

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 256.360 du 27 avril 2023

A. 227.342/XV-3995

En cause : 1. **AUBRY** Paul-Edouard,
 2. **CHIAMPO** Laurent,
 ayant élu domicile chez
 M^e Emmanuelle GONTHIER, avocat,
 rue de la Vénérerie 29
 1170 Bruxelles,

 contre :
 la commune d'Uccle,
 représentée par son collègue des bourgmestre et échevins.

Partie intervenante :

la société anonyme DEXIN,
ayant élu domicile chez
M^e Jean-François DE BOCK, avocat,
Bosveldweg 70
1180 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 1^{er} février 2019, Paul-Edouard Aubry et Laurent Chiampo demandent l'annulation

- « du permis d'urbanisme délivré le 13 novembre 2018 à la SA Dexin pour la "démolition et la reconstruction d'un ensemble de trois maisons unifamiliales" sur un terrain situé rue Engeland, 368A-372 à Uccle »

et

- « de l'avis favorable conditionnel unanime rendu en présence du représentant de l'administration régionale, rendu par la Commission de concertation du 10 janvier 2018 à propos de la demande de permis introduite par la SA Dexin ».

II. Procédure

Par une requête introduite le 19 mars 2019, la SA Dexin demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie provisoirement par une ordonnance du 26 avril 2019.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Yves Delval, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 27 octobre 2022, l'affaire a été fixée à l'audience 29 novembre 2022.

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

M^e Emmanuelle Gonthier, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^{me} Irina Valiente O'Farrill, juriste, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Pascaline Michou, *loco* M^e Jean-François De Bock, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves Delval, premier 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 5 novembre 2015, l'administration communale d'Uccle accuse réception du dossier complet d'une demande de permis d'urbanisme introduite par la

partie intervenante ayant pour objet « la démolition et la reconstruction d'un ensemble de trois maisons unifamiliales et d'une villa rue Engeland, 368a à 372 ». Cette demande porte sur les travaux suivants : la démolition de deux maisons vétustes imbriquées l'une dans l'autre en fond de terrain, la construction de trois maisons jumelées à front de voirie de gabarit R+2+ toitures à versants, la construction d'une villa 4 façades en intérieur d'îlot de gabarit R+1 avec toiture plate dont l'accès se fait via une servitude de passage existante qui mène actuellement aux deux maisons à démolir.

2. Une enquête publique est organisée du 3 au 17 novembre 2015 en application des prescriptions générales 0.6 (le projet prévoit la construction d'une nouvelle maison quatre façades en intérieur d'îlot) et 0.12 (le projet prévoit la démolition d'un logement) du PRAS. Elle donne lieu à trois lettres de réclamations, dont celle du premier requérant dont la propriété est située avenue de l'Hélianthe n° 4, sur la parcelle voisine du projet.

3. Le 24 novembre 2015, le service technique de la voirie émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

4. Le 2 décembre 2015, la commission de concertation émet un avis favorable unanime, en présence d'un représentant de la direction de l'Urbanisme de Bruxelles-Développement urbain. Cet avis est assorti des conditions suivantes :

- « - supprimer la maison en intérieur d'îlot et son accès carrossable au profit d'un aménagement paysager à présenter et ce, afin de valoriser cet intérieur d'îlot ;
- pour les maisons 1 à 3:
 - 1. créer une meilleure répartition de la grande parcelle recomposée qui alloue des jardins à l'échelle des trois volumes bâtis des trois maisons à rue ;
 - 2. supprimer les volumes de garages en excroissance en façade avant, quitte à approfondir quelque peu le rez-de-chaussée des maisons en façade arrière ;
 - 3. traiter les deux maisons d'about avec une typologie réelle de maison trois façades, notamment en proposant davantage de percements dans le pignon ;
 - 4. respecter des reculs latéraux de minimum trois mètres, aménagés en pleine terre, pour les deux maisons d'about ;
- aménager les jardins dans un souci de meilleur respect du relief existant et supprimer les murs de soutènement au profit de talus végétalisés ;
- répondre aux conditions émises par le service technique de la voirie ».

5. Le 7 avril 2016, la partie intervenante introduit des plans modifiés en vue de se conformer aux conditions imposées par l'avis de la commission de concertation.

6. Le 3 mai 2016, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle délivre le permis sollicité.

7. Le 27 juillet 2017, à la suite du dépôt d'un rapport d'auditeur estimant plusieurs moyens fondés dans le cadre d'un recours en annulation introduit par le premier requérant, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle retire le permis d'urbanisme délivré.

8. Le 25 août 2017, après avoir décidé de reprendre la procédure d'instruction au stade de la complétude du dossier, l'administration communale délivre un avis de réception de dossier incomplet. Elle relève qu'il y a lieu de solliciter une dérogation à l'article 8 du Titre I^{er} du RRU, de compléter le plan d'implantation en y ajoutant les distances/cotations entre le projet et les maisons des parcelles mitoyennes, de modifier les vues 3D afin qu'elles coïncident avec les plans au niveau de l'alignement des façades et de fournir une étude d'ensoleillement particulièrement par rapport à la propriété Hélianthe 4.

9. Le 23 novembre 2017, la partie intervenante dépose des documents complémentaires. Dans une note explicative, elle expose que le projet ne déroge pas à l'article 8 précité.

10. Le 11 décembre 2017, la partie adverse accuse réception du dossier complet et constate que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de la prescription générale 0.12 du PRAS qui concerne la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou la démolition d'un logement.

11. Une enquête publique est organisée du 11 au 25 décembre 2017 et donne lieu à deux lettres de réclamations dont celle du premier requérant.

12. Le 10 janvier 2018, la commission de concertation émet un avis favorable unanime conditionnel en présence d'un représentant de la direction de l'Urbanisme de Bruxelles-Développement Urbain. Les conditions pour répondre au bon aménagement des lieux sont d'« aligner l'ensemble des maisons à la maison voisine n° 368 afin de s'intégrer au cadre bâti », de modifier la demande de permis et de solliciter la demande de dérogation à l'article 8 du titre I^{er} du RRU et signer la déclaration au cadre XIV et de « prévoir des plantations et fournir un plan paysager ».

Il s'agit du second acte attaqué.

13. Le 8 février 2018, la partie adverse invite la partie intervenante à introduire une demande modifiée en application de l'article 191 du CoBAT afin de se conformer aux conditions prévues par la commission de concertation.

14. Par un courrier du 5 mars 2018, la partie adverse invite la partie intervenante à modifier sa demande. Celle-ci la modifie le 25 avril 2018.

15. Le permis est octroyé le 30 août 2018. Il s'agit du premier acte attaqué, qui est rédigé comme suit :

« [...] »

Art. 1^{er}. Le permis est délivré à Dexin S.A.-c/o Monsieur [...] pour les motifs suivants :

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42453-2015 introduite le 24/09/2015, modifiée (indice L du 25/01/2018) en application de l'article 191 du CoBAT le 25/04/2018 et le 04/05/2018 par la S.A. Dexin - c/o Monsieur [...] et visant à la démolition de 2 maisons en vue de la reconstruction d'un ensemble de 3 maisons unifamiliales sur le bien sis rue Engeland, 368A à 372 ;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

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

- o application de la prescription générale n° 0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement en ce que le projet prévoit la démolition de 2 logements ;
- o application de l'article 153, § 2, du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique ;
 - o non-respect de l'article n° 8 – Hauteur - qui prescrit “La hauteur des constructions ne dépasse pas, la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrain est traversé par une ou des voiries”, en ce que une maison située à proximité (n° 339 rue Engeland) est “anormalement” basse et diminue la hauteur moyenne générale ;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2017 au 25/12/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

Réclamation 1 :

- o Gabarits et hauteur :

- o Le projet déroge au RRU titre I article 8 : malgré le fait que la méthode du niveau naturel moyenné utilisée par le demandeur amoindrit

- considérablement la hauteur des constructions projetées, cette méthode affiche toujours une hauteur maximale des constructions de 10.60 m, même en réduisant la pente de la toiture à 30°.
- o Un relevé topographique complet, un reportage photo et un plan des façades voisines avec un relevé des hauteurs, des ouvertures et du niveau du terrain naturel des bâtiments aurait été bienvenu ;
 - o Dérogation non sollicitées ;
 - o Qualités paysagères de l'intérieur d'ilot : projet proposé en opposition avec la prescription 0.6
 - o Le projet prévoit l'abattage de tous les arbres et aucune replantation ;
 - o Excavation de grandes quantités de terres arables ;
 - o Murs de soutènements auront un impact sur l'enracinement des haies ;
 - o Un relevé topographique plus complet des situations existantes et projetées permettrait de mieux comprendre les mouvements de terre prévus sur la parcelle ;
 - o Non-respect de l'article 16 de l'arrêté du 12 décembre 2013 (la note explicative aurait dû préciser la nature des terres à enlever etc.) ;
 - o Des maisons jumelées, bel étage, ne s'intègrent pas au bâti existant ;
 - o Création de vues vers les voisins ;
 - o La profondeur de la construction est très importante ;
 - o Implantation en retrait par rapport à la maison n° 368 implique une dérogation à l'article 7 du RRU ;
 - o Le projet diffusé sur le site internet ne laisse pas de doute quant à l'exploitation des entrées carrossables comme zone de stationnement alors que cela est interdit à l'article 11 du RRU ;
 - o Impact important sur l'ensoleillement des voisins de part et d'autre de la parcelle ;
 - o Nuisances visuelles et effet d'écrasement ;
 - o La description de la situation existante est dépeinte de manière trompeuse ;
 - o La demande n'est pas signée ;

Réclamation 2 :

- o Hauteur de construction et conformité au RRU : une différence de 30 cm de plus par rapport à la hauteur moyenne subsiste et une dérogation non justifiée au RRU existe ;
- o Qu'est-ce qui justifie un décrochement des façades avant par rapport à l'alignement de la maison voisine de gauche ;
- o Profondeur excessive de la bâtisse par rapport aux voisins et respect du bon aménagement des lieux ;
- o Aménagement des pignons en aspect 3 façades et augmentation du nombre de fenêtres ;
- o Respect du relief du sol et réduction maximale des déblais

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/09/2015 : dépôt de la demande ;

05/11/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

03/11/2015 au 17/11/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

02/12/2015 : 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 de la Commission de concertation.

Vu l'avis favorable unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant de Bruxelles Développement urbain, Direction de l'Urbanisme, au sens de l'ordonnance du 26.07.2013 modifiant le CoBAT ;

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 ;
 07/04/2016 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 2 du CoBAT et poursuite de la procédure
 03/05/2017 : délivrance du permis d'urbanisme par le Collège des Bourgmestre et Échevins ;
 5/07/2017 : notification du rapport du 1^{er} auditeur du Conseil d'État concluant à l'annulation du permis octroyé en considérant 3 moyens fondés sur quatre ;
 27/07/2017 : retrait du permis délivré et reprise de la procédure d'instruction au stade de l'examen de la complétude du dossier ;
 25/08/2017 : accusé de réception de dossier incomplet ;
 23/11/2017 : dépôt des documents demandés ;
 11/12/2017 : accusé de réception de dossier complet ;
 20/12/2017 : arrêt du Conseil d'État n° 240.249 décidant qu'il n'y a plus lieu de statuer ;
 11/12/2017 au 25/12/2017 : enquête publique ;
 10/01/2018 : séance publique et avis favorable conditionnel et unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué ;
 Vu l'avis favorable unanime de la Commission de concertation "acceptant" une 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 est octroyée aux motifs et conditions de cet avis ;
 Considérant que le permis d'urbanisme peut être délivré en application de l'article 126§6 du CoBAT ;
 08/02/2018 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Échevins ;
 05/03/2018 : envoi d'un courrier du Collège des bourgmestre et échevins au demandeur en application de l'article 191, al. 2, du CoBAT et poursuite de la procédure ;
 25/04/2018 et 04/05/2018 : dépôt de la modification de la demande en application de l'article 191, al. 2 et reprise de la procédure ;

Vu l'avis du service technique communal consulté en cours de procédure, à savoir :

- o l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 24/11/2015,

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel. Il est en évolution par l'émergence de plusieurs projets de moyenne ou grande envergure ;
- o Il présente une grande homogénéité de bâti en termes d'implantation, de gabarit et de style architectural ;
- o Les gabarits généralement présents sont de type R+1+toiture à versants et R+1/2+T ;
- o Le bâti est caractérisé, en ce qui concerne l'ilot faisant l'objet de la demande, par des constructions implantées en ordre ouvert ou semi-ouvert par ensemble de plusieurs maisons jumelées. Les voiries bordant l'ilot, sont, à l'opposé du site, bâties par des constructions en ordre fermé, et de gabarit plus important ;
- o Les parcelles concernées par la demande (cadastrées 252M5, 252P4, 252K4 et 252T5) sont actuellement bâties de deux maisons vétustes et imbriquées l'une dans l'autre, en fond de parcelle et dont certaines parties datent du début du

siècle dernier (la maison n° 370 ayant notamment fait l'objet du permis d'urbanisme n° 16-1003-1924 en autorisant un agrandissement) dont le gabarit correspond à du R + toiture à versants ;

- o Le site faisant l'objet de la demande est fortement minéralisé, par l'aménagement d'un espace de stationnement et de manœuvres à l'avant-plan des maisons anciennes ;
- o Le terrain présente une pente depuis l'avenue de l'Hélianthe, à l'angle de laquelle est bâtie une maison d'habitation bel étage, vers la rue Engeland, formant une courbe à cet endroit. La transition entre le domaine privé et le domaine public est matérialisée par des zones plantées d'arbres à haute tige ;

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

- o La démolition de 2 maisons vétustes imbriquées l'une dans l'autre en fond de terrain ;
- o La construction de 3 maisons à front de voirie, du côté de la rue Engeland et de gabarit R+1,5+toiture à versants ;

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

- o Le souhait d'ériger des maisons unifamiliales au sein de ce quartier est approprié ;
- o Les maisons à démolir, malgré le fait qu'elles représentent un témoignage de l'ancienne typologie du bâti, disposent, au regard des renseignements donnés en séance du 02/12/2015 et au vu des photos jointes au dossier, de petites pièces qui sont, par leur enfilade et leur organisation, peu compatibles avec la législation en vigueur, tant en matière de normes minimales d'habitabilité que d'isolation ;
- o Leur démolition ne peut cependant s'envisager que pour valoriser cet intérieur d'îlot autour duquel sont disposées plusieurs maisons d'habitation ;
- o L'implantation des maisons d'habitation en bordure de voirie s'opère dans la continuité des aménagements en cours. L'aménagement intérieur des trois maisons jumelées est de qualité. En effet :
 - o les différentes fonctions sont réparties afin d'optimiser les besoins d'une famille (3 chambres + espace sous toit exploitable) ;
 - o les volumétries proposées suivent avant tout le profil existant du terrain et offrent des différences de niveaux entre locaux qui créent des espaces intérieurs agréables et originaux (double hauteur dans le séjour / présence d'une mezzanine etc.) ;
- o La compacité des nouveaux bâtiments limite la consommation d'énergie pour le chauffage et économise les matériaux en diminuant la surface de l'enveloppe, ce qui est une démarche écologique à encourager ;
- o En ce qui concerne les gabarits et le caractère architectural de l'ensemble du projet, l'ensemble des constructions à front de voirie :
 - o suit le profil existant de la rue et présente donc des niveaux de rez-de-chaussée distincts permettant d'alléger visuellement le nouvel ensemble bâti ;
 - o propose une implantation, des gabarits qui rappellent ceux du tronçon de la rue menant à l'avenue de l'Hélianthe à proximité immédiate ;
- o Les documents transmis sont supposés être réalisés de bonne foi et l'autorité délivrante analyse ceux-ci en tant que tels ;

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

- o Le projet se conforme à l'article 7 – implantation - du Titre I du RRU qui prescrit "hors sol, la construction est implantée à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front bâti existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins" ;

- o Les documents déposés, tant le plan d'implantation que les vues 3D ou encore l'étude d'ensoleillement, reprennent les terrains contigus à celui faisant l'objet de la demande ;
- o Les distances entre les 3 maisons faisant l'objet de la demande et les bâtiments à proximité sont renseignés au plan ;
- o La distance entre l'angle de la terrasse de la maison de gauche faisant l'objet de la demande et l'angle de la maison n°4 de l'avenue de l'Hélianthe est de 11.09 mètres (8.76 mètres +2.33 mètres), ce qui est tout à fait habituel et acceptable dans un quartier de cette typologie ;
- o En effet le projet s'inscrit dans un environnement urbain, à front de rue et non en intérieur d'îlot, et par conséquent peut s'envisager ;
- o L'étude d'ensoleillement jointe à la demande permet de constater que le projet ne crée pas des inconvénients anormaux au niveau de la perte d'ensoleillement sur les propriétés avoisinantes ;
- o S'agissant d'un terrain à construire, le projet tient compte des remarques émises dans l'avis de la commission de concertation du 02/12/2015 et respecte des reculs latéraux de 3 mètres aménagés en pleine terre pour les deux maisons d'abouts ;
- o Le projet ne présente pas d'atteinte à l'intimité. Le projet présente des percements dans le pignon pour les deux maisons d'abouts conformément aux exigences du précédent avis des membres de la commission de concertation. Du côté de la mitoyenneté de droite (n°4 rue de l'Hélianthe), le pignon fait face à une partie du jardin et non directement à la construction. L'habitation voisine n'est donc quasi pas en vis-à-vis de la façade latérale ;
- o Il n'y a pas lieu de demander des élévations des maisons avoisinantes du fait que le projet s'implante dans un environnement urbain moyennant des distances habituelles et acceptables par rapport aux propriétés voisines ;
- o Les terrasses des étages peuvent s'envisager car celles-ci ne seront qu'occasionnellement utilisées étant donné qu'elles constituent l'accessoire à des maisons possédant de beaux jardins ;
- o La profondeur totale des maisons, soit 13,60 mètres, n'est pas excessive et s'inscrit dans les normes actuelles de constructions, et l'implantation en recul par rapport à l'alignement peut s'envisager ;
- o Il y a cependant lieu d'aligner l'ensemble des maisons à la maison voisine n°368 (3,45 mètres de recul) afin de s'intégrer au cadre bâti par une implantation qui améliorera encore le rapport du projet au voisinage le plus proche de l'avenue de l'Hélianthe ;
- o Le formulaire ne renseigne aucun emplacement de stationnement à l'air libre et se conforme donc à l'article 11 du RRU ;
- o Les zones de recul sont cependant fortement minéralisées ;
- o Le projet ne se conforme pas à l'article 8 du RRU —titre I qui prescrit "La hauteur des constructions ne dépasse pas la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrain est traversé par une ou des voiries":
 - o Bien que s'agissant de 3 constructions mitoyennes implantées au front de bâtisse, il a été considéré, à l'occasion de la procédure de recours devant le Conseil d'État, que les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme relatives aux bâtiments isolés étaient d'application ;
 - o Le Règlement Régional d'Urbanisme ne précise pas comment calculer la hauteur d'un immeuble dans le cas de constructions isolées ;
 - o Il convient de se référer (voir rapport du premier auditeur du Conseil d'État) au sens usuel des termes, selon lequel la hauteur d'un bâtiment est celle de son point le plus élevé et est mesurée en mètres par rapport au niveau du terrain ;
 - o Le requérant a déposé en annexe à sa requête en annulation un rapport réalisé par un géomètre et qui fournit la hauteur des constructions situées sur les terrains qui entourent le projet ; Le géomètre a calculé la hauteur des

- constructions en prenant le niveau des seuils de porte d'entrée ou de seuils de garages pour les maisons présentant des garages et niveau du faîte ;
- o Ce rapport fixe la hauteur moyenne des constructions avoisinantes à 10,30 m ;
 - o Le demandeur propose d'estimer la hauteur des 3 maisons projetées en réalisant une hauteur moyenne en prenant en compte la hauteur depuis les seuils des garages et des portes d'entrée des maisons projetées. Afin de pouvoir analyser des informations comparables, cette méthode de calcul ne peut se concevoir et il y a lieu de prendre en considération la valeur la plus défavorable, à savoir la hauteur comprise entre les seuils de garage et le niveau des faîtes, en raison du fait qu'à cet endroit des façades, celle-ci est apparente sur toute sa hauteur et est significative de l'impact volumétrique de la maison ;
 - o Cette façon d'évaluer la hauteur des bâtiments permet de prendre en compte la dénivelée de la rue et d'apprécier, en fonction de celle-ci, la hauteur relative de chacune des maisons, compte tenu notamment du fait que le Règlement Régional d'Urbanisme limite la rampe d'accès au garage à 4% sur les 5 premiers mètres de son développement ;
 - o Si la note explicative jointe au dossier le 23/11/2017, émanant du bureau d'architecture, établit la moyenne des hauteurs des maisons environnantes à 10,30 mètres et détaille par un tableau le calcul des hauteurs de chacune des maisons, la lecture conjointe des plans, coupes et façades fait quant à elle apparaître les valeurs suivantes, maison par maison :
 - si l'on prend en compte la hauteur entre le niveau du garage (le plus bas) et celui du faîte (le plus haut)
 - maison 1 : 11,67 mètres — 0,12 mètre = 11,55 mètres (NB : contradiction entre le plan — niveau du garage +0,12 - et la coupe de principe BB-niveau du garage + 0,42, auquel cas la hauteur s'établit à 11,05 mètres) : le dépassement de la moyenne annoncée à 10,30 mètres est de 1,25 mètre ou 0,75, et le projet déroge pour cette maison
 - maison 2 : 12,18 mètres — 1,05 mètre = 11,13 mètres — le dépassement de la moyenne annoncée à 10,30 mètres est de 0,83 mètre et le projet déroge pour cette maison
 - maison 3 : 12,71 mètres — 1,55 mètre = 11,16 mètres : le dépassement de la moyenne annoncée à 10,30 mètres est de 0,86 mètre et le projet déroge pour cette maison
 - si l'on prend en compte la hauteur entre le niveau du seuil de la porte d'entrée et celui du faîte (le plus haut) :
 - maison 1 : 11,67 mètres - 1,22 mètre = 10,45 mètres : le dépassement de la moyenne annoncée à 10,30 mètres est de 0,15 mètre et le projet déroge légèrement pour cette maison
 - maison 2 : 12,18 mètres - 1,05 mètre = 11,13 mètres - le dépassement de la moyenne annoncée à 10,30 mètres est de 0,83 mètre et le projet déroge pour cette maison
 - maison 3 : 12,71 mètres - 2,22 mètres = 10,49 mètres - le dépassement de la moyenne annoncée à 10,30 mètres est de 0,19 mètre et le projet déroge pour cette maison
 - o On constate que toutes les valeurs dépassent celle de 10,30 mètres avancée comme la hauteur moyenne du bâti environnant, pour une valeur variant de 15 centimètres à 83 centimètres si l'on se réfère au seuil de la porte d'entrée, ou de 83 centimètres à 1,35 mètres si l'on se réfère au niveau du garage ;
 - o Étant entendu qu'il faut considérer :
 - que le projet porte sur un "bâtiment isolé" régi par les articles 7 et 8 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme,
 - que la rue est en pente, que chacune des maisons se voit implantée dès lors à des niveaux différents et présente des hauteurs différentes,

- que la valeur de dérogation à apprécier est celle de la moyenne des valeurs des 3 maisons dont le calcul détaillé figure ci-avant,
- que sur base des documents soumis à l'enquête publique, cette valeur dérogatoire calculée sur base du niveau des garages s'établit à 56 centimètres ou 98 centimètres selon la valeur, à vérifier dans le cadre des conditions émises, du niveau de garage de la maison n° 1
- qu'elle s'établit à 39 centimètres si c'est le niveau des seuils des portes d'entrée qui est pris en compte
- o On constate :
 - d'une part, que la Commission de concertation, dans un avis à caractère conforme, a octroyé une dérogation à l'article 8 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme pour la seule maison n°1, pour une valeur de 58 centimètres alors que la vérification développée ci-avant est supérieure (75 centimètres ou 1,25 mètre),
 - d'autre part, que chacune des maisons est en dérogation, de même que la moyenne pour l'ensemble
- o Le plan 03/05, reprenant le projet et les bâtiments environnants en vue 3D, ne permet pas, pour ces derniers, la vérification (sur base des mêmes critères que ceux explicités ci-avant pour les maisons du projet) des mesures avancées dans la note explicative, le niveau de seuil (ou de seuil de garage) n'étant pas renseigné ;
- o Le projet présente un gabarit similaire à des maisons avoisinantes de type R+1.5+Toiture à versants, notamment la maison mitoyenne de gauche (n° 368 rue Engeland) et la maison située en face (n° 341 rue Engeland),
- o Il comporte des espaces de séjour mezzanine situés au-dessus des garages et qui ne portent pas sur toute l'emprise du bâtiment. Ces espaces, niveaux intermédiaires entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, sont inhérents au relief naturel du sol, ne constituent pas un étage complet et permettent de réaliser des espaces de vie traversants et bénéficiant d'une belle hauteur sous-plafond et de baies de belle hauteur orientées vers les jardins ;
- o Des maisons groupées viennent notamment d'être construites à proximité immédiate, rue Engeland à droite du n° 360 (ancienne carrosserie) - PU n° 16-42838-2016 : construction d'un ensemble de 5 maisons mitoyennes se terminant avec une maison d'about 3 façades ;
- o Ces maisons situées à peine plus loin et situées au :
 - n°4 avenue de l'Hélianthe présente, selon le permis d'urbanisme qui en a permis la construction, une hauteur de 10.71 m entre le niveau du rez-de-chaussée et le niveau du faîte
 - n° 5 avenue de l'Hélianthe présente, selon le permis d'urbanisme qui en a permis la construction, une hauteur de 12.60 m entre le niveau du rez-de-chaussée et le niveau du faîte
 - n°7 et n°9 avenue de l'Hélianthe présentent, selon le permis d'urbanisme qui en a permis la construction, une hauteur de 12.40 m entre le niveau du rez-de-chaussée et le niveau du faîte
 - n°1 avenue de l'Hélianthe présente, selon le permis d'urbanisme qui en a permis la construction, une hauteur de 12.70 m entre le niveau du rez-de-chaussée et le niveau du faîte
 - n° 3 avenue de l'Hélianthe présente, selon le permis d'urbanisme qui en a permis la construction, une hauteur de 11.70 m entre le niveau du rez-de-chaussée et le niveau du faîte
 - n°368 et n°341 rue Engeland présentent, selon le permis d'urbanisme qui en a permis la construction, une hauteur de 13.00 m entre le niveau du rez-de-chaussée et le niveau du faîte
 - n°404 rue Engeland présente, selon le permis d'urbanisme qui en a permis la construction, une hauteur de 12.40 m entre le niveau du rez-de-chaussée et le niveau du faîte
 - n°408, n°120 et n°412 Rue Engeland présentent, selon le permis d'urbanisme qui en a permis la construction, une hauteur de 12.00 m entre le niveau du rez-de-chaussée et le niveau du faîte

- n°339A présente, selon le permis d'urbanisme qui en a permis la construction, une hauteur variant de 12.20 m à 12.88 m pour l'ensemble bâti à toiture plate entre le niveau du rez-de-chaussée et le niveau du toit ;
 - n° 358, 358, 358a, 358c, 360 et 360a présentent, selon le permis d'urbanisme qui en a permis la construction, une hauteur variant de 12.13 à 12.34 entre le niveau du rez-de-chaussée et le niveau du faîte pour les 5 maisons nouvellement bâties ;
- o en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- o Le projet améliore les qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot en ouvrant les vues et lui rendant un statut de jardin pour les 3 maisons d'habitation implantées à front de voirie ;
 - o Le projet prévoit de conserver les haies en limites de la parcelle, sans nécessiter de modification du niveau ni de pose de soutènements sous forme d'éléments de profil "L" en béton ;
 - o De tels éléments en béton sont cependant prévus judicieusement entre chacune des maisons afin de garder des terrains de niveau afin de pouvoir profiter d'une zone d'abords extérieurs horizontale à proximité directe de chacune des maisons;
 - o Afin d'améliorer l'intérieur de l'îlot, il y a lieu de prévoir des plantations et de fournir un plan paysager renseignant à la fois le relief et les plantations ;
 - o La création de jardin en lieu et place d'une habitation ne nécessite pas de mouvements de terres excessifs et il n'apparaît pas opportun d'exiger de connaître la nature des terres à enlever, la situation de la nappe aquifère etc;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale n°0.12. du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement :

- o Le bâti existant, témoin d'une ancienne typologie de bâti rural, présente cependant peu de qualités dans ses espaces intérieurs, tant par leur exigüité que par leur organisation en enfilade ;
- o Le projet vise la démolition de 2 habitations (242 m²) et la reconstruction de 3 nouvelles habitations (660 m²) et répond donc à l'exigence de cette prescription générale;

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de Concertation requis par la procédure le projet suscite les observations suivantes :

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

- o La démolition est acceptable, dans le but de valoriser cet intérieur d'îlot :
 - o au vu du caractère architectural des espaces existants qui ne permet ni de respecter les normes minimales d'habitabilité et d'organisation, ni de répondre à la législation en vigueur en termes d'isolation ;
 - o au vu des très nombreuses interventions architecturales et transformations que les constructions ont subies,
 - o au vu de l'architecture quelque peu hybride qui en résulte ;

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

- o aligner l'ensemble des maisons à la maison voisine n°368 afin de s'intégrer davantage au cadre bâti ;

- o adapter en conséquence les niveaux du projet en tenant compte de l'imposition d'une pente maximale de 4% sur les premiers mètres de développement de la rampe d'accès à chacun des garages ;
- o compléter, corriger le plan 03/05 en conséquence en y renseignant les constructions existantes endéans un rayon de 50 mètres autour de la parcelle sur laquelle porte la demande et également, pour le bâti environnant, les niveaux de seuils de porte de garage, en prenant, le cas échéant, la mesure la moins favorable,
- o fournir, sur cette base, les calculs détaillés des hauteurs du bâti environnant,
- o vérifier en conséquence la valeur moyenne de 10,30 mètres avancée dans la note explicative, et le cas échéant, la rectifier
- o solliciter, le cas échéant et de façon précise et explicite, les dérogations autres que celle octroyée par l'avis de la Commission de concertation, à caractère conforme, pour la seule maison 1 du projet ;
- o modifier de toute façon le formulaire de demande de permis d'urbanisme et solliciter la demande de dérogation à l'article 8 du RRU titre I et signer la déclaration au cadre XIV ;
- o prévoir des plantations dans la zone de jardins, dans les zones de recul et fournir un plan paysager qui reprend les plantations, le relief et les dispositifs d'infiltration ;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice L du 25/01/2018) à la demande du Collège des Bourgmestre et Échevins en application de l'article 191 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 25/04/2018 ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- ⇒ de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé
- ⇒ d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des modifications limitées, des compléments d'informations et des sollicitations de dérogations
- ⇒ de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'ensemble des maisons est aligné au voisin de gauche;

Considérant que la demande modifiée (article 191 — documents indicés L et datés du 25/01/2018 et déposés en date du 25/04/2018) répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux ;

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

[...] »

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la SA Dexin, bénéficiaire du permis, n'ayant été accueillie que provisoirement, il y a lieu de l'accueillir définitivement.

V. Recevabilité

V.1. Thèses des parties

Les requérants exposent, d'une part, que le projet autorisé est situé sur un terrain voisin du domicile du premier requérant et d'une maison appartenant au second requérant et, d'autre part, que le premier requérant a eu connaissance du premier acte attaqué par un avis du 5 décembre 2018.

La partie adverse conteste la recevabilité du recours car le second requérant n'habite pas dans le quartier litigieux mais à une distance à vol d'oiseau d'environ 1,8 kilomètre et il n'indique pas avoir un lien avec le quartier.

Dans son mémoire en intervention, la partie intervenante expose, d'une part, que le second requérant n'apporte pas la preuve qu'il est propriétaire de la maison voisine et qu'il n'a déposé aucune réclamation lors des deux enquêtes publiques ni de recours contre le premier permis délivré. Elle ajoute qu'au vu de la situation de son immeuble et la situation actuelle des immeubles en fond de parcelle alors que les immeubles autorisés sont à front de voirie et n'ont aucune vue vers l'immeuble du second requérant ou depuis celui-ci, la situation actuelle est bien plus dommageable et il n'expose pas quel serait son intérêt ni les inconvénients qu'il subirait en raison de la construction des maisons autorisées par le permis. D'autre part, elle estime que le recours est irrecevable en ce qu'il est dirigé contre l'avis de la commission de concertation qui ne constitue pas un acte attaquant comme cela avait été relevé dans le rapport rédigé sur le recours introduit contre le premier permis.

Dans leur mémoire en réplique, les requérants rappellent que la jurisprudence reconnaît l'intérêt au recours des propriétaires d'immeubles situés à proximité et ils déposent, en annexe à ce mémoire, la preuve que le second requérant est propriétaire de l'immeuble voisin n°6 rue de l'Hélianthe.

Dans leurs derniers mémoires, la partie adverse n'aborde plus son exception et la partie intervenante se réfère aux arguments développés dans le cadre de son mémoire en intervention.

Dans leurs derniers mémoires, les requérants n'ajoutent rien à leur argumentation précédente.

V.2. Appréciation

En ce qui concerne le second requérant, la qualité de propriétaire d'un immeuble voisin de la construction litigieuse confère un intérêt suffisant à l'annulation d'un permis d'urbanisme. Dès lors que les parcelles faisant l'objet de l'acte attaqué sont contiguës à son immeuble, le projet autorisé aura nécessairement une incidence sur le cadre de vie des habitants de cet immeuble même si le projet prévoit des constructions plus éloignées que celles qui sont actuellement érigées. Compte tenu de l'ampleur du projet qui prévoit la démolition de deux habitations et la construction de trois nouvelles maisons à proximité immédiate de l'immeuble dont le second requérant est co-propriétaire, ce dernier a également intérêt à agir.

En ce qui concerne le recours en tant qu'il est dirigé contre la décision de la commission de concertation accordant une dérogation à l'article 8 du Titre I^{er} du RRU, compte tenu de la similitude avec la compétence de dérogation accordée au fonctionnaire délégué, cette décision unanime est un acte susceptible de recours. Cette commission étant un organe non personnalisé de la commune, elle est valablement représentée par celle-ci dans la procédure et son avis acceptant d'accorder une dérogation peut faire l'objet d'un recours en annulation en même temps que le permis d'urbanisme mettant en œuvre cette dérogation.

Par conséquent, les exceptions d'irrecevabilités soulevées par les parties adverse et intervenante sont rejetées.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèses des parties

Le premier moyen est pris de la violation des articles 33 et 159 de la Constitution, des articles 124, 125, 126, 126/1, 150, 151, 153 et 156 du CoBAT, des articles 7 et 8 du Titre I^{er} du règlement régional d'urbanisme, des articles 2 à 6, 14 à 17, 19, 20, 22, 23 et 59 ainsi que de l'annexe I de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme, de l'article 12 de l'annexe II de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de l'effet utile des enquêtes publiques, et de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance et de la contradiction dans les cause ou les motifs qui servent de fondement à l'acte attaqué, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Après avoir rappelé la portée de certaines des dispositions invoquées, les requérants exposent que la demande a été déclarée complète, le 23 novembre 2017, alors qu'elle ne contient pas l'ensemble des informations requises pour apprécier en connaissance de cause l'impact du projet sur les terrains avoisinants. Ils relèvent que la dérogation à l'article 8 du titre I^{er} du RRU n'est pas mentionnée et que la demande ne comporte pas de reportage photographique significatif dont les prises de vue sont indiquées sur le plan d'implantation. Ils ajoutent que le dossier de demande ne contient pas une élévation figurant à la fois le projet et une amorce significative des façades des constructions voisines, l'indication des baies et des saillies des constructions voisines faisant face aux limites latérales et postérieures du projet ainsi que le relief actuel et le relief projeté avec des indications cotées des remblais ou déblais. Selon eux, l'étude d'ensoleillement ne comprend pas la situation actuelle et est erronée en ce qui concerne l'orientation du soleil. Ils estiment également que l'indication de la limite de propriété entre le projet et le n° 4 de l'avenue de l'Hélianthe est erronée car la haie n'est pas mitoyenne et que l'axonométrie ne figure pas convenablement le gabarit du n° 368 et lui attribue un niveau supplémentaire en prenant en compte le garage situé sous le sol. Ils estiment qu'aucune pièce du dossier ne permet de démontrer que, malgré ces lacunes, la partie adverse aurait été suffisamment informée pour pouvoir délivrer le permis attaqué en toute connaissance de cause puisque cette dernière contredit le rapport de l'auditeur rédigé sur le recours précédent au sujet de l'obligation de mentionner les baies et les saillies.

Ils relèvent que l'enquête publique n'a pas été recommencée en mentionnant la dérogation à l'article 8 précité et que son ampleur réelle n'a pas été correctement appréciée. Ils considèrent que c'est à tort que la commission de concertation a estimé que le dépassement s'évaluait à 58 centimètres et qu'il ne concernait que la maison n°1, comme l'a reconnu la partie adverse. Ils contestent également qu'il faille prendre en considération la moyenne des hauteurs des trois maisons plutôt que la hauteur maximale de la construction qui est divisée en trois maisons. Ils ajoutent que la moyenne de référence telle qu'établie par le géomètre est de 10,30 mètres et non de 10,433 mètres et que son rapport n'a jamais été contredit. Ils soulignent que le calcul de la partie intervenante se fonde sur des données similaires sauf pour le n° 368 de la rue Engeland pour lequel la hauteur est déterminée en tenant compte du seuil du garage au lieu du seuil de la porte d'entrée. Ils estiment ainsi que l'importance de la dérogation est de 1,05 mètre et non 75 centimètres comme indiqué dans l'acte attaqué ou de 58 centimètres et limitée à la maison n° 1 comme le mentionne l'avis de la commission de concertation. Ils jugent que cet avis est, par ailleurs, contradictoire puisqu'il accorde la dérogation tout en

exigeant de la partie intervenante qu'elle modifie les plans et sollicite une dérogation d'une ampleur indéterminée. Selon eux, la partie adverse a accordé une dérogation plus importante que celle demandée initialement sans soumettre la demande modifiée sur ce point à l'avis du fonctionnaire délégué ni à de nouvelles mesures de publicité et sans que la commission de concertation statue en connaissance de cause. Ils ajoutent que le projet déroge également à l'article 7 du Titre I^{er} du RRU en ce qu'il est préjudiciable pour l'ensoleillement et l'intimité des voisins et que cette dérogation est accentuée à la suite de la modification du projet car celui-ci est implanté en retrait de 145 centimètres par rapport au n° 368 de la rue Engeland.

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse conteste que le dossier de demande de permis ait été incomplet. Elle indique que ce dossier a été uniquement complété à la suite du retrait du permis précédemment octroyé, en manière telle que les documents déposés initialement sont restés dans le dossier et notamment un reportage photographique de 57 vues accompagné d'un plan reprenant les angles de vue qui a été déposé le 24 septembre 2015. Elle relève que les documents ajoutés le 23 novembre 2017 comportent un profil des maisons projetées et que le calcul des hauteurs reprend la maison du premier requérant. Elle ajoute que les plans déposés initialement en 2015 – gabarits de référence – reprennent également les maisons voisines de part et d'autre du projet ainsi que la coupe des maisons situées rue Engeland. En ce qui concerne l'indication des saillies et des baies, elle estime que, comme l'indique l'avis de la commission de concertation, cette précision n'est pas nécessaire car le projet s'implante dans un environnement urbain moyennant des distances habituelles et acceptables par rapport aux constructions voisines. Elle met en exergue le fait que, même si les requérants critiquent l'étude d'ensoleillement, ils ne déposent pas une autre étude comportant des indications différentes. Elle considère que les requérants n'apportent pas d'élément permettant de remettre en cause les limites de propriété indiquées sur les plans à titre purement indicatif. Elle n'aperçoit pas en quoi le gabarit de la maison au n° 368 serait erroné puisque le permis délivré pour celle-ci mentionne une hauteur de 13 mètres au faîte.

En ce qui concerne la dérogation à l'article 8 du Titre I^{er} du RRU, elle souligne que la note explicative du projet modifié indiquait que les pentes du toit avaient été modifiées pour ne pas déroger à cet article et que ce n'est qu'à la suite d'une réclamation qu'il est apparu que la demande restait dérogatoire, la commission de concertation ayant émis un avis favorable conditionnel à ce sujet. Même si l'avis de l'enquête publique, qui ne doit indiquer que les motifs principaux, ne mentionne pas cette dérogation, elle soutient que ce vice est inopérant parce que

l'effet utile a été atteint, les réclamants ayant pu faire valoir leurs observations à ce sujet.

En ce qui concerne l'ampleur de la dérogation accordée à la disposition précitée, elle relève que la hauteur des constructions avoisinantes et projetées n'a pas été modifiée et que l'acte attaqué ne fait que préciser et affiner la dérogation. Selon elle, le calcul a été fait en prenant en compte la hauteur de 10,30 mètres sur la base du rapport du géomètre des requérants, qui est l'estimation la plus défavorable, et elle n'a pas commis d'irrégularité en considérant que la dérogation avait été accordée par la commission de concertation.

Elle fait valoir qu'il n'est pas dérogé à l'article 7 du Titre I^{er} du RRU, comme l'indique l'avis de la commission de concertation, car le projet s'intègre dans son environnement et qu'une telle dérogation n'était d'ailleurs pas sollicitée. Elle affirme que le projet, en raison de sa situation, ne portera pas une ombre disproportionnée sur le n° 368 de la rue Engeland, la distance de 6,15 mètres entre les deux maisons étant acceptable en milieu urbain et habituelle.

Dans son mémoire en intervention, la partie intervenante observe qu'il n'y a pas de dérogation à la disposition précitée qui prévoit uniquement que les distances sont appréciées sur la base du bon aménagement des lieux. Elle relève que les requérants ne déposent aucune pièce à l'appui de leurs affirmations au sujet de la perte d'intimité et d'ensoleillement. Elle souligne que l'étude qu'elle a produite est réalisée par un logiciel reconnu et qu'il est donc inexact de soutenir qu'elle est manifestement erronée. Elle dépose des pièces destinées à démontrer que son architecte a scrupuleusement introduit les données dans ce logiciel ainsi qu'une étude d'ensoleillement sur la base de la situation existante. Selon elle, l'ensoleillement sera même amélioré par l'enlèvement de la végétation sauvage. Elle fait valoir que l'acte attaqué comporte une motivation spécifique portant sur la perte d'intimité puisqu'il relève notamment que le pignon fait face à une partie du jardin et non directement à la construction. Elle indique que les maisons existantes sont par ailleurs nettement plus proches de celle du premier requérant. Elle soutient que l'alignement imposé par la commission de concertation améliore l'intégration et que la note explicative déposée répond aux différents griefs relevés dans le rapport rédigé dans le cadre du précédent recours.

Sur la dérogation à l'article 8 du Titre I^{er} du RRU, elle rappelle la jurisprudence selon laquelle la hauteur doit être calculée en mètres et non pas en niveaux. Elle précise qu'elle a déposé, à la suite du rapport de l'auditeur ayant entraîné le retrait du permis précédemment octroyé, une note détaillant le calcul de

hauteur de manière à éviter de devoir solliciter une dérogation à ce sujet. Elle relève que la commission de concertation a toutefois estimé que le projet restait dérogatoire et que c'est en raison de l'avis de cette commission qu'elle a complété sa demande afin de solliciter la dérogation requise et qu'elle a déposé des documents complémentaires à ce sujet. Elle soutient que les différences entre les mesures réalisées par les différents géomètres sont marginales et liées aux points de référence pris en considération. Elle souligne que le RRU ne précise pas la façon dont les hauteurs doivent être calculées. Elle met en exergue le fait que le dossier comporte un reportage photographique et un modèle en 3D avec la représentation des maisons voisines et que les plans renseignent les niveaux des terrains et qu'il comporte. Elle soutient que les documents complémentaires ne devaient pas faire l'objet d'une nouvelle enquête publique car l'objet de la demande n'est pas modifié, que les modifications apportées sont accessoires et qu'elles sont destinées à rencontrer les objections de la commission de concertation.

Dans leur mémoire en réplique, les requérants indiquent que ce reportage photographique n'était pas consultable lors des enquêtes publiques et qu'il contient essentiellement des vues des bâtiments à démolir et ne reprend pas les constructions voisines. Ils ajoutent que les vues aériennes sont obsolètes car elles montrent encore une végétation disparue. En ce qui concerne l'absence de vue en élévation figurant également une amorce significative des constructions voisines, ils contestent que les autres pièces aient permis de statuer en connaissance de cause sur une dérogation qui n'était même pas sollicitée. Ils font valoir que ces pièces mentionnent des hauteurs différentes et erronées ou qu'elles ont été déposées après l'avis de la commission de concertation qui n'a pu se fonder sur celles-ci. Sur l'absence d'indication des baies et des saillies, ils estiment qu'il s'agit pourtant d'un élément essentiel pour apprécier les conséquences du projet en termes de perte d'intimité et d'ensoleillement. Ils soulignent que le plan paysager ne comprend pas non plus d'indications cotées des remblais et que ce plan a également été déposé postérieurement à l'avis de la commission de concertation. En ce qui concerne l'étude d'ensoleillement, ils maintiennent qu'elle est incomplète car elle ne renseigne pas la situation actuelle et que son orientation est erronée. Ils déposent à cet égard une attestation établie par un auteur d'études d'incidences agréé, ainsi qu'une photographie de la haie et de la clôture censée démontrer qu'elle n'est pas mitoyenne, ce qui est susceptible d'avoir une incidence sur le respect de la limite de 3 mètres.

Ils maintiennent que la dérogation à l'article 8 du Titre I^{er} du RRU est le motif principal d'enquête et que cette dérogation devait être mentionnée dans l'avis d'enquête publique puisqu'il s'agit d'un élément essentiel. Ils font valoir que

l'attention du second requérant, qui n'a pas participé à l'enquête publique, n'a pas été attirée sur cette dérogation et qu'il a ainsi été privé d'une garantie.

Sur les calculs de hauteur, ils renvoient pour l'essentiel à la requête et relèvent que la commission de concertation n'a pas pu apprécier correctement le caractère dérogatoire du permis.

Ils contestent les informations sur la base desquelles la partie adverse a estimé que le permis n'était pas dérogatoire à l'article 7 du Titre I^{er} du RRU. Ils soutiennent que la critique relative à l'immeuble situé au n° 368 n'est pas liée à l'ensoleillement mais à la perte d'intimité et que la partie adverse motive l'acte attaqué *a posteriori* en indiquant que la distance serait sans importance et en affirmant, sans admettre le caractère erroné et incomplet de ces informations, que l'impact sur les propriétés voisines en termes d'ensoleillement et de préservation serait admissible. Ils ajoutent que les constructions existantes en intérieur d'îlot préservent l'intimité et l'ensoleillement.

Dans son dernier mémoire, la partie adverse se réfère à la motivation de l'acte attaqué au sujet de la conformité du projet avec l'article 7 du Titre I^{er} du RRU. Elle rappelle que, dans la situation initiale, la maison existante se situait en retrait de l'alignement et plus proche des biens immobiliers des requérants que les immeubles autorisés par l'acte attaqué. Elle indique que les plans annexés à l'acte attaqué mentionnent explicitement les distances entre la construction projetée et les biens voisins situés avenue de l'Hélianthe 4 et 6. En ce qui concerne la dérogation à l'article 8 du Titre I^{er} du RRU, elle soutient que ni la hauteur de la construction projetée ni la hauteur des constructions avoisinantes n'ont été modifiées entre la demande initiale et le projet finalement autorisé. Elle en déduit que la commission de concertation disposait des documents suffisants pour se faire une idée de l'ampleur de la dérogation, et considérer que celle-ci pouvait être octroyée. Selon elle, l'acte attaqué se limite à préciser et affiner cette dérogation sur la base des calculs de hauteur fournis. Elle souligne qu'une enquête publique a été organisée du 11 au 25 décembre 2017 inclus et que les réclamations introduites ont permis à la commission de concertation de statuer en connaissance de cause. En ce qui concerne l'absence d'indication des baies et des saillies des constructions voisines faisant face aux limites latérales et postérieures du projet, elle estime que la situation est différente de celle qui a donné lieu à l'arrêt n° 210.752 du 27 janvier 2011 puisqu'il s'agit, dans ce cas d'espèce, d'une demande de construction d'une nouvelle extension à une distance réduite de l'arrière d'un immeuble existant. Elle considère qu'au regard des plans modifiés et de la motivation de l'acte attaqué, il apparaît clairement que les distances sont suffisantes pour que l'autorité se soit prononcée en

pleine connaissance de cause au regard des informations fournies. Elle allègue qu'il en va de même pour l'absence d'indication du relief parce qu'elle a procédé à une analyse globale de la situation et qu'elle a pu se fonder sur le plan paysager déposé le 25 avril 2018, reprenant les courbes de niveau du terrain sur lequel va s'implanter le projet, ainsi que les courbes de niveau des terrains directement voisins, dont celui du premier requérant.

Dans son dernier mémoire, la partie intervenante se réfère à l'enseignement de l'arrêt n° 245.866 du 23 octobre 2019 qui a jugé qu'un moyen pris de la violation de l'article 16 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme, en ce qu'il impose que les plans d'implantation indiquent les baies et saillies des constructions voisines faisant face aux limites latérales et postérieures du projet, n'est pas fondé si cette lacune n'a pas empêché l'auteur du permis de statuer en connaissance de cause, au regard d'un ensemble d'éléments figurant dans le dossier (vue axonométrique, photographie aérienne, photographie des jardins, plans et réclamations des requérants). Elle relève qu'aucune dérogation à l'article 7 du Titre I^{er} du RRU n'était nécessaire. Quant à l'article 8 du même titre, elle fait valoir que la commission de concertation, tout comme la partie adverse, ont examiné de manière attentive la dérogation à cette disposition, notamment sur la base des documents fournis par son géomètre dans le cadre de la demande de permis. Elle se réfère à cet égard à la motivation de l'acte attaqué et estime que la partie adverse n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation.

Dans leurs derniers mémoires, les requérants reprennent une argumentation similaire à celles de leurs précédents écrits.

VI.2. Appréciation

L'article 153, § 2, du CoBAT, dans sa version applicable aux demandes de permis d'urbanisme introduites, comme en l'espèce, avant le 1^{er} septembre 2019, dispose comme suit :

- « Lorsqu'il émet un avis favorable, le fonctionnaire délégué peut subordonner la délivrance du permis à des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux.

Le fonctionnaire délégué peut déroger aux prescriptions des règlements d'urbanisme, des règlements sur les bâtisses ou des règlements concernant les zones de recul, soit dans le cas visé à l'alinéa 1^{er}, soit lorsque la dérogation est sollicitée dans la demande.

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 demandeur est tenu de respecter les conditions prescrites par l'avis du fonctionnaire délégué ».

L'article 126, § 6, du CoBAT, dans sa version applicable aux demandes de permis d'urbanisme introduites, comme en l'espèce, avant le 1^{er} septembre 2019, est libellé de la manière suivante :

« 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 ».

L'article 7, § 1^{er}, du Titre I^{er} du RRU dispose comme suit :

« Hors sol, la construction est implantée à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins ».

L'article 8, § 1^{er}, du Titre I^{er} du RRU dispose comme suit :

« La hauteur des constructions ne dépasse pas, la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries ».

Selon l'article 5, 3°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme, ce dossier doit comporter un reportage photographique comportant au minimum quatre photographies significatives c'est-à-dire « des photos récentes du bien, des bâtiments contigus et du voisinage permettant d'évaluer correctement la situation existante et le contexte urbanistique dans lequel s'inscrit la demande » et cette disposition précise que « les différents endroits de prise de vue sont indiqués sur le plan d'implantation visé à l'article 16 ou, à défaut, sur les plans

de réalisations ». L'article 16 du même arrêté impose, pour les actes et travaux entraînant une augmentation du volume bâti, en profondeur ou en hauteur, outre ce plan d'implantation, le dépôt de plans donnant notamment les précisions suivantes : « l'indication des baies et des saillies des constructions voisines faisant face aux limites latérales et postérieures du projet » et « le relief actuel et le relief projeté, par courbes ou points à la précision du mètre d'altitude au moins, avec indications cotées des remblais ou déblais par rapport aux terrains voisins ». L'article 23, 3°, c) de cet arrêté prévoit que les plans doivent mentionner « lorsque le projet porte sur une modification visible depuis l'espace public, au minimum une amorce significative des façades voisines ».

Les lacunes d'un dossier de demande de permis ou les erreurs entachant les documents qui l'accompagnent ne sont de nature à affecter la légalité du permis délivré que si l'autorité a été induite en erreur ou n'a pas pu se prononcer en pleine connaissance de cause du fait de ces lacunes ou ces erreurs. En d'autres termes, ces défauts ne doivent en principe entraîner l'annulation de l'autorisation que si cette dernière a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant été complètement et exactement informée ni par le dossier de demande de permis ni d'une autre manière. En principe, il revient à celui qui dénonce les lacunes du dossier de rendre vraisemblable que ces défauts ont empêché l'administration d'appréhender convenablement la demande et qu'en leur absence, elle aurait pu être amenée à prendre une décision différente.

En l'espèce, dans son accusé de réception d'un dossier incomplet après le retrait du précédent permis, la partie adverse a relevé que le projet était dérogoire à l'article 8 du Titre I^{er} du RRU. Toutefois, le dossier complété comprenait une notice explicative dans laquelle il est allégué que le projet ne déroge pas à cette disposition et l'avis d'enquête publique ne mentionnait pas non plus cette dérogation. Or, tant la commission de concertation que la partie adverse elle-même ont reconnu que, même après la modification des plans, le permis restait dérogoire. L'octroi d'une dérogation à cette disposition n'a dès lors pas été précédé des mesures de publicité requises. Si le premier requérant n'a pas, au vu de la réclamation qu'il a introduite, été induit en erreur par l'avis d'enquête publique et la notice explicative, le second requérant, qui n'a pas introduit une telle réclamation, a, en revanche, été privé de la garantie de participer à l'enquête publique en connaissance de cause.

En outre, cette dérogation n'est pas appréciée de la même manière dans l'avis de la commission de concertation et dans la motivation de l'acte attaqué puisque l'un estime qu'elle ne porte que sur l'un des bâtiments tandis que l'autre

considère que les trois bâtiments sont concernés et selon des mesures différentes. Or, selon l'article 126, § 6, du CoBAT, en cas d'avis unanime de la commission de concertation tenant lieu d'avis conforme du fonctionnaire délégué, les dérogations sont censées être accordées « telles qu'acceptées par l'avis de la commission de concertation », ce qui implique que le collège des bourgmestre et échevins ne peut en accorder d'autres ou leur donner une portée différente.

Par ailleurs, le retrait du permis précédent était motivé par l'existence d'un rapport de l'auditorat concluant à l'annulation de ce permis notamment en raison de lacunes dans la demande de permis d'urbanisme. Si les plans modificatifs déposés indiquent désormais les distances séparant l'immeuble du premier requérant et de la maison en projet la plus proche, les baies de sa maison ne sont toujours pas représentées. Les courbes de niveau ne semblent pas cotées et ne sont mentionnés ni le relief actuel ni les indications des remblais ou déblais. Dès lors qu'en procédant au retrait du permis précédent, la partie adverse a reconnu le bien-fondé de l'analyse de l'auditeur quant aux lacunes du dossier de demande de permis d'urbanisme, elle ne pouvait pas, sans remédier aux différentes lacunes relevées dans ce rapport, statuer en connaissance de cause au sujet de la demande de permis d'urbanisme modifiée à la suite de ce retrait.

Dans cette mesure, le premier moyen est fondé.

VII. Autres moyens

Les autres moyens, s'ils étaient fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

VIII. Indemnité de procédure et dépens

Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

S'agissant des autres dépens, il y a lieu de les laisser à la charge de la partie adverse

Ces dépens comprenaient le droit de rôle de 200 euros par partie requérante ainsi que la contribution de 20 euros par partie requérante, telle que prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure.

Toutefois, par un arrêt n° 22/2020 du 13 février 2020, la Cour constitutionnelle a annulé, dans le cadre d'un recours en annulation de la loi du 19 mars 2017 instituant un fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne et de la loi du 26 avril 2017 réglant l'institution d'un fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne en ce qui concerne le Conseil d'État et le Conseil du Contentieux des Étrangers, les mots « par partie requérante » dans l'article 4, § 4, alinéas 1^{er} et 3, de la loi du 19 mars 2017, inséré par l'article 2 de la loi du 26 avril 2017.

Dès lors, en vertu de l'effet *erga omnes* et rétroactif de cet arrêt d'annulation, il y a lieu d'ordonner le remboursement de la contribution indûment perçue.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme Dexin est accueillie.

Article 2.

Sont annulés :

- le permis d'urbanisme délivré le 13 novembre 2018 à la société anonyme Dexin pour la "démolition et la reconstruction d'un ensemble de trois maisons unifamiliales" sur un terrain situé rue Engeland, 368A-372 à Uccle et ;
- l'avis favorable conditionnel unanime donné en présence du représentant de l'administration régionale, par la Commission de concertation du 10 janvier 2018 à propos de la demande de permis introduite par la société anonyme Dexin.

Article 3.

La partie adverse supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 400 euros, la contribution de 20 euros et l'indemnité de procédure de 700 euros, accordée aux parties requérantes, à concurrence de la moitié chacune.

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

Article 4.

La contribution de 20 euros indûment perçue sera remboursée aux parties requérantes par le service désigné au sein du Service public fédéral Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le 27 avril 2023, par :

Anne-Françoise Bolly,
Marc Joassart,
Élisabeth Willemart,
Caroline Hugé,

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

Le Greffier,

La Présidente,

Caroline Hugé

Anne-Françoise Bolly