

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 244.546 du 20 mai 2019

A. 220.055/XV-3171

En cause : **MIKAELIAN** Gabriel,
ayant élu domicile chez
M^e Jehan DE LANNOY, avocat,
Place Jean Jacobs 5
1000 Bruxelles,

contre :

1. **la commune d'Uccle**,
représentée par son collège des bourgmestre et échevins,
2. **la Région de Bruxelles-Capitale**,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

IBN ISSATI Rachid,
ayant élu domicile chez
M^e Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat,
rue de la Procession 25
1400 Nivelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 19 août 2016, Gabriel MIKAELIAN demande l'annulation "du permis d'urbanisme délivré le 2 juin 2016 par la commune d'Uccle à Monsieur IBN ISSATI Rachid et à Madame NEEFS Virginie tendant à la transformation de la maison unifamiliale située rue du Bourdon, 368 à 1180 Uccle".

II. Procédure

Par une requête introduite le 19 octobre 2016, Rachid IBN ISSATI demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie provisoirement par une ordonnance du 25 novembre 2016.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse, en réplique à l'égard de la première partie adverse, ampliatif à l'égard de la seconde partie adverse et en intervention ont été régulièrement échangés.

M^{me} Vinciane FRANCK, 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.

La partie requérante, la première partie adverse et la partie intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 11 avril 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 14 mai 2019.

M. Marc JOASSART, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Jehan DE LANNOY, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^{me} Lydie JERKOVIC, juriste principale, comparaissant pour la première partie adverse, et M^e Luca CECI, *loco* M^e Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, 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

1. Le 3 mars 2014, la partie intervenante introduit une demande de permis d'urbanisme pour la transformation d'une maison unifamiliale située rue du Bourdon, 368 à Uccle.

2. Le 15 avril 2014, il est accusé réception d'un dossier incomplet.

3. Le 30 mai 2014, des documents complémentaires sont déposés à l'administration communale.

4. Le 13 juin 2014, il est accusé réception du dossier complet.

5. Une enquête publique est organisée du 25 août au 8 septembre 2014. Elle donne lieu à une seule réclamation émanant de la partie requérante.

6. Le 18 septembre 2014, la commission de concertation rend un avis favorable conditionnel, sans unanimité.

7. Le 7 octobre 2014, le collège des bourgmestre et échevins rend un avis favorable conditionnel. Il transmet le dossier au fonctionnaire délégué, le 13 octobre 2014, pour qu'il statue sur les dérogations proposées au plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) n° 46bis "quartier Fond de Calevoet/Moensberg".

8. Le 17 octobre 2014, le fonctionnaire délégué informe la commune de son intention d'intervenir dans la procédure du dossier de demande de permis d'urbanisme.

9. Le 21 novembre 2014, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

10. Le 15 décembre 2014, le collège des bourgmestre et échevins invite le maître de l'ouvrage à modifier ses plans et documents en application de l'article 191 du CoBAT, en vue de se conformer aux conditions fixées dans son avis et celui du fonctionnaire délégué.

11. Le 17 décembre 2014, des plans et documents modifiés sont déposés à l'administration communale.

12. Le 29 décembre 2014, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme à la partie intervenante.

13. Par l'arrêt n° 232.300 du 22 septembre 2015, le Conseil d'État suspend l'exécution du permis d'urbanisme.

14. Le 21 décembre 2015, la partie intervenante dépose des documents complémentaires au dossier (une note explicative pour l'étude d'ensoleillement et des plans de synthèse sur cette étude).

15. Le 24 mars 2016, le collège des bourgmestre et échevins retire le permis d'urbanisme et reprend la procédure au stade de la demande de dérogation au fonctionnaire délégué en rendant un avis favorable.

16. Le 1^{er} avril 2016, le dossier est envoyé au fonctionnaire délégué pour décision sur la demande de dérogation.

17. Le 20 mai 2016, le fonctionnaire délégué rend un avis favorable sur la demande de permis et les dérogations demandées.

18. Le 2 juin 2016, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle délivre le permis d'urbanisme pour les motifs suivants :

" [...]

Considérant le repérage administratif et la procédure :

[...]

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 46bis "Quartier Fond de Calvoet - Moensberg" (AGRBC 17/10/1996) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes : les annexes arrières ne sont pas conformes aux prescriptions reprise à l'article 0.B. La bâtisse — point N.

Considérant que le projet déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, en matière d'implantation en ce que l'annexe au rez-de-chaussée dépasse de plus de 3 mètres le voisin le moins profond de gauche (n° 366) et l'annexe à l'étage dépasse de plus de 3 mètres les deux voisins.

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

o Dérogations (art. 155 § 2 du CoBAT) au plan particulier d'affectation du sol n° 46bis "Quartier Fond de Calevoet - Moensberg" (AGRBC 17/10/1996), article 0.B. La bâtisse — point N:

a) « les annexes contiguës [...] ne peuvent occuper une largeur de plus de 6/10 de la largeur des façades arrières des corps de bâtiments. Cependant, l'espace restant disponible derrière le corps de bâtiment ne peut en aucun cas être inférieur à 2.20m. » en ce que l'annexe proposée au rez-de-chaussée est prévue sur toute la largeur de la parcelle;

b) « les annexes ne peuvent avoir une hauteur de plus de 3.50m, à partir du niveau du seuil, et elles peuvent être surmontées de combles à versants ou de plateformes. » en ce que le projet prévoit une annexe au 1^{er} étage dont le niveau dépasse inévitablement la hauteur autorisée;

o Dérogation (art. 153 § 2. Al. 2 § 3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière d'implantation, chapitre 2 — section 1— article 4: « Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors sol de la construction ne peut dépasser de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté » en ce que l'annexe au rez-de-chaussée dépasse de plus de 3 mètres le voisin le moins profond de gauche (n° 366) et l'annexe à l'étage dépasse de plus de 3 mètres les deux voisins.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2014 au 08/09/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- M. Mikaelian, Rue du Bourdon 366, 1180 Bxl, s'oppose au projet. Le projet va entraîner une perte de luminosité et d'ensoleillement dans la cuisine, la salle à manger, la terrasse. Cela augmentera aussi l'humidité des lieux.

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 18/09/2014;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/03/2014 dépôt de la demande;

13/06/2014 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2014 au 08/09/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/09/2014 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis favorable conditionnel non unanime (abstention de Bruxelles - Développement urbain, Direction de l'Urbanisme) de la Commission de concertation portant notamment sur la (les) dérogation(s) à un plan particulier d'affectation du sol ou à un permis de lotir, en présence d'un représentant de l'Administration de l'Urbanisme, au sens de l'ordonnance du 26/07/2013 modifiant le CoBAT,

Considérant que les dérogations au plan particulier d'affectation du sol peuvent être octroyées par le fonctionnaire délégué en application de l'article 155 § 2 du CoBAT aux motifs et conditions ci-après;

Considérant néanmoins l'avis favorable conditionnel de la Commission de concertation « acceptant » la dérogation au Règlement régional d'Urbanisme, en présence d'un représentant de l'Administration de l'Urbanisme, au sens de l'ordonnance du 26/07/2013 modifiant le CoBAT;

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

Considérant que l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme, et que dès lors la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme est octroyée aux motifs et conditions de cet avis;

07/10/2014 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Échevins

13/10/2014 envoi du dossier au fonctionnaire délégué pour décision sur la dérogation

21/11/2014 : décision favorable conditionnelle du fonctionnaire délégué sur la demande et octroi de la dérogation

15/12/2014 : envoi d'un courrier invitant le demandeur à modifier sa demande en application de l'article 191, a1. 2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction,

17/12/2014 : dépôt de la modification de la demande en application de l'article 191, al. 2 du CoBAT et poursuite de la procédure

29/12/2014 : délivrance du permis d'urbanisme par le Collège des Bourgmestre et Echevins

27/04/2015 : réception d'une requête unique en annulation et en suspension à l'encontre du permis délivré

22/09/2015 : arrêt n°232.300 du Conseil d'État suspendant l'exécution du permis d'urbanisme délivré

N.B. : en dehors de la procédure d'instruction, suite à la suspension du permis d'urbanisme par le Conseil d'État, le demandeur a déposé une étude d'ensoleillement complémentaire en date du 22/12/2015

24/03/2016 : retrait du permis d'urbanisme n°16-41541-2014 délivré le 29/12/2014 et reprise de la procédure après les mesures particulières de publicité;

24/03/2016: motivation du Collège des Bourgmestre et Echevins sur la demande de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, stade de reprise de la procédure, avant envoi du dossier au fonctionnaire délégué pour décision sur la dérogation

01/04/2016: envoi du dossier au fonctionnaire délégué pour avis conforme sur la demande;

20/05/2016: notification du fonctionnaire délégué de sa décision octroyant les dérogations au plan particulier d'affectation du sol sollicitées par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

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

- o La maison d'habitation mitoyenne qui fait l'objet de la demande est implantée le long de la rue du Bourdon. Sa façade est relativement étroite (5.50 mètres);
- o En façade avant, la maison (n° 368), qui fait l'objet de la demande, présente un gabarit R+1+toiture à versant. Les maisons mitoyennes de gauche (n° 366) et de droite (n° 370) présentent également un gabarit R+1+toiture à versants;
- o En façade arrière, la maison faisant l'objet de la demande présente une première annexe - ne s'implantant pas sur toute la largeur de la parcelle (2.40 m) - dans laquelle s'inscrit la cuisine; Derrière cette annexe, une petite extension a été construite et abrite un WC et un petit local de rangement;
- o La cour a été couverte partiellement par des panneaux translucides tant par une toiture que par une séparation verticale implantée sur le mur mitoyen (côté n° 366) sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été octroyé préalablement. Le tout présentant une façade arrière inesthétique;
- o Le niveau du jardin est plus haut (+/- 1 mètre) que le niveau du rez-de-chaussée. Des escaliers extérieurs relient la cour au jardin;

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

- o La conservation du programme de maison unifamiliale;
- o La démolition des annexes et leurs remplacements par une nouvelle construction en structure bois couvrant l'ensemble de la largeur de la parcelle au rez-de-chaussée et par une nouvelle construction à l'étage sur une largeur de 2.40 m (côté n°700) — annexes avec toitures plates non verdurisées;

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

- o La démolition des annexes au profit de la construction de nouveaux volumes mieux intégrés est à encourager. En effet, les annexes actuelles sont peu esthétiques et nuisent à l'habitabilité de la maison;
- o L'organisation intérieure proposée au rez-de-chaussée est plus en adéquation avec le mode de vie actuel (grande cuisine, spacieux séjour avec baies vitrées sur le jardin etc...);
- o Meilleure liaison des espaces de vie avec le jardin;
- o Esthétique de la façade arrière grandement améliorée;

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

- o Respect du code civil en matière de mur mitoyen :
 - a) Il y a lieu de construire les nouveaux murs mitoyens sur la mitoyenneté et non pas à côté des murs mitoyens. En effet, il est légitime que le voisin puisse également introduire un permis de bâtir pour la construction d'une extension ultérieurement;
 - b) Un mur mitoyen porteur en matériau plein devra obligatoirement être mis en œuvre; Le choix de la finition du côté des voisins devra figurer aux plans et avoir l'aval des voisins;
 - c) Remarque : Article 659 du code civil : « Si le mur mitoyen n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire en entier à ses frais».

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet qui a fait l'objet de la délivrance du permis d'urbanisme a suscité les observations suivantes :

- o En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS, n° 46bis - article 0.B. La bâtisse — point N: « les annexes contigües [...] ne peuvent occuper une largeur de plus de 6/10 de la largeur des façades arrières des corps de bâtiments. Cependant, l'espace restant disponible derrière le corps de bâtiment ne peut en aucun cas être inférieur à 2.20m. »: L'annexe proposée au rez-de-chaussée prévue sur toute la largeur de la parcelle peut s'autoriser moyennant quelques modifications :
 - a) L'annexe proposée s'intègre au caractère architectural de la maison et au cadre bâti environnant, constitué notamment de constructions principales et d'annexes implantées également sur toute la largeur des parcelles (avec ou sans autorisation); En effet, la maison mitoyenne de droite (n° 370) présente notamment une extension au rez-de-chaussée sur toute la largeur de sa parcelle (sans qu'un permis n'ait été autorisé);
 - b) De plus, cette situation préexiste dans la situation existante de fait : en effet, un panneau translucide est placé entre mitoyen;
 - c) Cependant, la nouvelle construction au rez-de-chaussée propose une hauteur sous plafond intérieur de 2.65 m et ne présente pas un niveau sol aligné au reste de l'habitation. En effet, le projet prévoit une marche de 22 cm entre la salle à manger et le nouveau salon. Afin de limiter la rehausse du mur mitoyen (côté n° 366 gauche), il y a lieu d'aligner les niveaux de sol et de prévoir une hauteur sous plafond de 2.60 m, soit réduire de 27 cm la hauteur de rehausse au rez-de-chaussée (mitoyen gauche) du mur mitoyen et de se rapprocher de la hauteur du panneau de séparation translucide existant;
- o En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS — article 0.B. La bâtisse — point N, « les annexes ne peuvent avoir une hauteur de plus de 3.50 m, à partir du niveau du seuil, et elles peuvent être surmontées de combles à versants ou de plateformes. »:
 - a) Le projet prévoit une annexe au 1^{er} étage dont le niveau ne respecte pas cette prescription;
 - b) Cette extension permet d'inscrire un bureau — utile au home-working nécessaire à l'évolution du monde du travail, mais porte quelque peu préjudice à l'ensoleillement du voisin de gauche (n° 366) et pour cette raison, il y a lieu de réduire sa profondeur à 4 mètres et de l'implanter sur la plateforme de l'annexe du rez-de-chaussée et par conséquent de prévoir les marches intérieures nécessaires à l'accès au bureau depuis le palier;
- o En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière d'implantation, chapitre 2 — section 1 — article 4: « Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors sol de la construction ne peut dépasser de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté »:
 - a) l'annexe au rez-de-chaussée s'aligne sur le profil du voisin de droite et peut s'envisager; De plus, une extension en situation existante de fait (profondeur de 3.70 mètres) déroge déjà à cette prescription sans porter préjudice aux voisins;
 - b) l'annexe à l'étage dépasse de plus de 3 mètres les deux voisins et peut être autorisée moyennant les aménagements évoqués ci-dessus (dérogation au PPAS — article 0.B. point N) afin de réduire son impact sur les voisins;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée à la demande du Collège des Bourgmestre et Echevins en application de l'article 191 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 17/12/2014 en vue de la délivrance du permis d'urbanisme le 29/12/2014

Considérant que la demande modifiée (article 191- documents indicés A et datés du 17/12/2014) répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux et entre autres aux conditions de:

- o le code civil est respecté en ce qui concerne la construction de murs mitoyens (voir ci-dessus);
- o au rez-de-chaussée : la hauteur de la rehausse du mur mitoyen de gauche est réduite de 27cm afin de se rapprocher de la hauteur du panneau de séparation translucide existant (en alignant les niveaux de sol (entre la salle à manger et le salon) et en réduisant la hauteur sous plafond à 2.60m);
- o la profondeur de l'annexe au 1^{ier} étage a été réduite à 4 mètres;
- o une finition esthétique pour la toiture plate des extensions est prévue (gravillons).

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- o d'être accessoires en ce que les modifications portent principalement sur la profondeur/ la hauteur et la mise en œuvre des extensions;
- o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite.

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 191- alinéa 2 du CoBAT est d'application

Considérant que suite au dépôt des plans modifiés, le Collège des Bourgmestre et Echevins a délivré le permis d'urbanisme le 29/12/2014;

Considérant que suite à la délivrance du permis d'urbanisme :

- o suite à l'introduction d'une requête devant le Conseil d'État, celui-ci a suspendu l'exécution du permis d'urbanisme en date du 22/09/2015, estimant que le permis d'urbanisme n'était pas suffisamment motivé quant à la dérogation au plan particulier d'affectation du sol en matière de hauteur de l'annexe;
- o en date du 24 mars 2015, le Collège des Bourgmestre et Echevins a décidé de retirer le permis d'urbanisme et de reprendre la procédure au stade de la motivation sur les dérogations avant envoi du dossier au fonctionnaire délégué pour décision sur cette dérogation;

Considérant que suite à la suspension du permis d'urbanisme, une étude d'ensoleillement a été déposée à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 22/12/2015, ce qui apporte un éclairage complémentaire dans l'appréciation de la demande après reprise de la procédure:

- o En ce qui concerne la dérogation au PPAS - article 0.B. La bâtisse — point N, « les annexes ne peuvent avoir une hauteur de plus de 3.50 mètres, à partir du niveau du seuil, et elles peuvent être surmontées de combles à versants ou de plateformes. »:
 - a) L'étude d'ensoleillement portant sur deux moments essentiels (9h00 et 12h00) et tenant compte de l'orientation des lieux a été transmise en date du 22/12/2015;
 - b) La maison faisant l'objet de la demande est orientée à l'Ouest du côté de la rue et à l'Est du côté du jardin,
 - c) la proposition de construction d'annexe en façade arrière n'engendre pas un inconvénient majeur pour le voisinage au sein d'un contexte bâti urbain, en ce que ce front bâti, constitué de maisons de faible profondeur (en général, 2 travées de construction), comporte de nombreuses annexes, de gabarit R ou R+1;
 - d) pour rappel, la situation actuelle des annexes ne présente pas une cohérence esthétique ou volumétrique, et ces constructions présentent déjà, au vu de l'orientation du bâti, un impact sur l'ensoleillement des parcelles
 - e) cet impact s'observe de parcelle en parcelle, et varie selon l'implantation et le gabarit de ces petits éléments bâtis
 - f) en mitoyenneté 366/368, il n'y a pas d'annexe construite et on observe la présence d'un auvent et une paroi translucide (sur la mitoyenneté) qui couvre la courette latérale
 - g) ce panneau translucide placé en mitoyenneté au rez-de-chaussée constitue d'ores et déjà un écran entre ces deux propriétés;

- h) Le jardin étant orienté à l'Est, le soleil se lève côté jardin et se couche côté rue. Par conséquent, actuellement (vu la configuration des lieux et la présence de ce panneau), l'arrière de la maison mitoyenne de gauche n°366 (son annexe ainsi que sa cour) ne sont pas ensoleillées l'après-midi et tout particulièrement en hiver;
- i) L'étude d'ensoleillement transmise a été effectuée à 9h00 et à 12h le 15 de chaque mois; L'étude est composée d'une analyse de la situation existante, d'une situation projetée avec une annexe au rez-de-chaussée et d'une autre situation projetée avec une annexe au 1^{ier} étage;
- j) L'étude d'ensoleillement à 9 h montre, au 15 du mois de mars, une portée d'ombre sur la fenêtre de la salle à manger des voisins de gauche et, au 15 du mois d'octobre, un impact sur la fenêtre de cuisine, sur la fenêtre de la façade arrière au rez-de-chaussée et sur la cour (lieu moins investi durant cette période de l'année). Mais on constate surtout que ce sont les éléments existants qui génèrent les ombres portées et que l'incidence ne diffère pas entre le projet avec extension au rez-de-chaussée et le projet avec l'extension au 1^{ier} étage;
- k) Les projets d'extension par rapport à la situation existante n'ont donc pas d'impact significatif pendant tout le reste de l'année;
- l) L'étude à 12h rejoint celle à 9h. A savoir que pendant la majorité de l'année, le projet n'impacte pas de manière significative l'ensoleillement de l'immeuble voisin de gauche (n° 366), sauf au 15 des mois de février et d'octobre, ce qui est représentatif d'une situation habituelle dans ce type de quartier et de typologie en ordre fermé, et ne représente pas un inconvénient sérieux ou inacceptable en termes d'ensoleillement, vu la configuration actuelle des lieux et la période de l'année concernée; La période d'ensoleillement du 15 avril au 15 octobre reste quant à elle absolument inchangée par rapport à la situation actuelle et n'influence donc aucunement les activités extérieures de ces moments de l'année, sans oublier que, de toute façon, dès le début de l'après-midi, le soleil passe du côté rue;
- m) De nouveau, cette étude démontre que l'incidence sur l'ensoleillement des voisins (n° 366) à 12h est similaire entre le projet avec une extension au rez-de-chaussée et celui prévoyant une annexe au rez-de-chaussée et au 1^{ier} étage;

Au vu des compléments apportés par cette étude d'ensoleillement, il est établi que la situation projetée n'engendre pas d'inconvénient important pour les maisons voisines, notamment en ce que la situation présente déjà des annexes ayant un impact sur l'ensoleillement des parcelles; Par conséquent le projet, tel qu'envisagé, n'engendre pas de modification significative du cadre environnant, d'autant plus que le volume projeté au 1^{ier} étage se situe en mitoyenneté droite (368/370), laissant un espace non bâti d'une largeur de 2.20 mètres vis-à-vis de la mitoyenneté 366/368, et que, pour rappel, la demande a fait l'objet de conditions de diminution de volume (hauteur réduite de 27 centimètres et profondeur limitée à 4 mètres); De plus, en raison de l'impact ainsi limité de la dérogation envisagée, vu la configuration existante, son octroi répond, en l'espèce et de manière exceptionnelle, au bon aménagement des lieux, d'autant qu'elle est indispensable à la réalisation du projet qui permet d'améliorer significativement l'aménagement des lieux et la qualité de l'occupation de cette maison particulièrement peu profonde (moins de 9 mètres de profondeur) et cependant attractive pour un programme familial de 3 chambres aux normes de confort requis par le Règlement Régional d'Urbanisme, en raison notamment de la bonne desserte des lieux par les transports en commun (ligne de bus De Lijn et bus 43 de la STIB, desserte SNCB aux haltes de Moensberg et de Linkebeek);

Considérant que la rue est étroite, et que l'autre possibilité d'agrandissement de telles maisons (2 niveaux au plan particulier d'affectation du sol) par rehausse de volume d'un étage, n'est pas souhaitable, notamment en fonction de l'étroitesse particulière de ce tronçon de rue;

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers [...]".

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par Rachid IBN ISSATI, bénéficiaire du permis, ayant été accueillie provisoirement par l'ordonnance du 25 novembre 2016, il y a lieu de l'accueillir.

V. Premier moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

Le premier moyen est pris de la violation de l'article 155, §2 du CoBAT.

La partie requérante expose que si le P.P.A.S. n° 46bis a prévu de limiter la largeur des annexes arrières et surtout leur hauteur, c'est pour préserver le cadre de vie des voisins et leur garantir un bon ensoleillement. Le nord étant situé dans l'axe de la rue, elle indique qu'elle ne jouit du soleil à l'arrière de sa maison que le matin du côté droit juste dans l'axe de l'annexe autorisée par l'acte attaqué. Elle considère que c'est pour préserver cet ensoleillement des riverains et éviter des vues inopportunes que le P.P.A.S. a prévu d'interdire les annexes arrières à l'étage (dépassant une hauteur de 3,5 m) et que, par conséquent, il s'agit d'une donnée essentielle du plan. Elle indique que si elle avait su, en 2010, qu'une dérogation concernant la hauteur des annexes arrières était susceptible d'être accordée, elle n'aurait jamais acheté la maison. Selon elle, le préjudice causé aux voisins par une dérogation est un bon critère pour juger si l'on touche à une donnée essentielle du P.P.A.S.

Dans ses mémoires en réplique et ampliatif, elle fait référence à la jurisprudence du Conseil d'État et à la doctrine relatives aux dérogations à un permis de lotir. Elle estime qu'en l'espèce, la dérogation est manifestement irrégulière parce qu'elle porte sur la hauteur et la largeur d'une annexe bâtie sur une construction déjà existante. Elle fait valoir que les volumes des constructions sont des données essentielles du plan et ne peuvent faire l'objet de dérogations, sous peine de lui faire perdre toute utilité.

Dans son dernier mémoire, elle soutient que les principes applicables à un permis de lotir le sont également à un P.P.A.S. puisque ce sont tous deux des actes réglementaires. Outre le préjudice causé aux voisins, elle avance qu'un autre critère important à prendre en considération est l'ampleur de la dérogation par rapport aux règles régissant les intérieurs d'îlot. Les espaces de vie étant presque toujours centrés vers l'arrière des maisons et les jardins, cela implique, selon elle, qu'une dérogation en intérieur d'îlot doit toujours être appréciée de manière plus sévère. Elle en conclut que la dérogation sollicitée porte atteinte à une donnée essentielle du plan dans la mesure où elle vise à construire un étage supplémentaire en intérieur d'îlot.

V.2. Appréciation

Une dérogation, décidée par un acte individuel, ne peut pas porter atteinte aux éléments essentiels d'un document d'urbanisme à valeur réglementaire, ni se révéler inconciliable avec les objectifs d'aménagement ou urbanistiques du territoire. En d'autres termes, la dérogation accordée ne peut pas conduire à la dénaturaion du plan, du règlement ou du permis de lotir. En revanche, aucune disposition du CoBAT ne confère un caractère exceptionnel aux dérogations que le fonctionnaire délégué peut accorder. Si l'octroi d'une dérogation doit demeurer l'exception et ne peut devenir la règle, la motivation d'une dérogation ne doit pas porter spécialement sur le caractère exceptionnel de celle-ci.

La prescription 0.B. La bâtisse, n, du P.P.A.S. n° 46bis "Fond de Calevoet", approuvé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 octobre 1996 dispose ce qui suit :

" Les annexes contiguës (on entend par annexes contiguës des constructions qui s'appuient contre le corps de bâtiment) ne peuvent occuper une largeur de plus de 6/10 de la largeur des façades arrières des corps de bâtiments. Cependant, l'espace restant disponible derrière le corps de bâtiment ne peut en aucun cas être inférieur à 2,20 m.

Un des côtés des annexes peut être construit à la limite de la parcelle dans le cas d'une construction entre mitoyens ou en about.

Les annexes ne peuvent avoir une hauteur de plus de 3,50 m, à partir du niveau du seuil, et elles peuvent être surmontées de combles à versants ou de plateformes. Lorsqu'il s'agit de comble à versants, le faîtage ne peut se trouver à plus de 4 mètres".

Dans l'arrêt n° 232.300 du 22 septembre 2015, le Conseil d'État avait jugé que la motivation de la dérogation à cette disposition ne permettait pas de comprendre pourquoi, dans l'appréciation de cette partie de la demande, la partie adverse faisait si peu de cas des divers inconvénients invoqués par la partie requérante, qui touchaient au bon aménagement des lieux.

La motivation de l'acte attaqué est plus complète à cet égard que celle qui a donné lieu à l'arrêt précité. Elle se fonde notamment sur une étude d'ensoleillement qui n'est pas critiquée en tant que telle par la partie requérante et qui permet d'établir que la situation projetée n'engendre pas d'inconvénients importants pour les maisons voisines, dont celle de la partie requérante.

Hormis les affectations, l'article 155, § 2, du CoBAT, dans sa version applicable au moment de l'adoption de l'acte attaqué, ne précise pas les autres éléments essentiels d'un P.P.A.S. qui ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'une dérogation. La même disposition prévoit explicitement en son alinéa 2 la possibilité d'une dérogation relative à l'implantation ou au volume des constructions.

Si la disposition fixant la hauteur maximale des annexes contigües a notamment pour objet de préserver les propriétés voisines, elle ne constitue pas pour autant une donnée essentielle du P.P.A.S. n° 46bis pour laquelle une dérogation conduirait nécessairement à sa dénaturation.

Le premier moyen n'est pas fondé.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

Le deuxième moyen est pris de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'erreur dans les motifs.

Dans un première branche, la partie requérante soutient qu'en autorisant la construction d'une annexe de 4 mètres de profondeur et de 3,3 mètres de largeur au premier étage au dessus d'une annexe de 6 mètres de profondeur et de 5,5 mètres de largeur au rez-de-chaussée, la partie adverse a autorisé *de facto* la construction d'une terrasse surplombant sa propriété qui est facilement accessible grâce à une porte-fenêtre. Selon elle, l'attrait de cette terrasse est renforcé par le fait que l'acte attaqué prévoit un petit muret sur le pourtour, ainsi qu'une finition esthétique (gravillons ou toiture verte). Elle considère que la possibilité offerte aux occupants de l'immeuble visé par l'acte attaqué d'accéder à cette terrasse lui cause un préjudice considérable puisqu'elle risque à tout moment d'être surplombée par ses voisins, avec des vues directes donnant sur sa propriété, et la privant de toute intimité dans sa petite cour et dans sa maison. Pour empêcher que la toiture plate puisse être utilisée comme terrasse, l'autorité aurait dû, selon elle, éviter de la rendre agréable et surtout veiller à ce qu'elle ne soit pas accessible. Or, elle observe que l'acte attaqué va dans

le sens inverse en autorisant une porte-fenêtre, ce qui constitue pour elle une erreur manifeste d'appréciation. Elle relève que la motivation de l'acte attaqué ne rencontre pas le problème de l'accès à la toiture plate par la porte-fenêtre, confirmant ainsi ses craintes quant à cette utilisation qui n'est interdite ni par les prescriptions littérales, ni par les plans du permis attaqué. Elle soutient que la présence sur les plans d'une barre placée à une hauteur de 1,2 mètres ne constitue nullement une entrave physique à l'accès à cette toiture plate dans la mesure où il n'est pas précisé que cette barre est un garde-corps qui devrait être solide et fixe. Elle considère que les mesures prises dans l'acte attaqué pour préserver son intimité apparaissent dérisoires et contradictoires si, en même temps, l'acte attaqué autorise *de facto* la construction de cette terrasse.

Dans une seconde branche, elle indique qu'il est contradictoire de refuser une rehausse de 27 centimètres du mur mitoyen tout en autorisant la construction d'une annexe au premier étage impliquant une hauteur supplémentaire d'environ 3 mètres. Elle critique l'attitude de la partie adverse qui, consciente de son préjudice de vue et soucieuse d'y remédier, prend pourtant une décision qui va, selon elle, exactement dans le sens contraire.

Dans ses mémoires en réplique et ampliatif, elle maintient qu'à supposer que la barre puisse effectivement être considérée comme un garde-corps, cet obstacle est insuffisant pour empêcher l'accès et l'utilisation de la toiture plate en tant que terrasse.

Dans son dernier mémoire, elle expose qu'il existe un contentieux important en région bruxelloise relatif à l'affectation ou l'utilisation de toitures plates en terrasse, ce qui impose aux autorités de prendre un maximum de mesures afin d'empêcher une telle utilisation illégale. Or, elle relève qu'en l'espèce, non seulement la partie adverse n'a pas imposé des conditions visant à empêcher l'accès à la terrasse (fenêtre normale au lieu d'une porte-fenêtre, balustrade empêchant tout passage au lieu d'une simple barre amovible, ...), mais elle a accepté un aménagement de la toiture rendant l'usage de celle-ci attrayant (gravillons ou toiture verte, petit muret sur les bords, ...). Elle critique la motivation de l'acte attaqué autorisant l'aménagement d'une porte-fenêtre donnant sur une toiture dont l'accès est pourtant interdit. Elle ajoute que compte tenu de la problématique bien connue de l'utilisation illégale des toitures plates en terrasse, cette autorisation constitue dans le chef de la partie adverse une erreur manifeste d'appréciation, qui ne peut pas être excusée par la présence sur les plans d'une simple barre amovible.

VI.2. Appréciation

Le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. Le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, en effet, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la partie requérante quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

L'interprétation d'un permis d'urbanisme se fonde non seulement sur ses motifs et son dispositif mais également sur les plans qui y sont annexés. Les plans annexés à l'acte attaqué font apparaître une toiture plate avec une finition en gravillons ainsi qu'une porte-fenêtre devant laquelle se trouve une barre. Il n'est pas mentionné que ce dispositif serait amovible et il peut par conséquent être considéré comme un garde-corps. L'acte attaqué n'autorise pas la transformation de cette toiture plate en terrasse. Même si l'accès à cette plate-forme n'est pas rendu totalement impossible par l'acte attaqué, il n'en résulte pas que l'autorité aurait commis une erreur manifeste d'appréciation dès lors que cet accès peut avoir des motifs autres que l'agrément comme des travaux d'entretien ou de réparation.

N'ayant pas autorisé une terrasse, l'acte attaqué ne comporte pas de contradiction avec les mesures destinées à amoindrir l'impact de l'agrandissement de l'annexe existante.

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

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

Le troisième moyen est pris de la violation de l'article 155, § 2, alinéas 4 et 5 du CoBAT.

La partie requérante rappelle qu'en application de la disposition légale précitée, le fonctionnaire délégué doit notifier sa décision sur la proposition de dérogation au collège des bourgmestre et échevins dans les 45 jours de la réception du dossier complet. Elle observe que le collège a envoyé le dossier au fonctionnaire délégué le vendredi 1^{er} avril 2016, ce qui implique selon elle que les documents ont dû être réceptionnés par le fonctionnaire délégué les 4 ou 5 avril 2016. Elle indique que le fonctionnaire délégué n'a notifié sa décision d'octroi des dérogations que le 23 mai 2016. Elle en conclut qu'ayant vraisemblablement été notifiée hors délai, la décision du fonctionnaire délégué équivaut à une décision de refus de cette dérogation et que le permis d'urbanisme ne pouvait pas être valablement délivré.

Dans ses mémoires en réplique et ampliatif et dans son dernier mémoire, elle n'aborde plus ce moyen.

VII.2. Appréciation

L'article 12/1, du CoBAT, dans sa version applicable lors de l'adoption de l'acte attaqué, énonce ce qui suit :

- " Pour l'application du présent Code, les délais sont calculés à compter du lendemain du jour de la réception d'un acte, d'une demande, d'un avis ou d'un recours, sauf lorsqu'il est disposé qu'un délai prend expressément cours à partir d'une autre date.
Le jour de l'échéance, en ce compris celui de la clôture de l'enquête publique, est compté dans le délai. Toutefois, lorsque ce jour est un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le jour de l'échéance est reporté au premier jour ouvrable suivant.
L'envoi des réclamations ou observations écrites, d'un acte, d'une demande, d'un avis, d'un recours ou d'une décision doit intervenir dans le délai calculé conformément aux alinéas 1^{er} et 2".

L'article 126, § 5, du CoBAT, dans sa version applicable lors de l'adoption de l'acte attaqué, énonce ce qui suit :

- " Si le fonctionnaire délégué notifie le caractère incomplet des documents visés aux §§ 1^{er} et 3 dans le délai et les conditions prévus au § 4, le délai de quarante-cinq jours prévu aux articles 153, § 1^{er}, et 155, § 2, se calcule à compter de la réception par le fonctionnaire délégué de l'ensemble des documents dont il a constaté l'absence.
Si le fonctionnaire délégué ne notifie pas le caractère incomplet des documents visés aux §§ 1^{er} et 3 dans le délai et les conditions prévus au § 4, le délai de quarante-cinq jours prévus aux articles 153, § 1^{er}, et 155, § 2, se calcule à compter de leur réception".

L'article 155, § 2, du CoBAT, dans sa version applicable lors de l'adoption de l'acte attaqué, énonce ce qui suit :

- " Le fonctionnaire délégué peut, sur proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins, accorder des dérogations aux prescriptions d'un plan particulier d'affectation du sol ou d'un permis de lotir pour autant que ces dérogations ne portent pas atteinte aux données essentielles du plan ou du permis,

dont les affectations, et que la demande de permis ait été soumise préalablement aux mesures particulières de publicité visées aux articles 150 et 151.

Une dérogation relative à l'implantation ou au volume des constructions dans une zone peut impliquer une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë pour autant qu'elle ne mette pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone contiguë.

Le fonctionnaire délégué peut également déroger aux prescriptions des règlements d'urbanisme, des règlements sur les bâtisses ou des règlements concernant les zones de recul. Lorsque la dérogation porte sur le volume, l'implantation et l'esthétique des constructions, la demande est soumise aux mesures particulières de publicité visées aux articles 150 et 151.

Le fonctionnaire délégué notifie au collège des bourgmestre et échevins sa décision sur la proposition de dérogation dans les quarante-cinq jours de la date résultant de l'application de l'article 126, § 5.

L'absence de notification de la décision du fonctionnaire délégué sur la proposition de dérogation dans le délai de quarante-cinq jours visé à l'alinéa 4, équivaut à une décision de refus de cette dérogation sans préjudice de l'application, s'il échet, de l'article 126, § 6".

En l'espèce, le dossier complet a été envoyé le vendredi 1^{er} avril 2016 par le collège des bourgmestre et échevins et reçu par la direction de l'Urbanisme le 6 avril 2016. Le délai de 45 jours a commencé à courir à partir du lendemain de la réception de ce dossier, soit à partir du 7 avril 2016. Ce délai devait en principe expirer le samedi 21 mai 2016 mais en application de l'article 12/1, alinéa 2, du CoBAT, l'échéance a été reportée au premier jour ouvrable qui suit, soit le lundi 23 mai 2016. La décision du fonctionnaire délégué ayant été envoyée le 20 mai 2016 et réceptionnée le 23 mai 2016, elle a été adoptée et notifiée dans le délai légal.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Rachid IBN ISSATI est accueillie.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

La partie requérante supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros.

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 mai deux mille dix-neuf, par :

Pascale VANDERNACHT,
Diane DÉOM,
Marc JOASSART,
Caroline HUGÉ,

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

Le Greffier,

Le Président,

Caroline HUGÉ.

Pascale VANDERNACHT.