ne peut se concevoir au regard de l'impact engendré envers les habitations voisines. Toutefois, l'espace utile du bureau n'est pas excessif au regard des proportions du reste de la maison. Dès lors il s'indique de limiter l'impact de la dérogation en matière de profondeur de bâtisse en abaissant le niveau général de l'extension de 90 cm (ce qui implique une rehausse de 1 mètre par rapport au niveau naturel du terrain) et d'opter pour un dégagement de ces façades arrières en talutant doucement le pied de façade jusqu'au niveau naturel du terrain et ce, sans engendrer des constructions supplémentaires (ne pas opter pour un système de cour anglaise ni de murs de retenues de terres). Cette option conduira également à réduire l'impact de la terrasse envers l'environnement immédiat;
- o En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur de la construction mitoyenne, l'extension est prévue sur une profondeur de 520 cm par rapport à la maison voisine de gauche, alors que le Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 la limite à 3 mètres. Néanmoins, au vu des spécificités des lieux, du parti du projet au regard du respect de la volumétrie d'origine de la maison et moyennant le respect de l'ensoleillement de la maison voisine de gauche, cette dérogation peut s'envisager moyennant réduction du gabarit en hauteur telle qu'évoquée plus avant ;

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet a suscité les observations suivantes :

- o En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet s'inscrit dans le respect de la valeur patrimoniale de la maison jumelée en permettant de conserver ses volumes d'origine et en limitant les interventions par la création d'un socle débordant, de faible hauteur hors sol, et aux lignes contemporaines et épurées;

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

- o la maison faisant l'objet de la demande s'inscrit en mitoyenneté sur la gauche, dans un registre de maisons jumelées relativement bien conservées depuis leur origine de construction. Les jardins respectifs sont orientés de biais, par rapport au plan de façade arrière, ce qui nécessite de limiter les obstacles visuels vers le hêtre pleureur. Les vues vers la gauche sont plutôt

dirigées vers le site hospitalier et son parking à l'air libre. Moyennant une finition esthétique, la suppression de la haie et la construction d'un mur mitoyen de 165 cm de haut, sur une profondeur de 520 peut s'envisager dans une certaine mesure. Néanmoins, la réduction de hauteur de gabarit au regard de la demande initiale, ne répondant que partiellement à l'avis consultatif émis par la Commission de Concertation, nécessité d'être compensée par une diminution de profondeur de l'extension de l'ordre de 1 mètre. Il s'indique également de présenter les vues en élévation de l'entièreté de la maison (façades avant, latérale et arrière) afin de pouvoir justifier le projet ;

- o sur la droite, la maison respecte une typologie en ordre ouvert sans que l'extension proposée n'entrave cette lecture. A ce titre, la maison voisine de droite est implantée davantage à proximité de la limite séparative (2 mètres au vu du permis d'urbanisme 16-38508-2008) que le bien faisant l'objet de la demande. C'est en effet cette maison voisine qui participe à l'enclavement de la parcelle, notamment de par la présence de l'important développement de mur très peu percé. Toutefois, la maison voisine dispose d'une ouverture au rez – de – chaussée au sein de ce mur, afin de pouvoir éclairer la salle à manger aménagée au centre de la maison. Afin de favoriser l'intimité mutuelle entre parcelles, il s'indique d'aménager de manière paysagère par des plantations arbustives, la limite de droite de la terrasse et de présenter l'implantation de la maison voisine de droite ainsi que les baies faisant face au projet ;
- o la demande modifiée tient davantage compte de la présence du hêtre pleureur et contribue à sa mise en évidence et à sa préservation, en évitant tout aménagement au droit de sa couronne et, dès lors, de son système racinaire. Toutefois, il s'indique de faire figurer de manière explicite les aménagements paysagers du solde non bâti de la parcelle ;

Considérant que la demande telle qu'introduite devait se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- o Limiter l'impact de la dérogation en matière de profondeur de bâtisse en abaissant le niveau général de l'extension de 90 centimètres (ce qui implique une rehausse de 1 mètre maximum par rapport au niveau naturel du terrain) et opter pour un dégagement des façades arrières en talutant le pied de façade jusqu'au niveau naturel du terrain et ce, sans engendrer de modifications de terrain de plus de 0,50 mètres maximum;
- o Prévoir une finition en harmonie avec l'ensemble architectural en ce qui concerne les modifications apportées au mur mitoyen, du côté de la maison voisine de gauche;
- o Fournir l'implantation du hêtre pleureur et l'indication des dispositions prévues pour garantir la survie de ce sujet, sans porter atteinte à son système racinaire du fait de l'extension projetée;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 24/03/2017. Ces modifications apportées à la demande initiale sont argumentées comme suit :

- o En ce qui concerne la condition d'abaissement de l'extension de 90 centimètres, ayant pour corolaire la création d'un talus afin de pouvoir éclairer les espaces du bureau :
 - o Cette condition, si elle est étudiée quelque peu, révèle des contraintes et incohérences importantes qui rendent le projet presque difficilement réalisable;
 - o La structure du plafond (ou plancher terrasse) arriverait au milieu de la fenêtre existante et de l'accès depuis la buanderie actuelle : avec

une hauteur libre restante de 150 cm. Cela ne permet plus un passage direct entre les deux pièces, à moins d'envisager la création d'un escalier dans la buanderie. L'empreinte au sol de cet escalier rendrait la buanderie peu fonctionnelle et demanderait de lourds travaux de structure;

- o Baisser la dalle de sol implique également de réaliser les nouvelles fondations plus bas que les fondations de la maison existante, nécessitant un rempiètement : travail lourd et onéreux qui rend ce projet de 25 m² excessivement cher;
- o Afin de respecter les normes d'habitabilités et d'éclairement de ce futur bureau, un talutage s'imposerait, comme le suggère la Commission de Concertation. Ce talutage signifie, en plan, pour un bon aménagement des lieux, que :
 - sur une largeur d'environ 2 m, la terrasse périphérique au niveau du jardin doit disparaître;
 - le risque d'endommager les racines du hêtre est réellement accru puisque le talutage se ferait sur 2 côtés et, donc, au pied de l'arbre;
 - l'escalier descendant de la terrasse cuisine doit être déplacé;
 - le futur escalier menant du futur bureau vers le jardin doit être prolongé de 150 cm;
 - le passage latéral de la maison vers le jardin n'est plus possible à cause des nouveaux aménagements;
- o Suite à cette analyse, et la conclusion évidente que les conséquences non négligeables de cette condition remettent en question l'entière du projet pour des raisons de bon aménagement des lieux et, accessoirement, de coût, la demande modifiée propose d'abaisser l'extension de 25 cm, soit deux marches, pour les raisons suivantes :
 - o Le projet reste viable en l'état et l'impact sur les aménagements au niveau du jardin (arbre, terrasse, accès) est limité et gérable;
 - o Le talutage n'est plus nécessaire;
 - o Le nouveau mur mitoyen (gauche) descend à 165 centimètres par rapport au niveau des jardins au lieu de 190 cm (situation demande initiale) : cela implique que la rambarde de la terrasse s'aligne aux seuils de fenêtres des maisons et ne dépasse quasiment pas. De plus, il est proposé de limiter la hauteur des plantations dans les bacs, sur la terrasse supérieure, à 50 cm de haut, ce qui permettra de préserver les vues du rez haut de la maison mitoyenne (n° 114) vers le Hêtre et les jardins voisins, comme souhaité;
 - o Ces dispositions maintiennent le gabarit plus bas que la haie de laurier existante du n° 114;
 - o Cette option tend à répondre également aux réserves émises par la propriétaire de la maison voisine de droite la voisine (n°118) bien que l'extension se situe à 400 cm de la limite séparative de parcelle dans sa partie la plus proche pour la descente d'escalier, et 480 cm pour la partie de terrasse utilisée), et qu'aucune de ses fenêtres ne donne directement vers cette terrasse.

Que ces modifications répondaient aux conditions cumulatives :

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension de la maison d'habitation peut s'envisager dans une certaine mesure;
- o d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son contexte bâti;
- o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la survie du hêtre pleureur, inscrit à l'inventaire scientifique, ne sera pas menacée;

Considérant que la demande modifiée devait se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- o proposer une finition esthétique en cohérence avec la façade arrière du bien voisin pour la rehausse de mitoyen de gauche;
- o diminuer la profondeur de l'extension de l'ordre de 1 mètre;
- o Présenter les vues en élévation de l'entièreté de la maison (façades avant, latérale et arrière) afin de pouvoir justifier le projet;
- o aménager de manière paysagère par des plantations arbustives, la limite de droite de la terrasse et de l'extension, par le renforcement des arbres fruitiers existants;
- o faire figurer de manière explicite les aménagements paysagers du solde non bâti de la parcelle aux abords de la maison. À ce titre, il y a lieu de constater que la construction secondaire destinée à abriter un sauna (voir PU 16-40721-2012) ne sera pas réalisée ce qui augmente davantage les aménagements paysagers de la parcelle, et justifie la concentration du bâti aux abords directs de la maison faisant l'objet de la demande;
- o présenter l'implantation de la maison voisine de droite ainsi que les baies faisant face au projet, ce qui laisse apparaître que seule une fenêtre se situe à proximité de la limite parcellaire, mais bien en – deçà de l'implantation du projet d'extension, et n'offrant pas de vues directes vers celui – ci (vues en biais);

Considérant que la demande telle qu'amendée a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 03/07/2017;

Que la demande a également fait l'objet d'un dépôt de plans complémentaires en application de l'article 191 § 2 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004), en date du 21/09/2017, de sorte à faire figurer les aménagements paysagers de l'ensemble de la parcelle et l'implantation de la maison voisine de droite, non mitoyenne;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension peut s'envisager dans une certaine mesure et aux proportions comparables avec la demande d'origine;
- o d'être accessoires en ce que l'ensemble, tant bâti que paysager, sera davantage intégré au cadre environnant;
- o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- o de réduire une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la profondeur de bâtisse sera diminuée;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1, alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant que la demande modifiée pour la seconde fois (article 126/1 - documents datés du 03/07/2017) répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux;

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

Le permis est affiché à partir du 20 octobre.

La première requérante est informée que le début des travaux est prévu pour la fin du mois de novembre. Le 9 novembre, ses conseils écrivent à la partie

adverse en sollicitant le retrait du permis. Le 21 novembre, les requérantes interpellent les intervenants en les informant du dépôt prochain d'une demande de suspension en extrême urgence et en leur demandant de suspendre le début des travaux. Au jour de l'audience, les travaux sont en cours et les terrassements sont terminés.

IV. Intervention

Considérant que Béatrice Hartmann et Sebastian Vos, bénéficiaires du permis attaqué, déposent une requête en intervention; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande;

V. Premier moyen

A. Argumentation de la partie requérante

Considérant que les requérantes prennent un premier moyen de la violation du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et en particulier de ses articles 126, 126/1, 155, § 2, et 191, de la violation de l'article 20 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme, 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 de bonne administration, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation du devoir de minutie et de l'excès de pouvoir;

qu'elles exposent «à titre préliminaire» que la procédure est entachée d'un vice dans la mesure où l'avis du fonctionnaire délégué et le permis mentionnent que l'avis de la commission de concertation a été émis à l'unanimité, ce qui aurait dû amener à constater que cet avis tenait lieu d'avis conforme du fonctionnaire délégué sur les dérogations conformément à l'article 126, § 6, du CoBAT, pour autant que les conditions fixées soient respectées; qu'elles en concluent que le collège ne pouvait pas accorder le permis dérogatoire à d'autres conditions que celles qui étaient prévues dans cet avis unanime de la commission de concertation;

que dans le moyen proprement dit, elles reprochent en substance à la partie adverse d'avoir délivré le permis sans soumettre le projet modifié à une nouvelle enquête publique; qu'elles soutiennent que les modifications apportées en mars 2017 au projet initial ne répondaient pas aux objections soulevées par ce dernier et ne supprimaient pas les dérogations qu'il comportait, de sorte qu'elles n'entraient pas dans les conditions requises par l'article 126/1, alinéa 2, du CoBAT;

qu'elles rappellent les conditions figurant dans l'avis de la commission de concertation et considèrent que, à défaut de s'inscrire dans le cadre de ces conditions, les modifications apportées par les demandeurs ne répondaient pas aux objections suscitées par les plans initiaux; qu'elles constatent que par ailleurs elles ne supprimaient pas non plus les dérogations;

qu'elles soutiennent dans la requête que les modifications n'auraient pas fait l'objet de plans modificatifs, et relèvent divers indices de l'absence de tels plans; qu'elles expliquent à l'audience que ces plans, qui figurent au dossier administratif, n'auraient pas été communiqués à la première requérante lorsqu'elle est venue consulter le dossier à la commune;

qu'elles dénoncent également un revirement d'attitude non motivé, dans la mesure où le collège et le fonctionnaire délégué auraient repris mot pour mot les arguments de la note explicative des demandeurs pour accepter le projet modifié en s'écartant de la position qu'ils avaient adoptée lors de la commission de concertation; qu'elles estiment que les éléments de motivation relevés sont soit erronés ou hautement contestables, soit étrangers au bon aménagement des lieux, et détaillent cette critique; qu'elles constatent que des modifications ont encore dû être imposées à deux reprises en application de l'article 191 du CoBAT avant que le permis soit délivré au terme d'une instruction «peu banale»;

qu'elles affirment encore que les conditions requises dans la proposition motivée du collège et dans l'avis du fonctionnaire délégué n'ont pas été respectées, spécialement en ce qui concerne le dépôt d'un plan prévoyant l'aménagement paysager à droite de l'extension projetée et l'intégration de ces plans dans les plans d'implantation;

B. Appréciation du Conseil d'État

Considérant que l'avis émis le 22 février 2017 par la commission de concertation mentionne expressément qu'il constitue un avis «non unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme» et que «la B.D.U. s'abstient»; que les mentions figurant dans l'avis du fonctionnaire délégué et dans le permis attaqué, selon lesquelles cet avis était unanime, procèdent d'une erreur matérielle et n'ont pas pour effet d'entacher d'irrégularité la procédure suivie;

Considérant que l'article 126/1, du CoBAT prévoit ce qui suit :

« Préalablement à la décision du collège des bourgmestre et échevins, le demandeur peut produire des plans modificatifs ainsi que, le cas échéant, un complément au rapport d'incidences.

Lorsque ces plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou lorsqu'ils visent à supprimer les dérogations visées aux articles 153, § 2, et 155, § 2, qu'impliquait le projet initial, le permis est délivré sans que le projet modifié ne soit soumis aux actes d'instruction déjà réalisés.

Dans les autres hypothèses, la demande modifiée doit être à nouveau soumise aux actes d'instruction. En ce cas, le délai dans lequel le collège des bourgmestre et échevins doit notifier sa décision commence à courir dès la réception des modifications de la demande, en dérogation à l'article 156, § 2 du présent Code. »

Considérant que les intervenants ont apporté en mars 2017 des modifications au projet initial, en s'écartant des conditions énoncées dans l'avis de la commission de concertation; que ces modifications ont bien fait l'objet d'un jeu de

plans modificatifs figurant au dossier; qu'elles ont réduit la hauteur de l'extension prévue initialement; que, même si elles ne donnaient pas satisfaction aux requérantes, les modifications apportées réduisaient l'importance des atteintes dénoncées par celles-ci et, donc, «visaient à répondre aux objections suscitées par le projet initial»; que par ailleurs elles ne modifiaient pas l'objet du projet et revêtaient un caractère accessoire; que dès lors, conformément à l'article 126/1, alinéa 2, du CoBAT, elles ne devaient pas être soumises à une nouvelle enquête publique;

Considérant que la commission de concertation, le fonctionnaire délégué et le collège, sont des instances différentes; qu'il n'y a pas eu de revirement d'attitude proprement dit, la commission n'étant qu'un organe consultatif et le projet examiné ayant été modifié entre-temps; qu'il ressort de l'avis du collège du 20 avril, de l'avis du fonctionnaire délégué et du permis attaqué que ces autorités ont été convaincues par les objections circonstanciées que les intervenants ont soulevées à l'encontre de la solution prônée dans l'avis de la commission de concertation, notamment au regard de la protection de l'arbre remarquable; que ces motifs ne sont entachés ni d'erreurs de fait, ni d'erreurs manifestes d'appréciation; que les autorités ont néanmoins évalué l'incidence du projet tel que modifié, et que les intervenants se sont vu imposer une limitation d'un mètre en profondeur, supprimant ainsi la dérogation à la règle de profondeur de bâtisse prévue par le p.p.a.s. n° 51;

Considérant que le plan paysager réclamé dans l'avis du fonctionnaire délégué et visé par le courrier du collège du 14 août 2017 a été fourni le 21 septembre; qu'il indique clairement l'emplacement des plantations prévues; que les requérantes sont sans intérêt à soulever l'absence d'intégration de ce document dans les plans d'implantation de la demande, laquelle est du reste contestée; que, *prima facie*, le premier moyen n'est pas sérieux;

VI. Second moyen

A. Argumentation de la partie requérante

Considérant que les requérantes prennent un second moyen de la violation de l'article 155, § 2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et en particulier de ses articles 125, 126 et 155, de la violation de l'article 20 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme, de la violation du plan particulier d'affectation du sol n° 51 «quartier Floride – Langeveld», de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation des principes de bonne administration, de l'erreur manifeste d'appréciation, et de l'excès de pouvoir;

que d'une part, elles reprochent aux parties adverses de s'être basées sur des informations et sur un dossier gravement lacunaire, spécialement en ce qui

concerne l'implantation de l'arbre remarquable; qu'elles affirment que le dossier de demande ne comporte pas les documents requis par le p.p.a.s. n° 51, en particulier le plan paysager visé par son article 0.7, alors qu'il était essentiel de pouvoir apprécier exactement l'implantation du hêtre pleureur et l'étendue de sa couronne; qu'elles estiment que tous les plans déposés indiquent une représentation standardisée de celle-ci, malgré les demandes de précision formulées par la commission de concertation; qu'elles exposent que la couronne de l'arbre, mesurée en 2010 lors de l'inventaire scientifique, atteignait 8 mètres de rayon et que contrairement à ce qui est dit dans l'acte attaqué, elle surplombe bien l'emplacement de l'extension projetée; qu'elles estiment que le dossier manifestement incomplet a induit l'autorité en erreur sur l'impact potentiel de la réalisation du projet sur la santé d'un arbre remarquable;

que d'autre part, elles prétendent que l'acte attaqué déroge aux prescriptions 1.4.2, 1.6 et 9 du p.p.a.s. n° 51, sans que ces dérogations aient été ni sollicitées, ni accordées; qu'elles détaillent ces dérogations et relèvent à propos de la prescription 1.6, qui impose le respect de l'harmonie et de l'esthétique des immeubles environnants, que le parti architectural affirmé par l'architecte des intervenants est précisément de trancher, avec un style et des matériaux contemporains, par rapport au corps de bâtiment principal, identique à celui de la maison voisine; qu'elles en concluent qu'une dérogation était requise et devait être motivée;

B. Appréciation du Conseil d'État

Considérant que la prescription 0.7 du p.p.a.s. n° 51 n'impose pas que tout dossier de demande de permis soit assorti d'un plan paysager; qu'un tel plan a été demandé en cours d'instruction de la demande et que les intervenants l'ont déposé le 21 septembre;

Considérant que l'extension projetée se situe en-deçà de la limite de la terrasse existante; que le plan d'implantation joint à la demande modifiée figure bien l'existence du hêtre pleureur, le dessin de la couronne surplombant très légèrement le coin de la terrasse existante (pièce 23 du dossier administratif); que lors du dépôt de la demande initiale et de la note explicative de la modification en mars 2017, les intervenants ont produit des photos où cet arbre apparaît nettement; que sur les photos produites par les parties requérantes ainsi que les ortho-photo-plans produits par l'intervenante, on aperçoit quelques branches surplombant la terrasse elle-même, la zone de l'extension projetée ne paraissant pas concernée; que ces éléments ne suffisent pas pour conclure qu'une erreur de fait ou une imprécision substantielle aurait entaché le dossier; que les intervenants établissent au contraire l'existence d'une citerne enterrée anciennement sous la terrasse, ce qui a nécessairement fait obstacle au développement du système racinaire de ce côté; que par ailleurs, les avis préalables et l'acte attaqué témoignent de l'attention que les autorités ont portée à la protection de l'arbre, puisque ce souci les a notamment amenées à renoncer à imposer un talutage qui aurait augmenté l'incidence du projet à cet égard;

Considérant que la prescription 1.4.2 du p.p.a.s. n° 51 vise les constructions en intérieur d'îlot et que la prescription 9 de ce même plan vise la zone de cours et jardins; que ces dispositions ne s'appliquent pas en l'espèce puisque le projet vise l'extension d'un immeuble à front de voirie, en-deçà de la limite de profondeur de bâtisse de 18 mètres permise par ce p.p.a.s.;

Considérant, en ce qui concerne la prescription 1.6, que la partie adverse a examiné le projet sous l'angle de cette disposition et estimé que le contraste entre l'architecture classique du corps du bâtiment principal et la typologie contemporaine et épurée de l'extension contribuait au maintien d'une harmonie architecturale; que les requérantes n'indiquent pas en quoi cette appréciation, appliquée au projet d'ampleur modeste qui fait l'objet du permis attaqué, serait illégale ou entachée d'une erreur manifeste; que le second moyen n'est pas sérieux;

Considérant qu'il résulte de ces éléments que l'une des conditions prévues par l'article 17, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution d'un acte administratif fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Sebastian VOS et Béatrice HARTMANN est accueillie dans la procédure en référé.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

Le présent arrêt sera notifié par télécopie.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre
siégeant en référé, le sept décembre deux mille dix-sept par :

M. Diane DÉOM,	président de chambre f.f.,
M ^{me} Nathalie ROBA,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

Nathalie ROBA

Diane DÉOM