

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 231.736 du 25 juin 2015

A.211.930/XV-2494

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

contre :

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

parties intervenantes :

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

LE PRÉSIDENT DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ,

Vu la requête introduite le 19 juin 2015 par Michael Bamber, qui tend à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle du 4 décembre 2013 délivrant à Hubert Laterre et Florence Pierret un permis d'urbanisme visant la transformation d'une annexe existante en piscine privée, salle de sport et de jeux personnels ainsi que la régularisation de l'entrée de véhicules de l'habitation principale sur le bien sis drève Pittoresque, 93;

Vu la «requête en intervention dans le cadre d'un recours en suspension d'extrême urgence» (lire mémoire en intervention) introduite le 23 juin 2015;

Vu la requête introduite le 14 mars 2014 par Michael Bamber, qui demande l'annulation de la décision du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 juillet 2013 d'accorder une dérogation aux prescriptions 3.1 et 3.3 du p.p.a.s. 48bis et ter, adoptée dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme sollicitée par Hubert Laterre et son épouse Florence Pierret pour un bien sis à 1180 Uccle, drève Pittoresque, 93 et de la décision du collège des bourgmestre

et échevins de la commune d'Uccle du 4 décembre 2013 délivrant à Hubert Laterre et Florence Pierret un permis d'urbanisme visant la transformation d'une annexe existante en piscine privée, salle de sport et de jeux personnels ainsi que la régularisation de l'entrée de véhicules de l'habitation principale sur le bien sis drève Pittoresque, 93.

Vu le dossier administratif et la note d'observation;

Vu l'ordonnance du 26 août 2014 accueillant la requête en intervention introduite le 20 juin 2014 par Hubert Laterre et Florence Pierret;

Vu l'ordonnance du 19 juin 2015 notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 24 juin 2015 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, M. M. LEROY, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me A. TRIGAUX, *loco* Me M. SCHOLASSE, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Mme L. JERKOVIC, juriste principale, comparaisant pour la première partie adverse, Me J. VAN YPERSELE et Me M.-L. JORDENS, avocats, comparaisant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, Mme G. MARTOU, premier auditeur au Conseil d'État;

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

Faits

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit:

Hubert Laterre et son épouse Florence Pierret – les intervenants – sont propriétaires d'une maison située drève Pittoresque 93, à Uccle. Le bien est situé au PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle, et au p.p.a.s. n° 48bis & *ter* en zone de parc résidentiel (25 ares). Après qu'une première demande de permis introduite en 2009 a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation le 2 décembre et d'une décision de refus le 15 mars 2011, ils ont introduit le 29 juin 2012, une demande de permis d'urbanisme en vue de la régularisation de l'entrée carrossable secondaire de leur habitation principale, et de

travaux présentés tantôt comme la démolition d'un garage existant et la construction d'un bâtiment comprenant une piscine couverte et une salle de jeux, tantôt comme la transformation d'un garage en piscine couverte et salle de jeux. Il leur a été accusé réception d'un dossier incomplet le 21 février 2013; des documents complémentaires ont été déposés les 11 et 26 mars. La demande a été soumise à des mesures particulières de publicité et une enquête publique a été organisée du 15 au 29 avril. Six réclamations ont été introduites, dont une par le requérant, qui est le voisin immédiat. La commission de concertation s'est réunie le 15 mai et elle a émis le 23 mai un avis favorable conditionnel. Le collège des bourgmestre et échevins a fait de même le 5 juin. Le 18 juin 2014, le demandeur a déposé des plans et documents modifiés en application de l'article 126/1 du CoBAT. Le fonctionnaire délégué a émis un avis favorable conditionnel le 30 juillet et a accordé les dérogations sollicitées dans la demande. Le 4 décembre, le collège des bourgmestre et échevins a délivré le permis sollicité. C'est l'acte attaqué.

Moyens

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

en ce que, le permis attaqué est délivré sur la base d'une dérogation aux prescriptions 3.1 et 3.3 du p.p.a.s. 48 (construction en zone de recul),

alors que, première branche, l'acte attaqué qualifie le projet de transformation,

alors que, deuxième branche, il est accordé en violation d'une donnée essentielle du p.p.a.s. 48, à savoir la destination de la zone de recul,

alors que, troisième branche, il nécessitait une dérogation aux prescriptions 0.9, 1, 6 et 12 du p.p.a.s. 48, lesquelles n'ont pas été accordées par le fonctionnaire délégué, d'une part, et constituent des données essentielles du p.p.a.s., d'autre part;

que, dans les développements du moyen, après avoir rappelé les principes régissant l'octroi de dérogations et la motivation formelle des actes administratifs, il expose, sur la première branche, que:

- le permis attaqué est entaché d'une erreur de droit et d'une erreur manifeste d'appréciation en ce qu'il qualifie le projet d'extension du garage existant alors qu'il s'agit de la démolition du garage existant et la construction d'une nouvelle annexe,
 - le fonctionnaire délégué a correctement qualifié le projet de nouvelle construction, l'ancien garage étant démoli, mais la commune l'a qualifié de transformation-extension,
 - en effet, les plans déposés établissent qu'il s'agit de la démolition du garage existant et de la construction d'une nouvelle annexe;
 - la commune n'énonce pas les motifs pour lesquels elle ne suit pas l'avis du fonctionnaire délégué sur la qualification de «nouvelle construction»,

ce qui implique que le permis attaqué est inadéquatement et insuffisamment motivé;

- les prescriptions 3.1 et 3.3 du p.p.a.s. s'appliquent aux nouvelles constructions et la prescription 6.1 prévoit que, pour la transformation de constructions existantes, il faut s'en référer aux dispositions de la prescription 1 uniquement;
 - le fonctionnaire délégué a octroyé une dérogation aux prescriptions 3.1 et 3.3 parce qu'il a qualifié le projet de nouvelle construction,
 - la commune a fondé sa décision sur l'octroi d'une dérogation aux prescriptions 3.1 et 3.3 alors que, selon la qualification de transformation-extension qu'elle donne au projet, ces dispositions sont inapplicables;

que, sur la deuxième branche, il expose que:

- il ne peut être dérogé à une donnée essentielle du plan,
 - la destination d'une zone est une donnée essentielle du plan,
 - la destination d'une zone de recul est son caractère non constructible,
 - une dérogation à cette destination porte atteinte à une donnée essentielle du plan,
 - en autorisant la construction d'une nouvelle annexe en zone de recul, le permis attaqué porte atteinte à une donnée essentielle du plan,
- la qualification du projet donnée par les différentes autorités est inopérante,
 - par application de l'article 6 du p.p.a.s., les constructions existantes peuvent en principe être transformées pour autant que cette transformation n'implique pas une augmentation de leur volume supérieure à 20 %,
 - cette augmentation peut être supérieure à 20 % pour autant que l'article 1 soit respecté;
 - l'article 1.3 prévoit que les zones de recul et de retrait ont au minimum 5 m;
 - qu'il doive être qualifié de «nouvelle construction» ou de «transformation-extension», le projet ne peut en aucun cas prendre place dans la zone de recul,
- la circonstance que la maison du requérant soit construite sur la limite mitoyenne est également inopérante, car elle est antérieure au p.p.a.s.,
 - la commune a entendu volontairement limiter l'extension des constructions existantes, lesquelles doivent, en tout état de cause, respecter les zones de recul et de retrait prévues par le plan,
 - la p.p.a.s. ne prévoit pas qu'il puisse être dérogé aux prescriptions relatives aux zones de recul en fonction d'une situation atypique des lieux,
 - les parties adverses ajoutent une possibilité de dérogation qui n'est pas prévue par le plan, de sorte que les actes attaqués sont illégaux,
- le permis attaqué crée ainsi un précédent à la dénaturation de la zone de recul prévue par le p.p.a.s. et, par là, il met la viabilité de ce dernier en péril,

que, sur la troisième branche, il soutient que:

- une dérogation, outre qu'elle ne peut porter atteinte à une donnée essentielle du p.p.a.s., doit aussi avoir préalablement été octroyée expressément par le fonctionnaire délégué; or:
 - les zones de recul ne sont pas exclusivement régies par les prescriptions 3.1 et 3.3 pour lesquelles le fonctionnaire délégué a accordé une dérogation, mais aussi par les prescriptions 0.9 et 12 précitées, qui

classent la zone de recul parmi les zones *non aedificandi* (prescription 0.9), et qui impose qu'elle reçoive un aménagement paysager (prescription 12),

- le projet déroge à ces deux prescriptions, auxquelles il n'est pas permis de déroger parce qu'elles sont des données essentielles du p.p.a.s.,
- subsidiairement, s'il était considéré que le permis attaqué autorise la transformation d'une construction existante et non une nouvelle construction, il soutient que:
 - une dérogation serait également requise à la prescription 6.1 du p.p.a.s. selon laquelle toute transformation qui entraîne une augmentation de volume supérieur à 20 % du volume bâti existant, est soumise à l'application de l'article 1, qui impose une zone de recul et une zone de retrait latéral d'au moins 5 mètres,
 - une telle dérogation n'aurait en aucun cas pu être octroyée, cette prescription étant l'expression d'une donnée essentielle du plan;

qu'il ajoute qu'il n'est fait aucune mention des prescriptions précitées dans l'acte attaqué, ni dans l'avis de la commission de concertation, de sorte que l'acte attaqué enfreint des données essentielles du p.p.a.s.;

Considérant, sur la première branche, qu'il ressort des plans déposés à l'appui de la demande de permis qu'une partie du gros œuvre de la construction existante sera maintenue en place; qu'il s'ensuit qu'il n'est pas inexact de qualifier l'opération de «transformation» plutôt que de «démolition-reconstruction»; que la circonstance que les deux termes aient été utilisés au cours de l'examen du dossier n'est pas de nature à engendrer une illégalité dès lors, d'une part, que les dispositions applicables à une transformation avec augmentation de plus de 20 % du volume et à une démolition-reconstruction sont presque les mêmes, et, d'autre part, qu'aucune des autorités qui sont intervenues dans le dossier n'a, au vu des plans déposés, pu se méprendre sur la nature des travaux autorisés;

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

«6.1 Volume

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

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

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

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

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

1.1 Destination

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

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

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

...

1.3 Implantation

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

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

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

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

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

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

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

«3.0 ZONE DE PARC RESIDENTIEL (25 ares)

3.1 Destination

idem 1.1

...

3.3 Implantation

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

Considérant que les dispositions maladroitement conçues du p.p.a.s. doivent se comprendre en ce sens que pour les transformations qui entraînent une augmentation de plus de 20 % du volume bâti – ce qui est le cas en l'espèce – (ou pour les reconstructions, d'ailleurs), les règles qui s'appliquent sont les mêmes que pour les constructions nouvelles; que donc, «l'application de l'article 1» mentionnée à l'article 6.1, alinéa 2, doit être interprétée comme l'application de l'article 1 si l'on se trouve dans une zone d'habitat dans la verdure (14 ares), et, si l'on est dans une

zone de parc résidentiel (25 ares), comme l'application de l'article 3, qui, lui-même, est en majeure partie fait de renvois à l'article 1;

Considérant qu'étant donné que les règles de l'article 3 sont, à l'exception de la largeur de la zone de recul, les mêmes que celles de l'article 1, le fait que le fonctionnaire délégué a accordé une dérogation à l'article 3.3, et que le permis attaqué a fait mention de la dérogation demandée aux articles 3.1 et 3.3 ne saurait constituer une irrégularité; qu'en cette branche, le moyen n'est pas sérieux;

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

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

Considérant que, formellement, la décision du fonctionnaire délégué n'accorde de dérogation qu'à l'«article 3.3: implantation (zone de recul et recul latéral)»; que l'objet de cette dérogation est clairement identifié, et ni le collège des bourgmestre et échevins, ni la commission de concertation ni le fonctionnaire délégué n'ont pu se méprendre à ce sujet; que le projet ne contient pas d'autres dérogations que celle qui consiste à implanter le bâtiment à la limite de la propriété et aligné sur la maison voisine; que s'il est exact que cette dérogation implique qu'il soit également dérogé aux prescriptions 0.9, 6 et 12, et à l'article 1 en tant que

l'article 3 y renvoie, le moyen ne reproche pas à l'acte attaqué d'autoriser une construction qui méconnaîtrait le p.p.a.s. sous d'autres aspects, mais bien de ne pas mentionner toutes les dispositions du p.p.a.s. auxquelles l'implantation implique de déroger; que l'omission de mentionner ces dispositions au nombre de celles auxquelles il est dérogé n'a pas été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise, n'a pas privé les intéressés d'une garantie ni n'a eu pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte, de sorte qu'en application de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, elle n'est pas de nature à entraîner l'annulation du permis attaqué; qu'en cette branche, le moyen n'est pas sérieux;

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

en ce que, première branche, l'autorité délivrante ne répond pas aux observations formulées par la partie requérante sur l'atteinte à une donnée essentielle du p.p.a.s. 48,

alors qu'elle est tenue de répondre à toutes les observations pertinentes formulées dans le cadre de l'enquête publique,

en ce que, seconde branche, l'autorité délivrante opère un revirement d'attitude par rapport à l'avis de la commission de concertation du 2 décembre 2009 sans que ce revirement d'attitude ne soit dûment justifié,

alors que lorsqu'elle opère un revirement d'attitude, elle doit expliquer les motifs de droit et de fait qui l'y ont menée;

que, dans les développements du moyen, il expose, sur la première branche, que:

- le réclamant doit pouvoir trouver, dans la décision de l'autorité délivrante, la réponse aux observations qu'il a émises à l'occasion de l'enquête publique,
- ni l'avis de la commission de concertation du 23 mai 2013, ni l'avis du fonctionnaire délégué du 30 juillet 2013, ni la décision de l'autorité délivrante du 4 décembre 2013 ne répondent à l'argument des réclamants selon lequel la dérogation sollicitée sur l'implantation en zone de recul porterait atteinte à une donnée essentielle du p.p.a.s., comme relevé par la commission de concertation dans son avis du 2 décembre 2009,
- dans son courrier de réclamation, il a fait valoir que le programme de la demande dépasse les possibilités d'extension du volume existant du garage et que le projet, tel que présenté, porte atteinte aux données essentielles du p.p.a.s., ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux,
- la circonstance que le bien sis au numéro 91 n'est pas conforme aux retraits latéraux et à la zone de recul minimum ne peut raisonnablement justifier que l'extension sollicitée empiète sur ces zones car ce bien a été construit antérieurement au p.p.a.s., et cette situation de droit, régulière, n'implique pas que les constructions voisines, même s'il s'agit de constructions mitoyennes, puissent bénéficier de dérogations aux données essentielles du p.p.a.s.,
- il n'est pas non plus répondu à l'argument de la stabilité alors que le projet de nouvelle construction prévoit le creusement de fondations nécessaires à

l'implantation de la piscine qui est implantée à une distance déraisonnable du garage, de sorte qu'il y a des raisons de craindre une atteinte à la stabilité de la maison du requérant,

- le p.p.a.s. prévoit que les constructions en sous-sol doivent respecter une distance de 2,50 mètres de la limite mitoyenne et cette zone de retrait n'a pas été imposée pour des questions esthétiques mais pour préserver la stabilité des terrains et éviter qu'il ne puisse être porté atteinte à la stabilité de constructions voisines,

que, sur la seconde branche, il fait valoir que:

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

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

- «Le programme de maison unifamiliale et de son bâtiment annexe conserve les qualités paysagères du quartier et sont moindres en densité que celle permises par le p.p.a.s. en vigueur»;
- «L'implantation atypique de la maison voisine de droite présente un grand développement de pignon aveugle en mitoyenneté, peu esthétique et au sud de la propriété sur laquelle porte la demande;
- La transformation du garage initial en salle de sport annexe à l'habitation s'inscrit dans l'esprit et le confort des grandes villas de ce quartier résidentiel;
- L'extension de ce garage initial...
 - conserve le gabarit existant du garage dans sa prolongation en façade jardin qui s'inscrit contre l'extension voisine et assure une finition plus esthétique que la mitoyenneté existante,
 - crée un volume moindre que celui de la maison voisine de droite en façade avant (91), assurant la lisibilité de celle-ci depuis l'espace public;
 - conserve les entrées du projet via la façade nord-ouest et nord-est, ce qui permet de conserver le bouquet de végétation existante et la haie à rue, afin d'assurer le maintien des objectifs du PPAS et le paysage verdurisé de la drève Pittoresque»;

- «La création d'une piscine couverte dans le bâti existant (garage initial) peut s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment la présence de l'important mur mitoyen existant au Sud de la parcelle et de celle, existante, de ce garage»;
- «Le caractère atypique des lieux et de son bâti, ainsi que le parti architectural s'inscrivent dans le contexte bâti existant et contre celui-ci, ce qui permet de préserver les très beaux espaces de jardins, ayant fait l'objet d'un aménagement soigné;
- Le respect d'un recul similaire à celui de la maison voisine de droite (91) et l'absence de porte d'entrée de ce côté permet de maintenir la haie et le bouquet de verdure existants, ce qui répond aux objectifs du p.p.a.s. et de la verdurisation du paysage de la drève;
- En ce qui concerne le gabarit:
 - Le volume proposé conserve celui du garage existant et le prolonge le long de la partie annexe du n° 91,
 - Le projet propose un nouveau volume, moindre en partie avant que la maison voisine, de sorte à conserver la lisibilité du pignon du N°91 existant»
- «En ce qui concerne le motif d'enquête, soit la dérogation à l'implantation du PPAS 48*bis* et *ter*, article 3.1 et 3.3:
 - Le parti architectural s'est appuyé sur les particularités atypiques des lieux et de la parcelle, et notamment:
 - la présence du garage initial existant
 - celle de la maison du n° 91, implantée en mitoyenneté droite de la parcelle et au Sud de celle-ci;
 - Ce parti maintient d'autre part les qualités de la plus grande partie du jardin, au bénéfice de l'aspect verdurisé du quartier;
 - L'habillage du mur mitoyen par un volume architecturé est au profit des vues vers et depuis l'espace public et participe aux objectifs du développement durable d'isolation, mais il s'indique de renforcer encore celle-ci d'un point de vue acoustique, afin d'assurer l'intimité entre bâtiments contigus;
 - L'extension partielle en zone de recul peut s'envisager à titre exceptionnel également en fonction des particularités des lieux et du fait que le projet conserve à cet endroit cependant une zone de recul sans accès, au profit du maintien de la haie et du bouquet de verdure existant;
- En ce qui concerne les observations introduites en cours d'enquête:
 - La dérogation à l'implantation est inhérente à la situation existante et atypique des lieux, comme justifiée ci-avant;»

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

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

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

Considérant, sur la seconde branche, qu'il n'y aurait matière à revirement appelant une motivation spécifique que si le projet sur lequel les autorités qui ont examiné la demande de permis était similaire au projet précédent; qu'en l'occurrence, la commission de concertation qui s'est prononcée le 2 décembre 2009 sur le projet précédent avait notamment relevé:

- «que la demande porte sur la construction d'une piscine et du studio, après démolition d'un ancien garage avec petite conciergerie à l'étage...
- que le projet...
 - démolit l'ancien garage et conciergerie, construit sur la mitoyenneté droite de la parcelle, contre l'annexe voisine à toiture plate et fortement en recul par rapport à l'alignement;
 - construit une importante construction de plus de 20 mètres de profondeur pour abriter une piscine de $\pm$ 48 m², ses larges plages et cabines, sauna au rez-de-chaussée, ainsi que deux studios à l'étage, accessoire à la villa existante;
 - Im plante [la construction] quasi à l'alignement, telle la maison voisine, et prolonge la construction $\pm$ 4,20 mètres au-delà de celle-ci (objet des dérogations à l'implantation en zone de recul ainsi qu'en zone de recul latérale);
 - conserve le volume de la toiture existante pour la partie centrale, mais propose deux toitures en pyramide aux abouts pour intégrer à l'étage les deux studios (objet de la dérogation au volume);
- ... que le programme important du projet engendre une dérogation à la densité, ce qui ne peut s'envisager;
- ... que si le projet profite des particularités des lieux et de la présence de constructions en mitoyenneté, il envisage une profondeur de plus de 20 mètres ainsi qu'une emprise d'environ 90 m², soit des superficie et volume capable pour une habitation;
- ... vu l'ampleur du projet, les dérogations à l'implantation, tant en zone de recul qu'en zone latérale, portent atteinte aux objectifs de la zone de parc avec son habitat en ordre ouvert du PPAS, ainsi que l'aspect verdurisé du paysage de la drève;
- ... que si une extension du volume du garage pourrait s'envisager, elle devrait respecter la zone de recul et la profondeur du bâti existant sur la propriété voisine;
- ... que le projet porte également atteinte à l'ensoleillement à la maison voisine, au vu de son important volume supplémentaire en toiture;
- ... que le programme de la demande dépasse les possibilités d'extension du volume existant du garage et que le projet, tel que présenté, porté atteinte aux données essentielles du PPAS, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux»;

Considérant que le projet autorisé par le permis présentement attaqué diffère du projet précédent sur plusieurs points importants, particulièrement son volume et ses conséquences sur l'ensoleillement de la maison voisine; que l'avis de la commission de concertation note que «le projet répond aux objections suscitées par la demande (refusée) n° 39098 dans l'avis de la commission de concertation du 2 décembre 2009»; que le fonctionnaire délégué a indiqué, dans la décision accordant la dérogation que «... pour la demande comme introduite, la dérogation au p.p.a.s. en ce qui concerne la densité a été supprimée et que la dérogation en ce qui concerne la zone de recul a été réduite (car la largeur de la façade a été réduite de plus de 1 m)»; qu'en ce qui concerne la zone de recul, le projet autorisé par le permis attaqué s'inscrit dans la ligne de ce que la commission de concertation avait estimé en 2009, à savoir qu'une éventuelle extension du volume du garage devrait respecter la zone de recul et la profondeur du bâti existant sur la propriété voisine; qu'en outre, ainsi qu'il a été dit à propos de la première branche, le caractère peu esthétique du pignon actuel explique l'attitude de la commission de concertation, du fonctionnaire délégué et du collège des bourgmestre et échevins; qu'en cette branche, le moyen n'est pas sérieux;

Considérant qu'une des conditions requises pour que le Conseil d'État puisse suspendre l'exécution de l'acte attaqué n'est pas remplie; que la demande de suspension ne peut être accueillie;

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 2.

Le présent arrêt sera notifié par télécopie.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre
siégeant en référé, le vingt-cinq juin deux mille quinze, par :

M. M. LEROY,	président de chambre,
Mme N. ROBA,	greffier.

Le Greffier,	Le Président,
--------------	---------------

N. ROBA

M. LEROY