

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 246.801 du 22 janvier 2020

A. 222.210/XV-3431

En cause :

1. HANSON Jon Peter,
2. SCHLEIPER Karin,
3. VANACKERE Betty,
ayant tous élu domicile chez
M^e Pierre LEFÈBVRE, avocat,
avenue des Gaulois 33
1040 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Michel KAROLINSKI, avocat,
galerie du Roi 30
1000 Bruxelles.

Partie intervenante :

COENE-GENDEBIEN Katia,
ayant élu domicile chez
M^e Gaëtan VANHAMME, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 17 mai 2017, Jon Peter HANSON, Karin SCHLEIPER et Betty VANACKERE demandent l'annulation de « l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 janvier 2017 tel qu'accordant à M^{me} Katia GENDEBIEN un permis d'urbanisme tendant à régulariser l'aménagement des abords en zone de recul, la construction d'un auvent sur terrasse et d'un abri de jardin et le réaménagement paysager de la parcelle sise au 11C de la drève du Caporal à Uccle ».

II. Procédure

Par une requête introduite le 18 août 2017, Katia COENE-GENDEBIEN demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie provisoirement par une ordonnance du 14 septembre 2017.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M^{me} Isabelle LEYSEN, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 29 octobre 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 26 novembre 2019.

M^{me} Diane DÉOM, conseiller d'État, a fait rapport.

M^e Pierre LEFÈBVRE, avocat, comparaissant pour les requérants, M^e Youri MOSSOUX, *loco* M^e Michel KAROLINSKI, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Gaëtan VANHAMME, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Isabelle LEYSEN, 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

1. Le litige concerne l'aménagement d'une maison d'habitation, à Uccle, drève du Caporal, 11C, dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle au regard du plan régional d'affectation du sol (PRAS). Le 18 novembre 2003, un permis d'urbanisme est délivré à la mère de l'intervenante, afin de construire à l'arrière de cette maison mitoyenne de type trois façades, une annexe prenant directement appui sur le mur mitoyen de l'immeuble de la troisième requérante. Une dérogation de 0,50 mètre à l'article 4 du Titre I^{er} du règlement régional d'urbanisme (RRU), relative à la profondeur de construction, a été accordée à cette occasion puisque cette extension dépasse de 3,50 mètres le profil mitoyen de la maison jumelée.

2. Un procès-verbal d'infraction est dressé le 10 juin 2011 à charge de l'intervenante, pour avoir construit sans permis sur ledit bien une terrasse couverte, un abri de jardin et une clôture en bois d'une hauteur de 2,75 mètres à 3 mètres en zone de recul.

3. Le 17 juin 2011, l'intervenante introduit avec son mari une demande de permis de régularisation.

4. Le 17 janvier 2012, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis sollicité.

5. Le 21 mai 2012, le collège d'Urbanisme émet, sur recours, l'avis défavorable suivant valant décision de refus :

« Considérant que, s'agissant de la terrasse couverte construite dans le prolongement de l'extension autorisée en 2003, la demande est contraire à l'article 4 du Titre I^{er} du RRU en ce que l'auvent est bâti à 3,85 mètres au-delà de la profondeur de cette extension, portant ainsi à 7,35 mètres le dépassement de profondeur de construction par rapport à la façade arrière de l'habitation jumelle de droite;

Que, par ailleurs, du fait que, s'arrêtant à environ 36 centimètres de la mitoyenneté, il est construit sur presque toute la largeur de la parcelle et du fait qu'il présente un retour le long de la façade latérale, cet auvent, qui perturbe la perception de la volumétrie de la maison et la symétrie avec l'immeuble jumelé, ne participe pas du bon aménagement des lieux ».

6. L'arrêt n° 229.947 du 22 janvier 2015 rejette le recours en annulation introduit contre cette décision par la partie intervenante.

7. Le 5 novembre 2015, le service de l'urbanisme de la commune d'Uccle accuse réception du dossier complet d'une nouvelle demande de permis

d'urbanisme introduite par l'intervenante et ayant pour objet « la régularisation de l'aménagement des abords en zone de recul, la construction d'un auvent sur terrasse et d'un abri de jardin, et du réaménagement paysager de la parcelle (PV d'infraction U 11/18) sis drève du Caporal 11C ».

Il ressort de la note explicative du projet que la nouvelle demande de permis ne vise pas à régulariser la situation existante déjà refusée, mais qu'il s'agit d'un nouveau projet « élaboré afin de répondre aux exigences communales tout en tenant compte des contingences tirées de l'arrêt du Conseil d'État et de la situation nouvelle liée au réaménagement de la parcelle voisine ».

8. Une enquête publique est organisée du 9 au 23 novembre 2015. L'avis d'enquête précise que le projet déroge aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture-hauteur) du Titre I^{er} du RRU. Deux lettres de réclamations sont introduites, émanant des requérants et de certains autres membres de leur famille.

9. Le 18 novembre 2015, les requérants citent l'intervenante devant le Tribunal correctionnel de Bruxelles.

10. Le 2 décembre 2015, le service de l'urbanisme de la commune d'Uccle délivre « une attestation de dépôt de dossier compléments ». Le 7 décembre suivant, le conseil de la demanderesse de permis transmet au président de la commission de concertation, en vue de la séance du 9 décembre 2015, une série d'observations en réponse aux réclamations.

11. Le 9 décembre 2015, la commission de concertation émet un avis défavorable unanime, estimant notamment que la demande ne rencontre pas suffisamment les objections émises lors du précédent refus de permis.

12. Le 14 janvier 2016, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle refuse le permis sollicité.

13. Le 13 juillet 2016, l'intervenante introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

14. Dans son avis du 15 septembre 2016, le collège d'Urbanisme estime que le permis d'urbanisme, tel que sollicité, doit être refusé.

15. Le 11 octobre 2016, le service public régional de Bruxelles transmet au gouvernement une note aux termes de laquelle il est proposé d'octroyer le permis

moyennant le dépôt de plans modifiés (suppression de l'auvent arrière et latéral, restitution en zone de recul et en zone de retrait latéral des aménagements tels qu'autorisés dans le permis de 2003, remplacement du chemin en pas japonais par un chemin d'accès minéralisé d'un mètre de large, intégration dans le plan des élévations de l'abri de jardin, et réduction de la hauteur de la palissade implantée en zone de recul de 2,35 mètres à 1,78 mètre).

16. Le 12 décembre 2016, la demanderesse de permis dépose, sur la base de l'article 173/1 du CoBAT, des plans modifiés accompagnés d'une note explicative sur le projet modifié.

17. Le 26 janvier 2017, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

18. Par un courrier du 17 mars 2017, la commune d'Uccle informe le conseil des requérants que le gouvernement a délivré le permis sollicité et l'invite à venir consulter ce permis avec ses clients.

19. Le 13 avril 2017, les requérants déposent, avec deux autres personnes, des conclusions additionnelles dans lesquelles ils demandent au Tribunal correctionnel de Bruxelles de :

«Constater que les parties civiles sont préjudiciées par l'ensemble des travaux illicites qui ont été réalisés/maintenus par les prévenues;

Faisant application de l'article 307, § 1^{er}, 1^o du CoBAT, constatant que la commune d'Uccle a demandé à deux reprises la remise en pristin état, et que le Fonctionnaire délégué a adressé formellement cette même demande au Tribunal par courrier du 17 mars 2017, ordonner la remise en état des lieux dans leur état antérieur pour tout ce qui a été érigé illicitement et n'est pas autorisé explicitement par le permis octroyé par l'arrêté du Gouvernement du 26.01.2017 et fixer le délai pour ce faire en tenant compte des délais déjà écoulés depuis les demandes formulées par la commune d'Uccle ».

20. Un jugement du 29 juin 2017 du Tribunal correctionnel de Bruxelles ordonne de mettre le bien sis au 11C de la drève du Caporal en conformité avec le permis d'urbanisme du 26 janvier 2017, dans un délai de huit mois à dater de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 100 euros par jour de retard à payer à la Région de Bruxelles-Capitale.

Il a été interjeté appel de ce jugement et l'affaire est actuellement pendante devant la Cour d'appel de Bruxelles.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par Katia COENE-GENDEBIEN ayant été accueillie provisoirement, il y a lieu de l'accueillir.

V. Recevabilité

V.1. Thèse de la partie intervenante

La partie intervenante soutient que les requérants n'ont pas intérêt au recours. Elle observe qu'ils ont initié une procédure pénale dans le cadre de laquelle ils ont explicitement sollicité et obtenu sa condamnation à remettre sa parcelle en état conformément au permis attaqué du 26 janvier 2017. Selon elle, en agissant de la sorte, ils ont acquiescé à la décision attaquée en manière telle qu'ils n'ont plus intérêt au recours. Elle estime qu'une même partie ne peut solliciter à la fois sa condamnation à mettre ce permis en œuvre et, dans le cadre d'une autre procédure diligentée par après, en solliciter l'annulation, ces prétentions étant manifestement contradictoires. Elle en déduit que le présent recours doit être déclaré irrecevable.

Elle s'interroge en outre quant au domicile réel de la troisième requérante qui est tantôt domiciliée au 11A, tantôt au 11B de la drève du Caporal.

V.2. Appréciation

L'intérêt requis pour agir devant le Conseil d'État suppose que l'acte attaqué cause grief aux parties requérantes et que l'annulation demandée soit de nature à leur procurer un avantage tangible.

Par ailleurs, celui qui acquiesce à une décision perd son intérêt à en poursuivre l'annulation. L'acquiescement doit être établi avec certitude.

En l'espèce, il n'est pas contesté que les requérants sont propriétaires d'immeubles situés à proximité immédiate du bien concerné par le permis, ou qu'ils y résident. Ils ont intérêt à l'annulation. Il importe peu, à cet égard, que la troisième requérante soit domiciliée au n° 11A ou au n° 11B de la drève du Caporal.

Pour le surplus, l'action introduite par les requérants devant le Tribunal correctionnel de Bruxelles, le 18 novembre 2015, tendait originellement à entendre :

«1. Déclarer établies, dans le chef de Madame GENDEBIEN, ci-dessus plus amplement qualifiée, les préventions d'exécution et de maintien de travaux en l'absence de permis (art. 300 CoBAT);

2. Faire application à la prévenue de la loi pénale et lui infliger les sanctions légales;

3. Faisant application de l'article 307, § 1^{er}, 10 du CoBAT, constatant que la commune d'Uccle a demandé la remise en pristin état, ordonner la remise en état des lieux dans leur état antérieur et fixer le délai pour ce faire;

4. Ordonner que si les lieux ne sont pas remis en état dans le délai prescrit, le fonctionnaire délégué, le collège des bourgmestre et échevins et, à défaut, les parties civiles, peuvent pourvoir d'office à son exécution aux frais de la citée;

5. Ordonner en outre à la citée la replantation à ses frais des haies mitoyennes séparatives que l'installation de la palissade à faire dépérir;

6. Condamner la partie citée aux entiers dépens de l'instance, en ce compris l'indemnité de procédure ».

Dans les « conclusions complémentaires additionnelles » déposées devant cette juridiction, ainsi qu'en degré d'appel, les requérants soutiennent que leur demande conserve son objet malgré la délivrance du permis faisant l'objet du présent recours, en relevant, d'une part, que ce permis n'est pas définitif et, d'autre part, que sa mise en œuvre implique l'enlèvement de la plupart des travaux réalisés sans permis. Ils précisent leur demande et postulent en conséquence la remise en état des lieux pour tout ce qui a été érigé illicitement et n'est pas autorisé explicitement par le permis du 26 janvier 2017.

En soutenant ce point de vue devant les juridictions pénales, les requérants n'ont pas acquiescé au permis attaqué, mais seulement limité leurs prétentions en termes de remise en état en tenant compte de la force exécutoire qui s'attache au permis délivré. Rien ne s'oppose à ce qu'ils poursuivent simultanément l'annulation de ce permis par le Conseil d'État et, en cas de succès, à ce qu'ils agissent ensuite sur cette base devant les juridictions compétentes.

Le recours est recevable dans le chef des trois requérants.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

Le premier moyen est pris de la violation du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et, plus particulièrement, de son article 153, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 arrêtant les Titres I^{er} à VIII du Règlement régional d'urbanisme applicable à

tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale (RRU) et, plus particulièrement, de l'article 4 du Titre I^{er}, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 2 et 3, de l'erreur dans les motifs de l'acte, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

En une première branche, après avoir rappelé que l'acte attaqué est un acte administratif individuel qui doit être conforme aux règles qui lui sont supérieures en vertu du principe de la hiérarchie des normes, les requérants affirment que le permis attaqué déroge à l'article 4 du Titre I^{er} du RRU alors que cette dérogation n'a pas été sollicitée par le demandeur, que l'acte attaqué n'en mentionne pas l'existence, ne précise pas qu'elle est accordée et n'expose pas les motifs pour lesquels l'autorité a estimé opportun de s'écarter des prescriptions réglementaires contenues dans cette disposition. Ils observent que l'immeuble de l'intervenante dépasse déjà la construction mitoyenne de 3,50 mètres et que toute extension supplémentaire du volume ou de la façade arrière nécessite une dérogation à l'article 4 précité. Ils affirment que c'est en ce sens que la demande de régularisation de l'auvent introduite en 2015 visait à obtenir, en vertu de l'article 153, § 2, du CoBAT, une dérogation à l'article 4 du Titre 1^{er} du RRU et que l'avis du collège d'Urbanisme du 15 septembre 2016 proposait de la refuser. Ils estiment qu'à la lecture des plans joints à la demande de permis, il apparaît que la « pergola » projetée, d'une hauteur de 2,72 mètres et d'une profondeur de 3,84 mètres, constitue un auvent au sens de l'article 2 du Titre I^{er} du RRU.

Selon eux, l'intervenante a modifié la dénomination du projet litigieux - « l'auvent » étant remplacé par « pergola » - pour les besoins de la cause et afin de tenter de régulariser plus facilement la situation infractionnelle sans toutefois modifier le projet en termes de profondeur et de hauteur. Les nuisances résultant de la perte d'ensoleillement et du sentiment d'écrasement devraient donc être considérées comme identiques à celles générées par le projet soumis à régularisation en 2015. Ils exposent que l'article 4 du Titre I^{er} du RRU vise la préservation de la qualité de vie et plus particulièrement le respect de l'intimité et de la tranquillité en intérieur d'îlot, mais également les qualités d'ensoleillement et la limitation d'un effet d'écrasement et ce, conformément aux principes directeurs du RRU. À leur sens, le permis attaqué dénature cette disposition du RRU en raison de l'importance de la dérogation qu'il autorise, compte tenu de l'exiguïté des deux parcelles mitoyennes, du caractère jumelé des habitations et de l'existence d'une précédente dérogation en termes de profondeur. Ils relèvent que la pergola aboutit à une nouvelle extension de 3,84 mètres, portant la dérogation totale à 7,34 mètres. Ils considèrent les motifs du permis comme erronés, contradictoires et pour le moins

lacunaires en ce qu'ils indiquent que les modifications des plans portent sur la suppression de l'auvent arrière et latéral - lequel n'est absolument pas supprimé comme en atteste le plan du projet - tout en ajoutant, quelques lignes plus loin, qu'il est remplacé par une pergola qui constitue un accessoire acceptable dans un jardin d'agrément et qui ne serait pas de nature à porter préjudice au voisinage. Selon eux, les motifs de l'acte entrepris ne permettent en effet pas de comprendre en quoi l'extension existante (auvent) se distingue de l'extension projetée (pergola), ni en quoi l'extension projetée est admissible alors même que les caractéristiques en termes de profondeur et de hauteur demeurent inchangées. Ils soutiennent que l'extension projetée doit être considérée comme constitutive d'une extension de la construction litigieuse qui nécessite une dérogation à l'article 4 du Titre I^{er} du RRU, laquelle est inadmissible en ce qu'elle dénature la règle à laquelle elle déroge.

En une deuxième branche du moyen, les requérants reprochent à l'auteur de l'acte attaqué d'accorder une dérogation au RRU tout en étant muet sur la contribution de cette dérogation au bon aménagement des lieux et sur la nécessité même de recourir au mécanisme de la dérogation dans ce cas particulier.

En une troisième branche du moyen, ils soutiennent que les motifs de l'acte attaqué ne permettent pas de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse a rejeté les observations des riverains relatifs au caractère inadmissible de la dérogation et les avis consultatifs considérant leur réclamation comme pertinente, alors qu'en vertu d'une jurisprudence constante, les motifs de la décision doivent permettre de comprendre pourquoi certaines des options proposées par les instances d'avis ou formulées par les riverains durant l'enquête publique n'ont pas été retenues. Selon eux, il ressort des nombreux avis adoptés par les instances consultatives ainsi que de la décision du collège des bourgmestre et échevins du 13 juin 2016 (qui proposait de la supprimer purement et simplement) que la dérogation à l'article 4 du Titre I^{er} du RRU en termes de profondeur du bâtiment était alors considérée comme étant inadmissible. Ils soutiennent que les motifs de l'acte entrepris ne font nullement apparaître les raisons pour lesquelles l'extension actuellement projetée (pergola) devrait être considérée comme distincte de l'extension dont la régularisation a été refusée (auvent) et qui justifieraient que les avis consultatifs et les réclamations des riverains formulées à cet égard soient écartés.

Dans le mémoire en réplique, ils développent la première branche en exposant que la demande de dérogation devait être motivée et justifiée au regard du projet tel que modifié et remplaçant le projet initial. Ils affirment que la demanderesse de permis n'a pas sollicité l'octroi de la dérogation à l'article 4 du

Titre 1^{er} du RRU pour le projet de pergola et que le fait qu'une demande de dérogation ait été sollicité pour le projet avant sa modification est sans incidence à cet égard. Ils relèvent que les plans modificatifs et la note explicative jointe à ceux-ci ne font pas mention d'une telle dérogation et que le remplacement de l'auvent par une pergola sans solliciter expressément une dérogation, alors que la demanderesse avait introduit une telle demande pour le premier projet, laisse penser que le projet modifié ne nécessitait plus de dérogation. Ils concluent que la dérogation à l'article 4 du Titre 1^{er} du RRU n'a fait l'objet ni d'une demande par le demandeur ni d'une décision d'octroi par le fonctionnaire délégué.

Quant à la deuxième branche, ils soutiennent que les motifs de l'acte attaqué auraient dû autoriser explicitement la dérogation, s'agissant d'un mécanisme dérogatoire et donc d'une exception à la règle. Ils rappellent que, pour se prononcer valablement sur l'admissibilité d'une dérogation, l'autorité doit identifier la règle et les objectifs du règlement auquel il est dérogé, évaluer l'importance de la dérogation et justifier la nécessité et la compatibilité de celle-ci avec les objectifs du règlement, ce que n'a pas fait la partie adverse en l'espèce. Ils estiment que les avis du collègue d'Urbanisme et de la commission de concertation concernent le projet initial avant dépôt des plans modifiés et qu'ils ne peuvent dès lors avoir retenu l'attention de la partie adverse sur le caractère dérogatoire de la pergola.

À propos de la troisième branche du moyen, ils soutiennent que la partie adverse se contredit en ce qu'elle considère la pergola tantôt comme une extension du bâtiment existant, nécessitant une dérogation à l'article 4 du RRU, tantôt comme une construction d'agrément ou de décoration au sens de l'article 12 du Titre 1^{er} du RRU. Selon eux, il ressort à l'évidence des plans modificatifs et de la construction réalisée sur la base de ces plans que la pergola autorisée modifie la perception de la volumétrie du bâti existant et qu'elle ne peut en aucun cas être définie comme « une petite construction de jardin, faite de poutres horizontales en forme de toiture soutenues par des colonnes qui sert de support à des plantes grimpantes ». Ils considèrent qu'il ne s'agit pas d'une construction d'agrément au même titre qu'une balançoire ou un abri de jardin et que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que la « pergola » d'une hauteur de 2,72 mètres et d'une profondeur de 3,84 mètres constitue un accessoire acceptable dans un jardin d'agrément et ne serait pas de nature à porter préjudice au voisinage.

Dans leur dernier mémoire, ils insistent, quant à la première branche, sur le fait qu'une dérogation ne peut pas être accordée implicitement, ce qui violerait la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et que l'autorité a l'obligation d'énoncer l'octroi de la dérogation et d'en indiquer les

raisons, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Ils ajoutent que l'acte attaqué ne précise pas non plus en quoi la demande de dérogation serait inhérente à la demande de permis et que ce défaut de motivation explicite les a privés de la possibilité de contester ce constat. Ils considèrent que l'autorité aurait dû expliquer dans le permis en quoi la dérogation accordée contribuait au bon aménagement des lieux, afin de leur permettre de comprendre les raisons, et qu'au contraire, l'acte attaqué ne comprend que quelques phrases abstraites d'ordre général qui ne témoignent pas d'une analyse concrète et pertinente des lieux. Ils relèvent en particulier que le permis ne mentionne pas le fait que la pergola sera accolée à une annexe déjà autorisée en dérogation au RRU en 2003, et que l'absence de toute référence à cette circonstance laisse penser que la partie adverse n'en a peut-être pas tenu compte. Ils contestent l'affirmation selon laquelle elle ne serait pas de nature à porter préjudice au voisinage, alors qu'elle déroge aux règles de bon aménagement des lieux et qu'elle produit les mêmes effets en termes de sentiment d'écrasement et de perte d'ensoleillement. Ils précisent que la première branche du moyen ne se limite pas au caractère inadmissible de la dérogation mais vise surtout l'absence de dérogation explicite et l'absence de motivation.

Quant à la deuxième branche, ils écrivent que, même si la dérogation était sollicitée dans la demande, il est évident qu'elle ne peut être accordée que si elle contribue au bon aménagement des lieux et qu'une telle contribution n'est pas expliquée dans le permis attaqué. Ils répètent l'argumentation relative à la première branche, précisant que ce qui distingue le projet d'un simple accessoire de jardin est l'ampleur du dépassement de profondeur autorisé compte tenu de la dérogation déjà accordée en 2003.

Ils estiment, à propos de la troisième branche, que l'avis de la commission de concertation et la décision du collège des bourgmestre et échevins, qui évoquaient la possibilité d'une pergola, ne peuvent être retenus comme éléments de motivation puisque ces autorités n'ont pas précisé les dimensions requises pour qu'une telle pergola puisse être admise et ont, au contraire, considéré qu'une dérogation supplémentaire n'était pas admissible. Selon eux, cette mention imprécise ne peut constituer un motif permettant de comprendre le rejet des avis et réclamations. Ils ajoutent que l'acte attaqué ne se réfère pas à cette phrase et que rien ne permet de conclure que l'auteur du permis a entendu s'y référer, alors que la certitude sur ce point est une des conditions de la motivation par référence.

VI.2. *Appréciation*

Première et deuxième branches

L'article 4 du Titre I^{er} du RRU dispose comme suit :

« § 1^{er}. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :

[...];

c) dans le cas d'une construction de type trois façades, la construction ne dépasse pas de plus de trois mètres en profondeur le profil de la construction voisine ».

L'argumentation des requérants consiste à soutenir que la partie adverse a accordé sans justification suffisante une dérogation à cette disposition, laquelle n'était pas demandée, et que cette dérogation dénaturerait la règle à laquelle il est dérogé.

L'article 2 du Titre I^{er} du RRU comporte les définitions suivantes :

- « annexe contiguë » : construction présentant un caractère accessoire par rapport à la construction principale, totalement ou partiellement en contact avec celle-ci;
- « auvent ou marquise » : toiture fixe ou mobile en saillie sur la façade d'une construction;
- « construction hors sol » : partie de la construction visible à partir du niveau du sol, à l'exclusion des terrasses et autres revêtements imperméables situés au niveau du sol;
- « construction en mitoyenneté » : construction comportant au minimum un mur situé sur ou contre une limite mitoyenne latérale;
- « construction isolée » : construction dont aucun des murs de façade n'est bâti sur ou contre une limite mitoyenne.

Un auvent ou une marquise ne constituent pas une « construction » au sens du RRU, mais un prolongement de la construction principale. Ils n'entrent pas en considération pour l'application de l'article 4 précité.

Toutefois, un dispositif de grande dimension, appuyé sur des piliers, ne constitue plus un « auvent » au sens de la définition précitée puisqu'il ne s'agit pas uniquement d'une toiture en saillie de la construction principale. Il s'agit alors d'une « annexe contiguë ». La demande de permis introduite en 2015 comportait donc, à juste titre, une demande de dérogation à l'article 4 du Titre I^{er} du RRU.

Quant à la pergola, il s'agit d'un dispositif amovible et ajouré, destiné à servir de support à des plantes. Les requérants soulignent les dimensions de celle qui est autorisée en l'espèce, mais n'identifient pas quelles caractéristiques devraient amener à la requalifier comme une véritable construction ou annexe. En tant qu'il autorise une telle installation, le permis attaqué ne déroge pas à l'article 4 du Titre I^{er} du RRU. Les première et deuxième branches du moyen ne sont dès lors pas fondées.

Troisième branche

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. Elle n'implique nullement la réfutation détaillée de tous les arguments avancés par l'administré ou des observations formulées dans les avis émis par les instances consultées, pourvu qu'elle permette de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité de recours ne partage pas la même appréciation quant à l'opportunité d'accorder le permis d'urbanisme sollicité.

En l'espèce, l'acte attaqué reproduit la teneur des observations émises dans le cadre de l'enquête publique – notamment en termes de profondeur –, l'avis défavorable unanime de la commission de concertation du 9 décembre 2015, la décision de refus de permis du 14 janvier 2016 du collège des bourgmestre et échevins et l'avis du collège d'Urbanisme du 15 septembre 2016, qui visent tous la dérogation à l'article 4 du Titre 1^{er} du RRU.

Dans sa décision du 14 janvier 2016, le collège des bourgmestre et échevins, rejoignant l'avis de la commission de concertation du 9 décembre 2015, avait souligné l'importance de cette dérogation et formulé notamment l'observation suivante :

« Cet auvent, à caractère massif, est découpé le long de la limite séparative de droite, et est percé de 2 baies afin de garantir très peu de lumière naturelle au niveau des espaces du rez-de-chaussée, ce qui est contradictoire avec la dérogation sollicitée. La préservation de l'intimité des espaces de vie arrière pourrait être garantie par un système de pergola plantée s'intégrant davantage au bâti ».

Selon la note explicative jointe aux plans modifiés, la pergola verdurisée consistera en un dispositif de lamelles ajourées et orientables reposant sur une structure légère en aluminium et elle permettra de protéger l'intimité de la

demanderesse de permis par rapport aux nouvelles constructions sur la parcelle voisine 13A. Ce dernier point semble être corroboré par un passage de la décision précitée du collège des bourgmestre et échevins, énonçant que « le dispositif à l'arrière pourrait se justifier, du fait de la présence d'une importante aire minéralisée de la parcelle voisine [...] ».

En estimant que la demande d'extension de la façade arrière a pour objet une pergola et qu'il s'agit là d'un accessoire acceptable dans un jardin d'agrément qui n'est pas de nature à porter préjudice au voisinage, l'auteur du permis expose la raison pour laquelle il considère que le projet ainsi modifié peut être autorisé sur ce point. Il estime, par ailleurs, que le projet ne perturbe pas la perception de la volumétrie de la maison et de la symétrie avec l'immeuble jumelé, et ne contrevient pas au bon aménagement des lieux. Si cette motivation est succincte, elle permet cependant de comprendre que c'est la nature du dispositif désormais prévu qui a amené la partie adverse à considérer que les objections précédemment émises n'étaient plus pertinentes. Les effets d'une pergola en termes d'impact architectural et de « sentiment d'écrasement » ne peuvent en effet être comparés à ceux d'un auvent surmonté d'une toiture en tuiles.

Dès lors qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'entache les motifs de l'acte attaqué, il n'appartient pas au Conseil d'État de se prononcer sur leur opportunité.

La troisième branche du moyen n'est pas fondée, ni dès lors le premier moyen dans son ensemble.

VII. Deuxième moyen

VII.1. Thèse des parties requérantes

Le deuxième moyen est pris de la violation du CoBAT et plus particulièrement de son article 153, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 arrêtant les Titres I^{er} à VIII du Règlement régional d'urbanisme applicable à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale (RRU) et, plus particulièrement, de l'article 11 de son Titre I^{er}, du Règlement général sur les bâtisses de la commune d'Uccle du 14 juin 1948 et, plus particulièrement, de son article 25, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 2 et 3, de l'erreur et de la contradiction dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Les requérants invoquent à titre préliminaire que les plans annexés à l'acte attaqué prévoient, sans toutefois le mentionner expressément, la création d'un emplacement de parcage en zone de recul. Selon eux, il faut en déduire que, soit l'acte attaqué autorise cet emplacement de parcage tout en étant muet sur les dérogations au RRU et au Règlement général sur les bâtisses de la commune d'Uccle qu'il implique, soit l'autorité n'a pas formellement autorisé cet emplacement de parcage et elle n'a pas statué en parfaite connaissance de cause en ne se préoccupant pas de la destination de l'emplacement pavé ainsi créé.

En une première branche, le moyen critique l'octroi d'une dérogation à l'article 11 du Titre I^{er} du RRU et à l'article 25 du Règlement général sur les bâtisses de la commune d'Uccle concernant la zone de recul, sans que cette dérogation n'ait été accordée par l'autorité et sans que ses motifs ne soient exposés. Ils affirment que les plans annexés au permis ne respectent pas l'article 11 précité, la zone de recul n'étant ni aménagée en jardinnet, ni plantée en pleine terre, mais au contraire transformée en espace de stationnement et recouverte de matériaux imperméables. Ils observent qu'aucun garage ou accès aux portes d'entrée ne justifie au surplus la réalisation d'un tel espace de stationnement, de même qu'aucun règlement communal d'urbanisme n'autorise de tels travaux, et précisent qu'aucun garage qui eût pu justifier la création d'une voie carrossable ne figure sur les plans annexés à la demande. Dans ces circonstances, ils estiment que la partie adverse a disqualifié la dérogation requise en zone de recul.

En une deuxième branche du moyen, les requérants soutiennent que l'acte attaqué autorise la construction d'un projet en dérogation à l'article 11 du Titre I^{er} du RRU et à l'article 25 du Règlement général sur les bâtisses sans exposer en quoi cette dérogation contribue au bon aménagement des lieux et en quoi il est nécessaire de recourir au mécanisme de la dérogation.

Dans la troisième branche du moyen, les requérants exposent que la partie adverse a autorisé la création d'un espace en zone de recul sans avoir de précision ni quant à l'affectation d'un tel espace minéralisé ni quant à l'existence ou non d'un garage pourtant mentionné dans la demande et absent des plans annexés au permis. Ils estiment que la partie adverse ne pourrait prétendre qu'elle n'a pas autorisé la création d'un emplacement de parcage sans admettre avoir statué en méconnaissance de cause. Selon eux, une autorité normalement prudente et diligente n'aurait pas délivré un permis autorisant la création d'un espace carrossable assez grand pour constituer un espace de stationnement, pourtant non autorisé en zone de recul, sans se soucier ni de l'affectation d'un tel espace minéralisé ni de l'absence d'un quelconque garage sur les plans.

Dans le mémoire en réplique, les requérants soulignent que les plans annexés à l'acte attaqué prévoient la création d'un emplacement de parcage en zone de recul, et que la création de cet emplacement de parcage résulte de l'espace carrossable et des matériaux envisagés. Ils affirment que les motifs du permis attaqué doivent être considérés comme erronés en fait et contradictoires en ce qu'ils justifient le maintien de la minéralisation partielle de la zone de recul par les besoins du maintien d'un chemin carrossable vers le garage, alors que sur les plans annexés au permis ne figurent aucun garage qui aurait pu justifier la création d'une telle voie d'accès carrossable. Selon eux, l'espace carrossable sis en zone de recul ne se justifie dès lors pas sauf à créer un emplacement de stationnement. Ils considèrent qu'en ne s'interrogeant pas sur la contradiction entre les plans et la demande de permis, l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation et ne s'est pas comportée comme une autorité normalement prudente et diligente. Ils rappellent que l'article 153, § 2, du CoBAT est une disposition dérogatoire qui doit s'interpréter de manière restrictive et dont l'application doit être dûment motivée. À leur sens, l'acte attaqué a méconnu cette disposition en ce que la dérogation à l'article 11 du Titre I^{er} du RRU n'a fait l'objet ni d'une demande par le demandeur, ni d'une décision d'octroi spontané par le fonctionnaire délégué. Ils ajoutent qu'il ne suffit pas d'alléguer que le demandeur de permis a déposé des plans modificatifs pour répondre aux critiques formulées par le collège d'Urbanisme à l'encontre du premier projet, également dérogatoire à l'article 11 précité, pour démontrer que le bénéficiaire du permis aurait sollicité la dérogation litigieuse pour le second projet. Ils concluent que l'acte attaqué aurait dû octroyer explicitement la dérogation à cet article 11 et que c'est donc de manière erronée que la partie adverse a considéré que le projet modifié rencontrait cette disposition.

VII.2. Appréciation

Le RRU définit la zone de recul comme la « partie du terrain comprise entre l'alignement et le front de bâtisse ». L'article 11 du Titre I^{er} de ce règlement dispose comme suit :

« LES ZONES DE REcul

§ 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès.

Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions.

La zone de recul est régulièrement entretenue ».

L'article 25 du règlement général sur les bâtisses du 14 juin 1948 prévoit ce qui suit :

« La zone de recul doit être aménagée en jardinet, suivant un plan à soumettre à l'agrément du collège des bourgmestre et échevins; le tiers au moins de la surface de la zone de recul doit être planté et parfaitement entretenu en tout temps; les plantations à hautes tiges y sont interdites. Cette zone de recul devra conserver constamment cette affectation de jardinet, à l'exclusion de tout autre usage. La zone de recul ne peut être utilisée par aucune exploitation. Il ne peut être rien établi ni déposé dans la zone de recul qui puisse nuire à la viabilité ».

En l'espèce, la demande de permis et les plans modifiés annexés à l'acte attaqué ne prévoient pas la création d'un emplacement de stationnement en zone de recul.

Il ressort de ces plans, ainsi que du reportage photographique déposé à l'appui de la demande de permis, que la zone de recul se subdivise en deux parties et qu'elle est en grande partie recouverte de klinkers, soit un matériau imperméable. La partie gauche donne accès à la porte d'entrée de l'immeuble et la partie droite, en forte pente (14°), comporte l'accès au garage, bordé à droite par un bac à plantes. La demande de permis vise uniquement la partie gauche, soit le chemin d'accès à la porte d'entrée.

C'est à cette situation que se réfère correctement la motivation du permis attaqué, lequel autorise le pavement de l'accès à la porte d'entrée sur une largeur d'environ 2 mètres en pente douce, aménagement destiné à faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite. Le permis prévoit, par ailleurs, la déminéralisation de la partie située à droite de l'entrée de garage par le placement de deux nouvelles jardinières de pleine terre, afin de rencontrer l'article 11 du Titre I^{er} du RRU. La partie adverse a donc jugé que le projet amendé ne dérogeait plus à cet article 11 que dans une mesure admissible. La dérogation ainsi admise est du reste limitée, puisque les zones entièrement minéralisées constituent bien des accès, fussent-ils larges, respectivement à la porte d'entrée et au garage. Pour le surplus, les requérants ne prétendent pas que le Règlement général sur les bâtisses de la commune d'Uccle du 14 juin 1948 devrait prévaloir sur le RRU, auquel il est antérieur.

Les requérants semblent par ailleurs alléguer, sans toutefois l'établir, que l'espace situé devant la porte d'entrée de l'immeuble serait voué à devenir un emplacement réservé au stationnement. Or, à supposer même que cet accès d'environ 2 mètres de large, délimité par deux piliers et des haies, puisse en pratique servir à garer une voiture, il reste que l'acte attaqué n'autorise pas une telle

utilisation. Le Conseil d'État n'est pas compétent pour résoudre un litige qui résulterait d'un usage contraire aux prescriptions du permis.

Le deuxième moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

VIII. Troisième moyen

VIII.1. Thèse des parties requérantes

Le troisième moyen est pris de la violation de la prescription 0.6, alinéa 1^{er}, du PRAS, de la violation des articles 28 et 194 du CoBAT, de la violation de l'obligation générale, pour un acte administratif, de reposer sur des motifs justes et adéquats, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 2 et 3, de la violation du principe général de minutie, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Les requérants soutiennent qu'en régularisant des constructions en intérieur d'îlot (la palissade entourant le jardin, l'abri de jardin, les chemins en klinkers, une terrasse couverte d'une pergola), le permis attaqué implique le réaménagement de l'intérieur d'îlot et la suppression de la végétation existante au détriment des riverains, sans motiver la nécessité de porter atteinte à cet intérieur d'îlot.

Ils rappellent qu'en vertu du principe de la hiérarchie des normes, l'acte attaqué, acte individuel, doit être conforme aux normes qui lui sont supérieures et, partant, au PRAS qui, conformément à l'article 28 du CoBAT, a force obligatoire et valeur réglementaire dans toutes ses dispositions. Selon eux, il ressort d'une lecture comparative des plans modificatifs annexés au permis attaqué et des plans annexés au permis du 18 novembre 2003, soit la seule situation légalement admissible, que les travaux autorisés en intérieur d'îlot ont pour conséquence directe de diminuer, au détriment des riverains, les qualités paysagères, végétales, minérales et esthétiques de l'intérieur d'îlot et de supprimer les espaces de pleine terre en méconnaissance de la disposition 0.6 du PRAS, comme l'a souligné le collège d'Urbanisme dans son avis du 24 mai 2012 concernant la première demande de permis de régularisation. Ils estiment que les modifications apportées à la demande en cours de procédure (réduction de l'abri de jardin, légère diminution de la surface recouverte par des klinkers, diminution de la hauteur des palissades et remplacement de l'auvent par une pergola) ne sont pas de nature à modifier ce constat. Ils constatent que l'acte attaqué ne contient, par ailleurs, aucune justification de l'atteinte portée à l'intérieur

d'îlot et ne motive pas la nécessité de régulariser les travaux litigieux, alors qu'il appartenait à son auteur d'exposer les motifs pour lesquels il a estimé opportun d'autoriser des travaux en intérieur d'îlot et de s'écarter de la prescription 0.6 du PRAS.

Dans leur mémoire en réplique, ils répètent que l'acte attaqué régularise des travaux réalisés en intérieur d'îlot en méconnaissance de la disposition 0.6 du PRAS, qu'il ne contient aucune justification de l'atteinte portée à l'intérieur d'îlot et qu'il ne motive pas la nécessité de régulariser des travaux qui s'écarterent de la prescription 0.6 du PRAS. Selon eux, c'est à tort que l'autorité a estimé que la pergola réduisait les impacts négatifs de l'auvent sur le cadre environnant et plus particulièrement sur les qualités de l'intérieur d'îlot. Ils affirment qu'elle ne correspond pas à la pergola ajourée et verdurisée proposée par le collège des bourgmestre et échevins et que c'est dès lors de manière manifestement erronée que la partie adverse a considéré que le projet améliorerait les qualités esthétiques, paysagères, végétales et minérales de l'intérieur d'îlot.

VIII.2. Appréciation

Le glossaire du PRAS définit l'intérieur d'îlot comme l'« espace au-delà de la profondeur de construction définie par plan particulier d'affectation du sol ou, à défaut, par règlement régional ou communal d'urbanisme ».

La prescription générale 0.6, alinéa 1^{er}, du PRAS dispose :

« Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre. Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité ».

L'article 12 du Titre I^{er} du RRU, relatif à l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral, dispose :

« L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Les installations destinées à l'aménagement de ces zones, tels les abris de jardins, bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées ».

Lorsque la construction autorisée par le permis litigieux n'est pas implantée au-delà de la profondeur de construction autorisée, elle n'est pas située en intérieur d'îlot au sens du PRAS et la prescription 0.6 n'y est pas applicable. En

l'espèce, les aménagements de la zone de recul et de la clôture latérale qui s'y trouve ne sont donc pas concernés.

Seules la terrasse et la pergola, la palissade entourant le jardin, les chemins pavés menant aux fontaines et bacs à fleurs et l'abri de jardin prennent place au-delà de la profondeur de la construction définie par l'article 4 du Titre I^{er} du RRU.

S'agissant de la palissade, il ressort du permis que la partie adverse s'est ralliée à l'interprétation du collège d'Urbanisme selon laquelle la nouvelle palissade en bois, d'une hauteur inférieure à 3 mètres, est dispensée de permis d'urbanisme, comme il était soutenu dans la note explicative qui accompagnait les plans initiaux. Les requérants ne critiquent pas cette interprétation. Quant aux chemins pavés, il s'agit également d'un aménagement dispensé de permis. L'existence de tels dispositifs n'est pas de nature à porter par elle-même atteinte à l'intérieur d'îlot.

Pour le surplus, l'acte attaqué n'autorise ni la régularisation de l'abri de jardin de 20 m² placé irrégulièrement, ni la régularisation de l'auvent existant et de ses piliers (prolongation de la toiture de l'annexe existante), ni celle de la terrasse (dont la réalisation est dispensée de permis en vertu de l'article 21 de l'arrêté du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme). Il implique la suppression de l'abri de jardin existant et de l'auvent, puisqu'il prévoit l'installation d'un nouvel abri de jardin de 12 m² et l'installation, à la place de l'auvent, d'une structure métallique démontable qualifiée de « pergola ».

Le projet a été soumis aux mesures particulières de publicité et la partie adverse a considéré que, moyennant les modifications apportées aux plans, ces installations étaient admissibles à l'endroit où elles prennent place. L'autorité considère ainsi qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérieur d'îlot, dont l'affectation demeure bien à usage de jardin. Elle rejoint ainsi, en ce qui concerne l'abri de jardin, l'avis du collège d'Urbanisme du 15 septembre 2016 qui estime que ses dimensions et proportions sont « en adéquation » avec celles du jardin. Les motifs de l'acte attaqué permettent, par ailleurs, de comprendre que le gouvernement a estimé que, suite au dépôt des plans modificatifs, les raisons qui avaient conduit le collège des bourgmestre et échevins à refuser le permis n'étaient plus pertinentes. L'appréciation contraire des requérants sur ce point n'équivaut pas à démontrer une erreur manifeste dans le chef de la partie adverse.

L'article 12 du Titre 1^{er} du RRU n'est pas violé dès lors que le permis attaqué n'autorise pas de dispositifs qui seraient étrangers à la catégorie des

installations destinées à l'aménagement des zones de cours et jardins au sens de cette disposition. Le moyen est irrecevable pour le surplus, à défaut d'exposer en quoi l'acte attaqué viole les articles 28 et 194 du CoBAT.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

IX. Quatrième moyen

IX.1. Thèse des parties requérantes

Le quatrième moyen est pris de la violation des articles 2 et 3 du CoBAT, de la violation de l'obligation générale, pour un acte administratif, de reposer sur de justes et adéquats motifs, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 2 et 3, de la violation du principe général de minutie, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Les requérants soutiennent que la motivation de l'acte attaqué consiste en des formules stéréotypées qui ne leur permettent pas de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse, d'une part, a estimé que les travaux autorisés respectent le bon aménagement des lieux et, d'autre part, a décidé d'écarter les avis défavorables rendus par les instances consultatives et les remarques émises dans le cadre de l'enquête publique. Ils affirment que la motivation devait être d'autant plus précise et complète qu'il s'agissait d'un permis de régularisation, et qu'elle devait montrer que l'appréciation du bon aménagement des lieux n'avait pas été infléchie par le poids du fait accompli. Selon eux, l'autorité se contente de citer les modifications apportées par le demandeur en date du 12 décembre 2016 et d'énoncer soit qu'elles sont compatibles avec le bon aménagement des lieux, soit qu'elles améliorent l'intégration des lieux par rapport à la situation infractionnelle préexistante; ce faisant, l'appréciation de la partie adverse a été infléchie par le poids des faits accomplis, alors que la demande de régularisation ne pouvait être appréciée que par référence à la seule situation autorisée de 2003. Ils se réfèrent à cet égard à l'arrêt n° 229.947 du 22 janvier 2015 prononcé dans cette même affaire.

Ils ajoutent que la partie adverse ne rencontre pas les motifs de refus formulés par le collège des bourgmestre et échevins à l'appui de sa décision du 13 juin 2016 : l'impact marqué depuis l'espace public des palissades sises dans la zone de recul, en rupture avec les qualités paysagères de l'îlot, le dispositif de palissades entre les maisons jumelées créant une rupture de l'homogénéité, la minéralisation trop importante de la zone de recul, laquelle crée un écoulement des

eaux de pluie vers la parcelle de gauche, le maintien des objections contenues dans la première décision de refus de 2011, et le parti du projet en rupture avec l'habitat en ordre ouvert et l'aménagement des jardins de manière paysagère. Ils rappellent également que le collège d'Urbanisme sollicitait quant à lui, à l'appui de son avis de refus du 15 septembre 2016, que le gouvernement impose, sur la base de l'article 191 du CoBAT, la production de plans modifiés répondant aux conditions suivantes : supprimer l'auvent arrière et latéral, restituer, en zone de recul, les aménagements tels qu'ils ont été autorisés dans le permis du 18 novembre 2003 hormis un chemin d'accès minéralisé d'un mètre de large, limiter à un mètre également sur toute la zone latérale et dans le prolongement du chemin précité, la largeur du chemin d'accès à la porte d'entrée et à la zone de cours et jardins, intégrer dans le plan les élévations de l'abri de jardin et réduire de 2,35 mètres à 1,78 mètre la hauteur de la palissade en bois implantée en zone de recul. Ils estiment que les plans modifiés, introduits par la demanderesse le 12 décembre 2016, ne répondent pas aux modifications sollicitées puisque l'auvent arrière est remplacé et non supprimé, le chemin d'accès piéton a une largeur de 2,06 mètres, le chemin d'accès à la porte d'entrée et à la zone de cours et jardins est de 1,21 mètre, le plan n'intègre pas les élévations de l'abri de jardin de même qu'il ne mentionne pas l'abaissement des palissades en zone de cour et jardin. Or, selon eux, la partie adverse n'a toutefois pas estimé nécessaire d'indiquer en quoi les plans déposés suffisaient à justifier l'octroi du permis de régularisation. Ils se réfèrent également à leur réclamation contenant notamment des observations au sujet des travaux réalisés en zone de recul (carrelage, palissade, portique), de l'auvent et de la terrasse, auxquelles la partie adverse ne répond pas.

Dans leur mémoire en réplique et leur dernier mémoire, ils s'en réfèrent à leur requête.

IX.2. Appréciation

La motivation d'un permis d'urbanisme est stéréotypée lorsque le motif qui le fonde pourrait servir à justifier en des termes identiques n'importe quelle implantation de n'importe quel nouvel immeuble dans un environnement déjà bâti. Dès lors que l'arrêté attaqué a été adopté sur recours en réformation et n'est pas de nature juridictionnelle, son auteur n'est pas tenu de réfuter, point par point, les motifs qui fondent la décision qu'il réforme, pourvu que la motivation de cet acte permette au requérant de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité de recours ne partage pas l'appréciation de la première autorité quant à l'opportunité d'accorder le permis d'urbanisme demandé.

Par ailleurs, lorsqu'elle est saisie d'une demande de permis de régularisation, l'autorité se doit de veiller à ce que son appréciation ne soit pas infléchie par le poids du fait accompli. La motivation de sa décision doit être particulièrement scrupuleuse, afin de vérifier que cette condition est remplie.

En l'espèce, les requérants dénonçaient ce qui suit dans la réclamation qu'ils ont introduite dans le cadre de l'enquête publique :

« 2) Travaux réalisés en zone de recul (carrelage, palissade, portique) :

L'article 11 du Titre I^{er} du RRU (Aménagement de la zone de recul) prévoit que :

La zone de recul est à aménager en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble, tels que notamment boîte aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni recouverte de matériaux imperméables.

Or, dans le cas présent, le sol a été entièrement carrelé. Un portique massif joignant le coin de la maison à la palissade a été construit. Une palissade de plus de 2,50 mètres a été construite contre la haie mitoyenne d'une hauteur de +/- 2,00 mètres préalablement taillée, ou plus précisément "massacrée" jusqu'à la limite séparative.

[...]

Cette palissade est particulièrement inesthétique. Elle dépasse les prescrits du RRU et également les charges qui ont été imposées par l'acte de division prévoyant la plantation de haies vives ou des murets de maximum 1 mètre surmontés d'une grille.

Ce type de clôture met en péril le caractère verdoyant et aéré du quartier. La vue dégagée est brisée par ce véritable "mur".

[...]

Le chemin d'accès à la parcelle de mes clients qui était bordé de haies vives esthétiques et adaptées au quartier est transformé en un "tunnel". [...]

La justification donnée par M^{me} COENE dans sa demande de permis ("conserver une certaine intimité") est à l'évidence fantaisiste pour ce qui concerne la palissade en zone de recul.

[...]

3) [...], "Auvent" et terrasse :

[...]

3.2. Non-respect de la profondeur de construction :

L'"auvent" construit présente une longueur de 4,00 mètres au-delà de l'annexe existante qui, elle, mesure déjà 3,50 mètres.

Ceci porte donc la longueur totale de la construction à 7,50 mètres par rapport à l'immeuble voisin, sans compter le fait que la terrasse, partiellement couverte par l'auvent, a une longueur de 5,57 mètres.

Or, l'article 4 du titre I du RRU (Profondeur de construction) prévoit :

"c) dans le cas d'une construction de type trois façades, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil de la construction voisine".

[...]

La première annexe dépassait déjà la longueur maximum. Il apparaît donc exclu d'autoriser un dépassement cumulé d'une telle ampleur, ce tout particulièrement au vu de la relative exigüité de la parcelle ».

Les travaux réalisés d'initiative par l'intervenante alors qu'ils nécessitaient l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme portent sur une clôture

en bois d'une hauteur d'environ 2,75 mètres dans la zone de recul, la minéralisation de cette zone devant la porte d'entrée (côté gauche), l'installation d'un abri de jardin de 20 m² dans la zone de cours et jardins et l'agrandissement de la toiture de l'annexe existante en façade arrière avec piliers de soutien afin de servir d'auvent.

La commission de concertation, le collège des bourgmestre et échevins et le collège d'Urbanisme se sont prononcés sur une demande de permis introduite en novembre 2015, qui visait à construire un abri de jardin de 12 m² ainsi qu'à régulariser certains des aménagements précités, à savoir l'agrandissement de la toiture de l'annexe (moyennant une réduction de sa largeur), la clôture en bois de 2,75 mètres située dans la zone de recul et la minéralisation de la partie gauche de la zone de recul.

Compte tenu du dépôt des plans modifiés, les travaux autorisés par l'acte attaqué portent quant à eux sur l'installation, dans la zone de cours et jardins, d'un abri de jardin de 12 m² dont l'orientation a été modifiée, sur l'installation d'une pergola métallique en lieu et place de l'agrandissement de la toiture de l'annexe, sur la régularisation de la clôture en bois mais ramenée à une hauteur de 1,78 mètre, et sur la régularisation de la minéralisation de la zone de recul devant la porte d'entrée, mais compensée par la déminéralisation du côté droit de la pente de garage par l'installation de bacs de plantes en pleine terre.

L'acte attaqué est motivé notamment comme suit :

« Considérant que la requérante [la partie intervenante dans le présent recours] a introduit des plans modifiés le 12 décembre 2016, en application de l'article 173/1 du CoBAT;

[...]

Que ces modifications portent sur la suppression de l'auvent arrière et latéral, la création d'aménagement végétaux dans la zone de recul avant ainsi que la réduction de la hauteur de la palissade latérale dans cette zone de recul avant;

Considérant que l'auvent est remplacé par une pergola ajourée couvrant la terrasse existante;

Que cette pergola consiste en un accessoire acceptable dans un jardin d'agrément, qui n'est pas de nature à porter préjudice au voisinage;

Qu'elle ne perturbe pas la perception de la volumétrie de la maison et la symétrie avec l'immeuble jumelé, ce qui ne contrevient pas au bon aménagement des lieux;

Considérant que, s'agissant de l'abri de jardin, d'après les dimensions précisées par la requérante [la partie intervenante dans le présent recours] suite à l'audition qui a eu lieu auprès du collège d'Urbanisme, à savoir, 3 mètres sur 4 mètres, c'est à juste titre que le collège d'Urbanisme considère que ses dimensions et proportions sont davantage en adéquation avec celles du jardin;

Considérant que les plans modifiés limitent la hauteur des palissades latérales à 1,78 mètre, tant dans la zone de cours et jardin que dans la zone de recul avant;

Considérant que, selon ce plan, la nouvelle palissade, implantée à 28 centimètres de la mitoyenneté, d'une hauteur de 1,78 mètre est effectivement dispensée de permis d'urbanisme en vertu de l'arrêté dit de "minime importance";

[...]

Que les plans modifiés prévoient, d'une part, le maintien de la minéralisation du chemin d'accès piéton sur une largeur de 2,06 mètres et, d'autre part, la déminéralisation partielle de la zone de recul avant, à droite de la porte de garage;

Que cette déminéralisation, qui rencontre l'article 11 du Titre I^{er} du RRU, est réalisée au moyen de deux jardinières en pleine terre qui améliorent l'intégration de cette zone de recul avant dans son environnement végétal;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la demande, telle que présentée, peut être acceptée ».

Le volet « régularisation » de la demande ne concerne que la minéralisation de la zone de recul (côté gauche), ce que la partie adverse considère comme étant admissible. Rien ne permet d'établir qu'elle aurait été influencée par le poids du fait accompli.

L'installation d'une pergola était suggérée par les requérants eux-mêmes dans leur réclamation, suivis en cela par l'autorité. Celle-ci considère que la pergola proposée dans les plans modifiés constitue un accessoire de jardin qui ne porte pas préjudice aux voisins. Il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer son appréciation à celle de la partie adverse, laquelle n'est par ailleurs pas entachée d'erreur manifeste.

D'autre part, si la partie adverse ne partage pas l'appréciation de l'autorité de première instance en ce qui concerne l'admissibilité d'un abri de jardin de 12 m², il n'est pas établi qu'elle aurait commis une erreur manifeste d'appréciation à cet égard.

Les motifs précités permettent de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité de recours considère que le projet peut être autorisé, les raisons pour lesquelles elle ne partage pas l'appréciation exprimée dans les différents avis et décisions et qui portent pour partie sur des travaux distincts, et les raisons pour lesquelles elle écarte les observations émises par les requérants dans le cadre de l'enquête publique.

Le quatrième moyen n'est pas fondé.

X. Indemnité de procédure

Dans son dernier mémoire, la partie adverse sollicite une indemnité de procédure fixée au montant de base, à la charge des requérants. Il y a lieu de faire droit à sa demande et de lui accorder une indemnité de procédure de 700 euros.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Katia COENE-GENDEBIEN est accueillie.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

Les requérants supportent les dépens, à savoir le droit de rôle de 600 euros, à concurrence de 200 euros chacun, et l'indemnité de procédure de 700 euros, accordée à la partie adverse, à concurrence d'un tiers chacun.

La partie intervenante supporte le droit de 150 euros lié à son intervention.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le vingt-deux janvier deux mille vingt, par :

Pascale VANDERNACHT,
Diane DÉOM,
Marc JOASSART,
Frédéric QUINTIN,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier assumé

Le Greffier assumé,

Le Président,

Frédéric QUINTIN

Pascale VANDERNACHT