

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 243.003 du 20 novembre 2018

A. 220.163/XV-3195

En cause :

1. la société privée à responsabilité limitée

OLIVIER DUBUISSON,

2. DUBUISSON Olivier,

3. VANDEN BOGAERT Marie,

ayant élu domicile chez

M^{es} Benoît CAMBIER et

Fabien HANS, avocats,

avenue Winston Churchill 253/40

1180 Bruxelles,

contre :

la commune d'Uccle, représentée

par son collège des bourgmestre et échevins.

Partie intervenante :

la société privée à responsabilité limitée THIERRY

KISLANSKI,

ayant élu domicile chez

M^{es} Tanguy VANDENPUT et

Valérie ELOY, avocats,

avenue Tedesco 7

1160 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 31 août 2016, la s.p.r.l OLIVIER DUBUISSON, Olivier DUBUISSON et Marie VANDEN BOGAERT demandent l'annulation de "la décision du Collège des Bourgmestre et Échevins de la commune d'Uccle datée du 3 mai 2016 par laquelle il délivre un permis d'urbanisme à Monsieur Thierry KISLANSKI c/o S.P.R.L. Thierry KISLANSKI pour le bien situé avenue des chênes n°58. Ce permis tend «à la mise en conformité de travaux réalisés non conformément au PU 16-40049-2011 (modification de volume) et réaménagement du jardin (suppression de la piscine)»".

II. Procédure

Par une requête introduite par la voie électronique le 30 septembre 2016, la s.p.r.l. THIERRY KISLANSKI demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie provisoirement par une ordonnance du 18 octobre 2018.

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

M. Raphaël BORN, 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 3 octobre 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 13 novembre 2018.

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

M^e Fabien HANS, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^{me} Lydie JERKOVIC, juriste en chef, comparaissant pour la partie adverse et M^e Valérie ELOY, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Raphaël BORN, auditeur, a été entendu 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 14 février 2012, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle accorde à la s.p.r.l. THIERRY KISLANSKI un permis d'urbanisme (16-40049-2011) tendant à "la transformation lourde d'une habitation

(démolition/reconstruction) avec modification de volume" d'un bien situé avenue des Chênes, 58, à 1180 Uccle.

Le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001.

2. Le 14 octobre 2014, la s.p.r.l. Thierry KISLANSKI introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme portant sur le même bien et tendant à "la mise en conformité de travaux réalisés non conformément au permis d'urbanisme 16-40049-2011 (modification du volume) et au réaménagement du jardin (suppression de la piscine)".

3. Le 12 novembre 2014, l'administration communale accuse réception d'un dossier incomplet.

4. Le 19 novembre 2014, les documents complémentaires requis sont déposés.

5. Le 3 décembre 2014, il est accusé réception du dossier complet.

6. Une enquête publique est organisée du 5 janvier au 19 janvier 2015. Deux réclamations sont introduites durant cette enquête, dont une lettre émanant des requérants.

7. Le 4 février 2015, la commission de concertation rend un avis favorable unanime conditionnel dans lequel figurent notamment les deux premières conditions suivantes :

" - revoir l'aménagement de la terrasse nord du 1^{er} étage, conformément à la situation de droit du permis d'urbanisme 16-40049-2011 et délimiter les zones accessibles et les zones plantées;
- aligner l'allège de la fenêtre de la chambre 6 à celle de la salle de bain 4 (façade Est)".

8. Le 11 mars 2015, le collège des bourgmestre et échevins invite le demandeur à déposer des plans modifiés respectant les conditions fixées par la commission de concertation en application de l'article 191 du CoBAT.

9. Le 25 septembre 2015, des plans et documents modifiés sont déposés.

Ces plans et documents présentent une solution alternative qui, selon la note de synthèse, "semble la mieux adaptée pour répondre à la fois au bon

aménagement des lieux, au souci exprimé par le voisin, et à la propre préoccupation du maître d'ouvrage visant à le protéger des vues à partir de la propriété de Mr DUBUISSON, sur sa salle de bain, et la chambre 6". Il s'agit d'une configuration différente de la terrasse proposée, du maintien de la porte-fenêtre, reliée à ladite terrasse par une "coursive" de 1 mètre de profondeur et qui se prolonge jusqu'au coin Nord de la façade et du placement d'une claustra ayant une hauteur totale de 4,36 mètres, soit de 3,77 mètres depuis le niveau fini de la terrasse.

10. Le 21 octobre 2015, l'administration communale accuse réception d'un dossier incomplet.

11. Le 1^{er} décembre 2015, les documents complémentaires requis sont déposés.

12. Le 12 janvier 2016, l'administration communale considère que les modifications apportées aux plans et documents introduits répondent aux conditions de l'article 126/1 du CoBAT.

13. Le 11 février 2016, le collège des bourgmestre et échevins rend un avis favorable conditionnel. Cet avis critique sur plusieurs points le projet, dont la hauteur du claustra qu'une condition impose de réduire à 1,60 mètre depuis le niveau fini de la terrasse, et la largeur de la coursive qu'une autre condition impose de réduire à 60 centimètres. L'avis précise que "ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2, du CoBAT est d'application" mais "également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT".

14. Le 14 mars 2016, le collège des bourgmestre et échevins invite le demandeur à déposer des plans modifiés respectant les conditions fixées par son avis en application de l'article 191 du CoBAT.

15. Le 6 avril 2016, des plans et documents modifiés sont déposés par lesquels la coursive est réduite à une profondeur de 60 centimètres mais la hauteur du claustra reste à 1,90 mètre depuis le niveau fini de la terrasse.

16. Le 3 mai 2016, le collège des bourgmestre et échevins délivre un permis d'urbanisme motivé comme suit :

" Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41870-2014 introduite le 14/10/2014 par la S.P.R.L. THIERRY KISLANSKI - c/o Monsieur Thierry KISLANSKI, et modifiée en application de l'article 126/1 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) en date du 12/01/2016 (attestation de dépôt) ainsi qu'en date du 06/04/2016, et visant la mise en conformité de travaux réalisés non conformément au permis d'urbanisme n°16-40049-2011 (modification de volume) et réaménagement du jardin (suppression de la piscine) sur le bien sis avenue des Chênes, 58;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Considérant que les mesures particulières de publicité étaient requises pour le motif suivant :

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS, en matière d'acte et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/01/2015 au 19/01/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- les propriétaires de la maison voisine de droite sise au n° 162 avenue des Chênes, s'opposent à la demande et estiment que:
 - cette demande est en réalité une demande de régularisation de travaux exécutés non conformément au permis d'urbanisme 16-40049-2011;
 - les modifications apportées au permis d'urbanisme d'origine ont pour conséquence d'augmenter substantiellement les nuisances pour cette maison voisine et pour les autres riverains;
 - le permis d'urbanisme 16-40049-2011 aurait été délivré sur base d'un dossier incomplet et contradictoire, ce qui a jeté le flou sur les intentions réelles du bénéficiaire du permis;
 - incomplet : pas de document de synthèse figurant le profil des immeubles voisins, pas de plan de localisation, plan d'implantation sans indication des limites cotées de la propriété, le relief existant et les arbres à haute tige devant être abattus;
 - contradictoire : erreur d'implantation du bâtiment (indiqué à 5 mètres de la limite mitoyenne du plaignant et construit à 2,40 mètres), et la représentation en 3D était trompeuse;
 - le demandeur aurait délibérément mis en œuvre un bâtiment de manière non conforme à son permis et attendu la fin des travaux pour solliciter la régularisation d'éléments qui n'auraient jamais pu être acceptés s'ils avaient été sollicités dès le départ;
 - l'implantation et ses conséquences :
 - le bâtiment serait, en réalité, beaucoup plus proche des limites séparatives, par rapport au permis initial. Le demandeur ne mentionne pas explicitement cette modification dans sa note explicative;
 - cette modification d'implantation a pour conséquence de modifier radicalement l'impact visuel depuis le terrain des plaignants. Ainsi, le gabarit déjà imposant d'un bâtiment d'une hauteur estimée anormale est encore plus disproportionné lorsqu'il est à ce point rapproché de l'habitation des plaignants;
 - le rapprochement opéré se ferait directement vers les principales pièces de vie de l'habitation des plaignants qui auront une vue directe sur un bloc imposant, à peine à quelques mètres de leurs fenêtres;
 - la modification d'implantation rapproche également les terrasses situées sur la toiture du nouveau bâtiment. Le demandeur de permis aura donc une vue directe et plongeante sur le terrain de mes clients dès qu'il sera sur sa terrasse;
 - il y a lieu :

- soit de supprimer cette extension située coté Est (comprenant la salle de bain) de manière à ramener le bâti à une distance plus acceptable par rapport à la limite mitoyenne;
 - soit d'imposer des conditions de nature à diminuer l'impact négatif résultant de cette modification (réduction hauteur);
- l'abattage des arbres :
 - la modification d'implantation plus près de la limite mitoyenne aurait également eu pour conséquence que des arbres situés le long de la limite mitoyenne ont dû être abattus. Le permis d'abattage aurait été délivré pour de mauvaises raisons et à des conditions (arbres malade et menaçant de tomber) qui n'ont pas été respectées (replantation d'un arbre au même endroit);
 - les conditions de replantation n'auraient pas été respectées;
- les terrasses :
 - le demandeur a réalisé des travaux ayant pour conséquence d'agrandir encore des terrasses pourtant déjà très invasives pour les plaignants. Cet agrandissement se fait sur la partie la plus proche du terrain contigu et engendrera des nuisances pour ses occupants;
 - les nouveaux aménagements de terrasses doivent être refusés;
 - les terrasses sont prolongées de toitures vertes, sans obstacle de franchissement ce qui permet de supposer que l'ensemble des toitures pourrait être utilisé comme terrasses;
- l'augmentation des vues :
 - la demande porte également sur des modifications apportées aux fenêtres de l'étage donnant directement vers le terrain des plaignants (remplacement d'une fenêtre par une porte fenêtre). Cela augmentera encore la perte d'intimité pour les voisins, et cette modification vise à permettre l'utilisation d'une terrasse qui n'a jamais été autorisée et qui ne pourrait pas l'être;
- l'augmentation du gabarit :
 - le déplacement de la façade Nord (cuisine et étage) consiste en une augmentation du gabarit d'un immeuble déjà très imposant. Une telle extension n'est pas admissible au regard du caractère déjà trop imposant de cette construction;
 - cette extension supprime une rupture dans le dessin de façade qui permet d'alléger la lourdeur de la structure qui se présente désormais comme un seul bloc massif;
- les bouches d'aération :
 - le demandeur de permis indique qu'il supprime des alimentations et extractions en toiture pour les placer au rez-de-chaussée. Ces nouvelles ventilations sont placées contre la clôture de la limite mitoyenne et au niveau du sol, en telle sorte que ce sont à nouveau les voisins qui subiront directement les nuisances liées au bruit, aux odeurs et au souffle d'air résultant de ces ventilations;
- la zone de manœuvre et le stationnement des véhicules :
 - le projet prévoit un chemin d'accès pour véhicules et une zone de manœuvre situés contre la propriété des réclamants;
 - les plaignants craignent que les zones de manœuvre s'étendent au détriment des aménagements paysagers. Il y a lieu d'interdire explicitement le stationnement de véhicules sur cette zone de manœuvre;
- la piscine :
 - outre la suppression de la piscine existante, le demandeur entend, en réalité, construire une autre piscine qui serait implantée différemment et qui, une fois encore, serait rapprochée de la propriété des plaignants;
 - cette nouvelle piscine ne pourra, en outre, impliquer l'abattage d'autres arbres;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/10/2014 : dépôt de la demande;

03/12/2014 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/01/2015 au 19/01/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/02/2015 : séance publique et avis favorable conditionnel et unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant du Fonctionnaire délégué, au sens de l'ordonnance du 26/07/2013;

Vu l'avis favorable unanime de la Commission de concertation, en présence d'un représentant de l'Administration de l'Urbanisme, au sens de l'ordonnance du 26.07.2013 modifiant le CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004);

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, aux motifs et conditions de cet avis;

19/02/2015: avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Échevins;

11/03/2015: envoi d'un courrier au demandeur par le Collège des Bourgmestre et Échevins l'invitant à modifier sa demande en application de l'article 191 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004);

13/01/2016 : attestation de réception de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 2 du CoBAT et poursuite de la procédure;

11/02/2016: avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Échevins;

14/03/2016: envoi d'un courrier au demandeur par le Collège des Bourgmestre et Échevins l'invitant à modifier sa demande en application de l'article 191 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) et interruption du délai d'instruction;

06/04/2016 : attestation de réception de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 2 du CoBAT et poursuite de la procédure;

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua émis le 20/01/2015;

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

- Le site est composé de 3 parcelles arrières accessibles par une voie carrossable commune depuis la rue et sur lesquelles sont bâties des maisons d'habitation respectives (n°54, 56 et 58);
- La parcelle faisant l'objet de la demande, est située en intérieur d'îlot, avec le Sud du côté de l'accès qui y mène depuis l'avenue des Chênes;
- La maison est implantée en milieu de la parcelle, et à proximité de la limite Nord du terrain;
- La parcelle a fait l'objet d'un permis d'urbanisme de démolition et reconstruction (permis d'urbanisme n°16-40049-2011) délivré par le Collège des Bourgmestre et Échevins en date du 14/02/2012. La procédure d'instruction a fait l'objet de Mesures Particulières de Publicité, lesquelles n'ont pas donné lieu de remarques de la part de riverains;
- Ce permis d'urbanisme 16-40049-2011 remplace le permis 16-39635-2010 délivré le 21/06/2011, et visant la transformation de la maison initiale afin de permettre le gabarit similaire à la construction ayant été exécutée. Cette demande a également fait l'objet d'un permis d'urbanisme soumis préalablement aux Mesures Particulières de Publicité, et n'ayant donné lieu à aucune réclamation ni recours;
- Le terrain est légèrement en pente du Nord vers le Sud et est également bordé, sur la droite, par un chemin d'accès menant à la maison voisine implantée à l'arrière (n°162) et en amont;
- Sur la parcelle voisine située vers le Nord (n° 56) était bâtie une maison d'habitation implantée en ordre ouvert et séparée du bien faisant l'objet de la demande par un rideau de végétation épais et une dénivellation progressive;

- Cette maison voisine a également fait l'objet d'un permis d'urbanisme visant sa démolition et reconstruction pour un gabarit plus important et plus proche des limites séparatives de ce terrain;
- Cette reconstruction s'écarte, dans les faits et en de nombreux points de la situation existante de droit (permis d'urbanisme délivré n° 16-40120-2011) et a fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction urbanistique (gabarit, implantation, construction d'un mur contre-terre le long de la limite séparative, ...). Une demande de régularisation est en cours d'instruction;
- Une piscine non couverte, est située dans le jardin et a fait l'objet du permis d'urbanisme de mise en conformité n° 16-39.507-2010;
- Le terrain compte quelques beaux arbres plantés notamment à l'entrée du site, mais également le long des limites séparatives périphériques;
- L'entrée de la parcelle a fait l'objet d'un permis d'urbanisme modificatif, introduit en application de l'article 102/1 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004), et visant l'installation d'un portail d'accès;

Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :

- La mise en conformité de travaux exécutés non conformément au permis d'urbanisme 16-40049-2011, à savoir :
 - une extension du volume bâti du côté Nord de la parcelle, réduisant les redans entre le volume principal et le volume secondaire, et permettant l'agrandissement de la cuisine et de l'atelier du rez-de-chaussée et des chambres 5 et 6 situées au 1^{er} étage;
 - l'abaissement du niveau de la toiture plate des espaces servants de la chambre du rez-de-chaussée (du côté de la limite est de la parcelle), tout en maintenant l'implantation de ce volume accessoire conformément au permis d'urbanisme obtenu;
 - le réaménagement (extension ou diminution de certaines terrasses du 1^{er} étage);
 - des aménagements intérieurs modifiés au 1^{er} étage avec impact sur la modulation des façades;
 - des modifications de façades (pare-soleil, ...);
 - la suppression de la piscine non couverte, au profit du réaménagement de la parcelle;
 - la modification de l'implantation de certains équipements techniques;

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

Vu la note explicative détaillée jointe à la demande, et justifiant les modifications apportées à l'immeuble;

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison en offrant des espaces de vie plus généreux au Nord de la parcelle (cuisine et atelier) et une meilleure répartition des chambres à l'étage;
- Le projet se rapproche de la limite séparative de 127 centimètres, et ce sur une largeur de 721 centimètres, réduisant les redans prévu entre le bâtiment principal et le bâtiment secondaire abritant notamment le garage. Cette intervention est notamment motivée pour des raisons de non résistance du sol (puits et affouillements) au droit de la fondation prévue;
- Par rapport à cet aspect du projet, il faut prendre en compte :
 - Le fait que l'immeuble est situé en contrebas du terrain voisin (n° 56, à l'arrière),
 - Le fait qu'un écran de végétation persistante est à maintenir de part et d'autre de la limite séparative (voir situations existante de droit des permis d'urbanisme respectifs délivrés sur chacune des parcelles).
- Cette modification conserve toutefois les décrochements et la hiérarchie des volumes de cette nouvelle construction;
- Le projet diminue l'impact du bâti le long de la limite Est de la parcelle, bordant le chemin d'accès de la maison arrière droite;

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

- Le projet aménage des espaces de terrasses supplémentaires, notamment au Nord / Est de la maison et au 1^{er} étage, ce qu'il s'indique d'éviter au regard des particularités des lieux et de la proximité relative (+/- 20 mètres) de la maison voisine arrière existante, et celle projetée en cours de construction, sur la parcelle sise au n° 56, mais également des faibles qualités d'ensoleillement de cette terrasse et de la présence du jardin paysager bénéficiant de l'orientation Sud et situé en contrebas;
- Le projet prévoit de supprimer la piscine implantée au Sud de la parcelle, afin de pouvoir prévoir un aménagement paysager de jardin de ce côté, vu les faibles superficies de zones récréatives de ce côté du terrain et bénéficiant de la bonne orientation;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) - actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot, le projet :
 - tient compte des spécificités des lieux, et notamment la présence de bâtiments plus importants implantés en surplomb et à proximité tant des limites séparatives que de la maison faisant l'objet de la demande;
 - diminue le gabarit de la construction du côté de la limite Est du terrain, et maintient le niveau supérieur de la façade Sud à cet endroit (création d'un acrotère) pour des raisons techniques et esthétiques en ce que cette façade conserve toute sa cohérence. Ce mur ne génère aucune nuisance envers la propriété du réclamant, au vu du relief, des plantations et des distances entre les bâtis;
 - réserve des reculs non bâtis proportionnels à la hauteur du gabarit de la maison reconstruite, au bénéfice de la garantie de l'ensoleillement des maisons voisines et des écrans arbustifs;
 - maintient d'importantes superficies de terrasses au 1^{er} étage, du côté de la limite nord du terrain, qu'il s'indique de réduire;
 - supprime la piscine non couverte au profit de l'aménagement paysager et en pleine terre du jardin orienté au Sud. La demande ne fait pas état d'un nouveau projet d'aménagement de piscine;
 - améliore également les qualités paysagères de la parcelle en diminuant la superficie de la terrasse périphérique;
- en ce qui concerne plus particulièrement l'analyse des réclamations introduites lors de l'enquête publique, pour les aspects non abordés spécifiquement dans les éléments de motivation qui précèdent :
 - l'objet de la demande n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction urbanistique, et il n'y a donc pas lieu de formuler la présente demande comme une demande de régularisation, mais bien comme une demande de mise en conformité;
 - les modifications apportées au permis d'urbanisme de démolition / reconstruction s'opèrent dans de petites proportions au regard des spécificités des lieux (implantation de la maison d'origine reconstruite, implantation de plusieurs bâtiments voisins à proximité et reconstruction d'une importante maison du côté de la limite Nord, relief et plantations existantes);
 - la construction arrière (n° 56) fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction urbanistique pour non-respect d'implantation notamment, et modification des aménagements paysagers arborés conséquents en bordure de parcelle;
 - le projet qui fait l'objet de la présente demande n'a pas pour conséquence d'augmenter les nuisances par rapport à la situation antérieure, pour les autres riverains;

- le permis d'urbanisme 16-40049-2011 a été instruit sur base d'un dossier complet ayant permis aux instances d'octroyer ce permis d'urbanisme en toute objectivité et connaissance de cause.
- Ce permis d'urbanisme, qui n'a fait l'objet d'aucune procédure de retrait par le Fonctionnaire Délégué, ni de recours, est devenu définitif;
- le plan d'implantation n'était pas coté à l'arrière, mais les mesures prises sur plan corroborent les plans de la situation d'origine figurant dans les archives communales.
- La limite séparative du terrain à prendre en compte est, à défaut d'un levé contradictoire de bornage, celle de la haie vive, ce qui peut être perçu comme au désavantage du demandeur par rapport au réclamant;
- l'implantation du bâtiment s'est opérée sur les fondations de la maison existante, hormis la petite extension en zone latérale de droite et tenant compte des spécificités des lieux et plus particulièrement du relief du sol et de la proximité de la maison voisine (intérieur d'îlot) sise avenue des Chênes, 162.
- L'impact visuel pour cette maison voisine n'est que très légèrement modifié, et de manière acceptable, vu la réalisation, notamment de toitures vertes et l'abaissement de près d'un mètre du niveau de cette extension;
- la modification d'implantation de la petite extension n'a pas d'impact sur l'aménagement des terrasses du 1^{er} étage, réalisées sur les toitures plates du bâtiment principal;
- l'abattage de l'arbre, à l'angle Nord/Est de la parcelle :
 - a été réalisé suite à l'obtention du permis délivré, sur base de l'avis du Service Vert.
 - est notamment motivé par l'état sanitaire de cet arbre menaçant chute.
 - Est accompagné d'une obligation de replantation accompagnée cette décision du Collège Échevinal, mais il n'est nullement spécifié que la replantation doit s'opérer à l'endroit de l'abattage, ceci serait contraire aux dispositions du Code Civil, notamment;
- les modifications apportées aux fenêtres de l'étage donnant directement vers le terrain des plaignants (remplacement d'une fenêtre par une porte fenêtre) sont inhérentes aux modifications d'organisation opérées au 1^{er} étage afin d'améliorer le confort des espaces de chambres et réduire les vues vers la parcelle voisine arrière (projet en cours de construction et dont la façade principale est dirigée vers le bien faisant l'objet de la demande). Notamment, la fenêtre d'angle a été remplacée par une porte-fenêtre en façade Est, et est dirigée vers la partie non-bâtie et voie d'accès de la parcelle voisine de droite, dont la construction est située à plus de 20 mètres et en amont de la façade de la chambre 6, ce qui n'aura pas d'impact sur l'habitabilité de cette maison voisine. Toutefois, vu la suppression de l'aménagement de la terrasse à cet endroit, il y a lieu d'aligner l'allège de la fenêtre de la chambre 6 à celle de la salle-de-bain 4 (façade est);
- l'emprise des terrasses sur la toiture du 1^{er} étage a été augmentée, notamment en partie est du projet, ce qui ne peut se justifier au regard tant des aménagements paysagers du bien, la parcelle disposant d'un vaste jardin et au regard de l'implantation de la parcelle et des habitations voisines. Il y a lieu de limiter l'usage des terrasses à ce qu'autorisait le permis d'urbanisme antérieur;
- les terrasses sont prolongées de toitures vertes, sans obstacle de franchissement afin de limiter l'impact du bâti et améliorer la lisibilité des surfaces de toitures. Il est tout à fait prématuré et non venu de suggérer l'aménagement de terrasses sur l'ensemble des toitures plates, vu que le contexte ne s'y prête pas;
- quant aux bouches d'aérations :
 - le projet modificatif supprime des alimentations et extractions en toiture pour les placer au rez-de-chaussée, au profit des aménagements paysagers des toitures.

- ces nouvelles ventilations sont placées contre la clôture de la limite mitoyenne et au niveau du sol.
- En séance, le demandeur affirme qu'elles ne sont pas bruyantes (à faire vérifier par une note technique adéquate) et dirigées vers le bien faisant l'objet de la demande, de sorte que les parcelles voisines ne seront nullement négativement impactées par cette modification technique;
- le projet prévoit un chemin d'accès pour véhicules et une zone de manœuvre situés contre la propriété des réclamants, mais en contrebas, ne modifiant les circulations par rapport à la situation d'origine. Il y a lieu, par ailleurs de constater que la parcelle voisine des plaignants dispose d'une aire de stationnement pour 3 véhicules, à la même hauteur que l'extension latérale de la maison, exécutée de manière délibérée et en totale contradiction avec les conditions d'octroi du permis d'urbanisme 16-34509-2000 spécifiant notamment que seule une aire de manœuvre de petite superficie pouvait s'envisager afin de faciliter les accès automobiles vers ou depuis la maison;

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

- revoir l'aménagement de la terrasse nord du 1^{er} étage, conformément à la situation de droit du permis d'urbanisme 16-40049-2011 et délimiter les zones accessibles et les zones plantées;
- aligner l'allège de la fenêtre de la chambre 6 à celle de la salle de bain 4 (façade Est);
- fournir une note technique décrivant la nature et l'absence de nuisances des bouches de ventilations ayant été déplacées;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les objectifs du projet d'origine sont conservés au profit des aménagements paysagers de cet intérieur d'ilot;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent des aménagements extérieurs de faible ampleur;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du projet sera davantage intégré au cadre bâti et paysager environnant;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés, et dont l'attestation de réception date du 12/01/2016

Considérant que les modifications apportées à la demande initiale visent à:

- maintenir la configuration de la façade Est, telle que proposée dans la demande initiale, en ce qui concerne l'abaissement des allèges de fenêtres du 1^{er} étage;
- agrandir les zones non accessibles en toiture plate, tout en maintenant une coursive accessible de 1 mètre de large à proximité de l'angle, ce qui s'écarte de la situation existante de droit du PU 16-40049-2011;
- proposer la pose d'un claustra métallique au 1^{er} étage de l'angle Est de la maison (hauteur 436 cm) afin de garantir l'intimité mutuelle entre parcelles;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande;
- d'être accessoires;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1-alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant que la demande modifiée a suscité les considérations particulières suivantes :

- La demande modificative conserve d'importantes baies vitrées au droit de la façade Est, et propose, pour ce faire la pose d'un claustra d'angle atteignant le niveau supérieur de la construction, ce qui peut s'envisager dans une certaine mesure et afin de garantir un équilibre à la façade latérale concernée;
- Le dispositif tel que proposé s'apparente à une augmentation de gabarit, non souhaitable au cœur de ce lot densément bâti;
- Le projet ne respecte pas les zones non accessibles de la toiture plate du 1^{er} étage, au regard des dispositions de la situation existante de droit, ce qui engendre un aménagement plus harmonieux. Les zones accessibles pourraient être davantage réduites, notamment le long de la façade;
- Le dossier est muet quant à la note technique permettant d'estimer les éventuelles nuisances des dispositifs de ventilation placés le long de la limite séparative de parcelle Nord;
- Les formulaires de demande de permis proposent l'aménagement d'un stationnement extérieur, ce qui ne peut se concevoir;

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

- Réduire la hauteur du dispositif du claustra à 160 centimètres de haut (hauteur prise à partir du niveau fini de la terrasse du 1^{er} étage);
- Réduire la zone accessible le long de la façade Est à 60 centimètres de profondeur, afin de pouvoir entretenir cette dernière;
- Supprimer le stationnement non couvert (dans les plans et formulaires);
- Présenter la note technique en ce qui concerne les dispositifs de ventilation placés à même le sol, le long de la limite séparative Nord (évaluation des nuisances sonores pour le bien et pour le voisinage);

Que ces modifications répondaient aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande;
- d'être accessoires;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'initialement introduite;

Considérant que ces modifications étaient telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été, une seconde fois, modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés, et dont l'attestation de réception date du 06/04/2016

Considérant que les modifications apportées à la demande amendée visent à:

- Réduire la hauteur du dispositif du claustra à 190 centimètres de haut (hauteur prise à partir du niveau fini de la terrasse du 1^{er} étage) afin de pouvoir garantir une réelle intimité aux espaces de nuit, notamment au regard de la présence de la maison voisine située plus haut dans le terrain;
- Réduire la zone accessible le long de la façade Est à 60 centimètres de profondeur, afin de pouvoir entretenir cette dernière;
- Supprimer le stationnement non couvert (dans les plans et formulaires);
- Présenter la note technique en ce qui concerne les dispositifs de ventilation placés à même le sol, le long de la limite séparative Nord (évaluation des nuisances sonores pour le bien et pour le voisinage);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande;
- d'être accessoires;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1-alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant que la demande modifiée (article 126/1 - documents indicés B et datés du 25/03/2016) répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux;

Considérant qu'en ce qui concerne la cessation de la mise en conformité :
En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction, à savoir l'aménagement des terrasses et des abords, doivent

- avoir débuté dans un délai de 3 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme,
- être terminés dans un délai de 6 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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 la s.p.r.l. THIERRY KISLANSKI, bénéficiaire du permis attaqué, ayant été accueillie provisoirement par l'ordonnance du 18 octobre 2018, il y a lieu de l'accueillir.

V. Premier moyen

V.1. Thèses des parties

Le premier moyen est pris de la violation de l'article 33 de la Constitution, des articles 126, §6, et 153, §1^{er}, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'excès de pouvoir, des principes généraux du droit et, notamment, du principe de bonne administration et de minutie, de l'absence, l'erreur, l'insuffisance ou la contrariété dans les causes ou les motifs.

Les requérants rappellent les conditions fixées par la commission de concertation, dans son avis favorable unanime du 4 février 2015, à savoir : "- revoir l'aménagement de la terrasse Nord du 1^{er} étage, conformément à la situation de droit du permis d'urbanisme 16-40049-2011 et délimiter les zones accessibles et les zones plantées; - aligner l'allège de la fenêtre de la chambre 6 à celle de la salle-de-bain 4 (façade Est); [...]". Ils relèvent que cet avis unanime a été rendu en présence d'un représentant de l'administration de l'urbanisme, en sorte que, selon l'article 126, §6, du CoBAT, "l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable" et que, dans ce cas, "l'avis de la commission de concertation tient lieu d'avis conforme". Or, selon eux, les deux premières conditions précitées ne sont pas respectées par l'acte attaqué. Ils soulignent que, pour ces deux points, la demanderesse de permis avait soumis un

plan différent à la commission de concertation que cette dernière a, toutefois, refusé en imposant les conditions susmentionnées.

Dans leur mémoire en réplique, ils contestent par ailleurs que les aménagements considérés par l'acte attaqué comme ayant un effet équivalent aux conditions émises par la commission de concertation permettent effectivement de respecter son avis. Reconnaître au collège des bourgmestre et échevins un pouvoir d'appréciation sur ces conditions impliquerait que l'avis de la commission de concertation deviendrait un avis simple et non plus un avis conforme, alors que la jurisprudence considère pourtant que cet avis lie le collège notamment lorsqu'il impose des conditions. Ils critiquent à cet égard l'affirmation de l'acte attaqué selon laquelle la terrasse Nord-Est aurait bien été supprimée et qu'il ne subsisterait qu'une coursive répondant à des nécessités d'entretien. Ils relèvent que la terrasse continuera à s'étendre vers le Nord-Est, bien au-delà de cette coursive, et que la finalité technique de cette dernière est sans incidence sur le non-respect de la première condition de l'avis conforme. Quant à la condition liée à l'allège, ils nient également que le maintien d'une porte-fenêtre avec le claustra réponde de manière différente mais équivalente à l'objectif poursuivi par la commission. Ils estiment que le texte de l'avis conforme ne permet pas une interprétation qui reviendrait à considérer qu'en raison du non-respect de la première condition imposée par l'avis la deuxième en deviendrait facultative.

La partie adverse répond que le permis litigieux respecte l'avis de la commission de concertation en ce qu'il autorise une situation qui serait équivalente aux conditions énoncées. Elle soutient que la terrasse, "même si elle n'est pas à proprement parler identique à la situation du permis d'urbanisme délivré le 14 février 2012, correspond à une situation équivalente". En effet, dans sa dernière configuration qui réduit à soixante centimètres la coursive accessible, la terrasse projetée "est un peu plus large (5,7 mètres au lieu de 4,3 mètres) mais moins profonde (3,3 mètres au lieu de 3,7 mètres) que la terrasse initialement autorisée [...]". En termes de surface accessible, on constate d'ailleurs que les deux terrasses sont équivalentes : 15,9 m² pour la terrasse prévue dans le permis de 2012 et 18,8 m² pour la terrasse du permis attaqué". La partie adverse estime, en outre, que la motivation de l'acte attaqué explique pourquoi "ces dernières pouvaient être acceptées". En ce qui concerne l'alignement de l'allège, le fait que le projet modifié conserve la porte-fenêtre du premier étage de la façade Est, tout en ajoutant la pose d'un claustra d'angle, permet également, selon la partie adverse, de répondre "de manière différente, mais équivalente, à l'objectif de préserver l'intimité de chacune des parcelles (projet attaqué et voisins)" poursuivi par la commission de concertation et ce en réponse notamment à des observations émises lors de l'enquête publique et

relatives aux vues depuis le projet attaqué. Dans son dernier mémoire, elle reprend une argumentation similaire.

L'intervenante expose les diverses étapes de modifications du projet en passant ainsi en revue : la configuration de la terrasse et de la fenêtre d'angle telle qu'autorisée dans le permis d'urbanisme délivré en 2012, l'avis de la commission de concertation, les plans modificatifs n° 1 déposés en application de l'article 126/1 du CoBAT (terrasse avec coursive de 1 mètre pour raison technique, maintien de la porte-fenêtre et ajout d'un claustra métallique de 4,36 mètres de hauteur à l'angle Est de la maison), l'avis favorable conditionnel de la partie adverse (réduction de la coursive à 0,6 mètre de largeur et hauteur du claustra limitée à 1,60 mètre) et les plans modificatifs n° 2 (coursive réduite à 0,6 mètre et réduction du claustra limitée à 1,90 mètre). Selon elle, il en résulte que les modifications apportées à la terrasse, "bien que non exactement conformes aux conditions émises par la commission de concertation, ont toutefois pour objet de répondre à l'objectif visé par celles-ci et ont, de ce fait, un effet équivalent". Elle ajoute que la suppression de la terrasse a initialement été dictée par l'absence de justification de celle-ci au droit de la façade Est et en raison de la proximité relative des maisons voisines. Elle fait valoir que la terrasse a été modifiée conformément à l'avis puisque sa partie orientée vers le Nord-Est est supprimée et que le passage de 0,60 mètre est uniquement lié à une nécessité d'entretien et ne répond plus à une fonction de terrasse eu égard à son étroitesse. La pose du claustra répondrait aussi à l'objectif énoncé par l'avis de la commission de concertation, de réduire les vues vers les parcelles voisines. Quant au non-alignement de l'allège, elle considère qu'il ne s'agit pas d'une condition autonome mais bien dépendante de la première. Elle en déduit que la partie adverse a pu valablement considérer que le projet modifié est conforme à l'avis de la commission de concertation.

Dans dernier mémoire, après avoir rappelé son argumentation, elle souligne que la conformité ne peut pas être assimilée à une identité, mais doit au contraire pouvoir faire l'objet d'une certaine souplesse d'appréciation, pour autant qu'elle présente une certaine équivalence, à apprécier discrétionnairement par l'autorité délivrante. Elle soutient qu'être conforme se dit de quelque chose dont la forme est semblable à celle d'un autre objet considéré comme modèle, comme point de référence ou qui s'accorde avec quelque chose à quoi il est destiné ou qui lui est adapté. Elle fait valoir que tel est le cas en l'espèce, sans que la moindre erreur manifeste d'appréciation puisse être reprochée à la partie adverse.

V.2. Appréciation

Les articles 126, § 6, et 153, § 1^{er}, du CoBAT sont rédigés comme suit :

" Art. 126

§ 6. Lorsque la demande n'est pas soumise à une évaluation préalable des incidences au sens de l'article 127 et que la commission de concertation a émis un avis favorable sur cette demande, le fonctionnaire délégué est présumé favorable à la demande si dans les huit jours de la réception de la transmission des documents visés à l'article 126, § 1^{er}, alinéa 2, il n'a pas expressément notifié sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai de quarante-cinq jours prévu aux articles 153, § 1^{er}, et 155, § 2.

Lorsque, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis de la commission de concertation est favorable unanimement, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable.

Lorsque l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable, l'avis de la commission de concertation tient lieu d'avis conforme.

Le collège des bourgmestre et échevins en informe le demandeur et se prononce sur la demande, en pouvant se référer aux dérogations visées à l'article 153, § 2, et à l'article 155, § 2, telles qu'acceptées par l'avis de la commission de concertation.

Art. 153

§ 1^{er}. Lorsqu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ou de permis de lotir non périmé, la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué notifie son avis au collège des bourgmestre et échevins dans les quarante-cinq jours de la réception du dossier complet au sens de l'article 126, § 5.

Si l'avis du fonctionnaire délégué est notifié au collège des bourgmestre et échevins endéans le délai de quarante-cinq jours prévu au deuxième alinéa, le collège ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme et exprès du fonctionnaire délégué, le permis devant reproduire le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué.

Si à l'expiration du délai de quarante-cinq jours prévu au deuxième alinéa, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié son avis au collège des bourgmestre et échevins, son avis est présumé favorable à la demande. Le collège des bourgmestre et échevins se prononce sur la demande sans prendre en considération l'avis du fonctionnaire délégué qui interviendrait ultérieurement, sans toutefois pouvoir octroyer les dérogations visées à l'article 153, § 2.

Lorsque la demande implique des dérogations prévues à l'article 153, § 2, l'absence de notification de la décision du fonctionnaire délégué dans le délai de quarante-cinq jours prévu à l'alinéa 2 équivaut à une décision de refus de ces dérogations.

[...]"

L'article 126, § 6, inséré dans le CoBAT par l'ordonnance du 26 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, a pour but de simplifier et d'accélérer l'examen des demandes de permis d'urbanisme. Ses deux premiers alinéas définissent deux cas dans lesquels l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable, sans que la procédure organisée par l'article 153, § 1^{er}, du même Code trouve alors à s'appliquer. Dans ces deux cas, l'alinéa 3 assimile à un avis conforme l'avis ainsi présumé favorable. L'alinéa 4 autorise en pareils cas le collège à se prononcer sur la demande et, le cas échéant, à délivrer le permis, en pouvant se référer aux dérogations

acceptées par la commission de concertation. Cette procédure écarte donc l'application de celle organisée par l'article 153, § 1^{er}, du CoBAT.

En l'espèce, la commission de concertation a, en présence du représentant du fonctionnaire délégué, donné le 4 février 2015 un avis unanime favorable mais conditionnel au projet. Dès lors, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable et l'avis de la commission de concertation tient lieu d'avis conforme en application de l'article 126, § 6, alinéas 2 et 3, du CoBAT.

Si l'avis conforme du fonctionnaire délégué, ou celui de la commission de concertation qui en tient lieu, est favorable mais qu'il subordonne la délivrance du permis à certaines conditions, le collège des bourgmestre et échevins peut refuser d'accorder le permis ou le délivrer. S'il décide de le délivrer, il ne peut le faire que dans le respect des conditions imposées par le fonctionnaire délégué ou la commission de concertation. Le collège des bourgmestre et échevins peut également subordonner la délivrance du permis à des conditions supplémentaires pour autant que celles-ci ne soient pas en contradiction avec celles posées par le fonctionnaire délégué ou la commission de concertation.

Les plans modificatifs B qui sont annexés à l'acte attaqué ne respectent pas les deux premières conditions fixées par la commission de concertation puisque, d'une part, l'aménagement de la terrasse Nord du 1^{er} étage n'est pas revu conformément à la situation de droit du permis d'urbanisme 16-40049-2011 et que, d'autre part, l'allège de la fenêtre de la chambre 6 n'est pas alignée sur celle de la salle de bain 4 en façade Est. Sans qu'il soit nécessaire d'examiner si les autres aménagements autorisés par l'acte attaqué sont "équivalents" aux conditions imposées, il y a lieu de constater que le permis délivré ne respecte pas l'avis de la commission de concertation tenant lieu d'avis conforme du fonctionnaire délégué.

Le premier moyen est fondé.

Il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens de la requête, qui, à les supposer fondés, ne sont pas de nature à conduire à une annulation plus étendue

VI. Indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de sept cents euros. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la s.p.r.l. THIERRY KISLANSKI est accueillie.

Article 2.

La décision du collège des Bourgmestre et Échevins de la commune d'Uccle du 3 mai 2016 délivrant à Thierry KISLANSKI c/o s.p.r.l. THIERRY KISLANSKI un permis d'urbanisme pour la "mise en conformité de travaux réalisés non conformément au PU 16-40049-2011 (modification de volume) et réaménagement du jardin (suppression de la piscine)" pour le bien situé avenue des chênes n°58 est annulée.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée aux parties requérantes, à charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 750 euros, sont mis à charge de la partie adverse, à concurrence de 600 euros, et à charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le vingt novembre deux mille dix-huit, 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.