CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XV^{e} CHAMBRE

A R R Ê T

n^{o} 249.141 du 4 décembre 2020

A.224.174/XV-3619

En cause : 1. **CROMMELYNCK** Yves,
2. **DUCOEUR** Valérie,
3. **MAILLARD** José,
4. **DEVROEDE** José,
5. **ROMPTEAU** Corinne,
6. **LAMON** Bernard,

ayant élu domicile chez
M^{es} Olivia VAN DER KINDERE et
Éric Pascal RWAMUCYO, avocats,
avenue Lloyd George 16
1000 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
M^{e} Jean-Paul LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 5 janvier 2018, Yves Crommelynck, Valérie Ducoeur, José Maillard, José Devroede, Corinne Rompteau et Bernard Lamon, demandent l'annulation « du permis d'urbanisme délivré le 23 mars 2017 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale à J. V. autorisant la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale en vue de réaliser un immeuble comportant trois appartements sis rue des Bégonias 24, portant la référence GRBC-RV-62.53500 ».

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

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

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 27 octobre 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 1^er^ décembre 2020 et les parties ont été informées qu'elle sera traitée par une chambre composée d'un membre.

M^me^ Pascale Vandernacht, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e^ Olivia Van Der Kindere, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M^e^ Gaëtan Vanhamme, *loco* M^e^ Jean-Paul Lagasse, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Isabelle Leysen, premier auditeur, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 10 février 2016, J. V. introduit auprès du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Watermael-Boitsfort une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'une maison unifamiliale de type « 3 façades » située rue des Bégonias, 24, en un immeuble de trois appartements.

Le projet prévoit la démolition d'annexes hétérogènes situées à l'arrière de la maison et d'un garage dans la zone de recul latéral, la transformation de la maison existante et la construction, à l'arrière de celle-ci et dans la zone précitée, d'un nouveau volume de type « rez + 2 niveaux » à toiture plate.

La demande de permis renseigne que le projet déroge à l'article 4, § 1er, 2°, c) (la construction dépasse de plus de 3 mètres la profondeur de la construction voisine mitoyenne) et à l'article 12 (le nouveau volume et l'escalier extérieur sont construits dans la zone de retrait latéral) du Titre I du RRU.

Le bien est situé en zone d'habitation au PRAS.

2. Le 9 mars 2016, la commune de Watermael-Boitsfort délivre un accusé de réception du dossier incomplet de la demande.

3. Le 19 avril 2016, la même commune délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

4. Une enquête publique est organisée du 25 avril au 9 mai 2016. Elle suscite deux lettres de réclamations dont celle de Monsieur et Madame Crommelynck-Ducoeur et de Monsieur Maillard - propriétaires des maisons situées aux n° 26 et 28 de la rue des Bégonias -, qui signalent que le projet porte atteinte à leur intimité étant donné la hauteur et la profondeur de l'extension (supérieure à 3 mètres et qui se prolonge en outre par des balcons sur 2 niveaux), la présence de fenêtres dans le mur latéral et une porte-fenêtre donnant accès à la plate-forme prévue au 1er étage (et qui permet selon eux un usage comme terrasse d'appoint). Ils dénoncent également une perte de lumière.

La seconde réclamation, de Monsieur et Madame Lamon-Rompteau, est introduite hors délai.

5. Le 31 mai 2016, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Watermael-Boitsfort émet « un avis favorable sous réserve à la commission de concertation » assorti des conditions suivantes :

« - supprimer les baies de porte-fenêtre latérales (donnant vers l'immeuble sis au n° 26) ou prévoir des baies de fenêtres hautes situées à au moins 1m80 de hauteur du plancher;
- prévoir une toiture végétalisée sur le toit plat de l'extension projetée sur 3 niveaux et adapter la récupération des eaux de pluies en fonction des revêtements de toitures;
- réaliser l'ensemble des toitures végétalisées sur les toits plats au plus tard dans l'année qui suit la réalisation des travaux;
- adapter l'essence et la taille de l'arbre à planter en zone de retrait latéral à la dimension de celle-ci ».

La note du service Urbanisme de la commune prévoit également, outre ces conditions, de :

« - fournir des plans modifiés répondant aux conditions énumérées ci-dessus en application de l'art. 191 du CoBAT;
- respecter les remarques émises par le SIAMU dans son rapport du 24/03/2016 ».

6. Le 2 juin 2016, la commission de concertation émet un avis - non unanime - défavorable au projet.

7. En sa séance du 7 juin 2016, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Watermael-Boitsfort émet un nouvel avis favorable assorti des mêmes conditions que celles émises précédemment.

8. Le 5 juillet 2016, le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale émet l'avis défavorable suivant sur la demande :

« (…)
Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol fixé par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;
Considérant que la demande concerne l'extension et la transformation d'un logement unifamilial en immeuble d'appartements avec trois unités de logement;
Considérant que la demande concerne un logement unifamilial trois façades, construit entre 1919 et 1930, avec un gabarit (rez-de-chaussée + l + toiture en bâtière) comprenant différentes annexes à l'arrière situées sur un seul niveau et surmontées d'une plateforme, ainsi qu'un garage dans une zone de retrait latéral;
Considérant qu'en 1930, un permis d'urbanisme a été délivré, ayant pour objet : "élargissement de la baie de fenêtre au rez-de-chaussée en devanture commerciale";
Considérant que le bâtiment, étant construit avant 1932, a été automatiquement inclus dans l'inventaire du patrimoine immobilier (voir article 333 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT));
Considérant que les actes et travaux proposés sont les suivants :
- démolition des annexes et du garage;
- construction d'une zone de retrait latéral et à l'arrière, d'une annexe de trois niveaux surmontée d'une plateforme, construction d'un escalier qui donne accès aux différents logements collectifs et aux locaux situés au sous-sol (cave et local de vélos);
- modification de l'aspect de la façade de rue par la suppression de la devanture commerciale et par la reconstruction d'une baie de fenêtre inspirée par la baie originale;
- construction d'un local de vélos à l'extérieur;
- pose d'un crépi gris clair sur l'isolation, sur l'ensemble des façades;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 24/03/2016 ci-joint;
Considérant que la propriétaire du logement situé au n° 26 de la même rue a signé le document d'avertissement (annexe II) pour prise de connaissance;
Considérant que la demande a été soumise aux mesures spéciales de publicité du 25/04/2016 au 09/05/2016 pour les motifs suivants :
- application des prescriptions particulières 2.5.2 du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions);
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur du bâtiment);

- dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU (aménagement de la zone de retrait latéral);

Considérant qu'une réclamation a été introduite pendant l'enquête publique par les propriétaires des logements situés aux n° 26 et 28 de la même rue, pour ce qui concerne la construction de balcons sur la façade arrière et la création de fenêtres dans la façade latérale; que ces nouvelles fenêtres créent des vues sur les bâtiments adjacents et entrainent par conséquent une perte d'intimité; que le volume proposé provoquerait une perte de l'éclairement naturel et il est également demandé que la plateforme à hauteur du rez-de-chaussée de l'annexe soit rendue inaccessible;
Vu l'avis non unanime donné par la commission de concertation en sa séance du 02/06/2016, en présence du représentant du Service Urbanisme de la Région (avis défavorable de la DMS et de BDO);
Considérant que le projet déroge au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) pour ce qui concerne :

- article 6 : hauteur de la toiture, que l'extension du rez-de-chaussée dépasse le gabarit maximal du bâtiment adjacent de 3 mètres,
- article 12 : construction d'une annexe et d'escaliers, qui permettent l'accès aux logements dans la zone de retrait latéral;

Considérant que le bâtiment actuel est délabré; que les anciennes annexes existantes ne répondent pas aux normes d'habitabilité du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme,
Considérant que le projet n'est pas conforme au caractère initial du logement unifamilial, à savoir son aménagement intérieur et sa structure porteuse;
Considérant que le projet propose la construction d'une nouvelle annexe, qui est trop grande en comparaison avec la hauteur du bâtiment principal existant, et que cette extension "trop grande ne s'intègre pas bien";
Considérant que les escaliers extérieurs à trois niveaux ont un trop grand impact dans la zone de retrait latéral et ne s'accordent pas avec le bâtiment principal;
Considérant que la répartition de la maison en trois unités de logement n'est pas acceptable, vu la typologie de la maison;
Considérant que l'annexe arrière et le placement de terrasses ne sont pas acceptables par rapport aux normes d'habitabilité et à l'impact sur les bâtiments adjacents (réduction de l'éclairement naturel);
Considérant qu'un projet avec deux logements et une annexe, ayant un caractère qui s'intègre mieux avec le bâtiment principal (voir le bâtiment existant) serait acceptable;
Considérant que les dérogations du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus;
AVIS DÉFAVORABLE ».

9. Le 8 août 2016, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Watermael-Boitsfort refuse le permis d'urbanisme sollicité.

10. Le 31 août 2016, J. V. introduit un recours contre cette décision auprès du gouvernement de la partie adverse.

11. Le 27 octobre 2016, le collège d'Urbanisme émet un avis défavorable motivé comme suit :

« Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale trois façades, de gabarit R+ l + toiture à versants, située dans un front bâti composé, soit de maisons mitoyennes, soit de garages de maisons implantées en intérieur d'ilot; qu'en façade arrière, cette habitation comporte, le long de la mitoyenneté de

droite, des annexes à toit plat d'un seul niveau ainsi que, le long de la mitoyenneté de gauche, un garage construit en zone de retrait latéral;
Considérant qu'en 1933, la façade à rue a fait l'objet d'une autorisation en vue d'élargir la baie du rez-de-chaussée en vitrine commerciale;
Considérant que la demande vise à transformer et à étendre l'habitation en vue d'en faire un immeuble de trois appartements, à savoir un appartement de deux chambres par niveau hors sol, par la réalisation des actes et travaux suivants :

- la démolition des annexes et du garage;
- la construction, à l'arrière et en zone de retrait latéral, d'une extension à toiture plate de trois niveaux avec balcons arrière et en zone latéral, d'un escalier permettant d'accéder aux différents logements et locaux communs situés en sous-sol;
- la modification de l'aspect de la façade à rue en supprimant la vitrine commerciale et en rétablissant une baie de fenêtre s'inspirant de la baie d'origine;
- la construction d'un local vélo extérieur dans le jardin;
- le placement d'un enduit de ton gris sur isolant sur l'ensemble des façades;

Considérant que, du côté droit, l'immeuble s'adosse à une maison de gabarit R+2+toiture à deux versants tandis que, du côté gauche, la parcelle voisine comporte, à front de rue, un garage d'un niveau;
Considérant que, s'agissant de l'annexe sollicitée, tant au rez-de-chaussée qu'à chacun des deux étages, la demande déroge à l'article 4 du titre I du RRU en ce que sa profondeur dépasse de plus de 3 m celle du profil de la construction voisine de droite, à savoir de 3,93 m en mitoyenneté et même de 4,73 m à +/- 3,05 m en retrait latéral de celle-ci; qu'en effet, contrairement aux points a) et b) relatifs aux constructions mitoyennes, le point c) du § 1er de cet article 4, qui s'applique exclusivement aux constructions de type trois façades, ne prévoit pas qu'une profondeur supérieure à 3 m puisse être autorisée en cas de retrait latéral de 3 m;
Que la part contributive de la dérogation n'est pas avérée dans la mesure où cette extension consiste, pour les habitants de l'immeuble de droite, en une joue latérale inesthétique de trois niveaux qui, en matinée, les privent d'ensoleillement en façade arrière;
Que, de plus, tant par sa volumétrie excessive que par son imbrication au-delà de la mi-hauteur du versant de toiture arrière de la maison existante, cette extension ne s'intègre pas au bâti existant ni ne s'harmonise aux caractéristiques urbanistiques environnantes; qu'en effet, cet imposant volume, présumé secondaire, vient, en réalité, rivaliser avec le volume principal de l'habitation existante, ce qui donne un aspect massif à l'ensemble;
Considérant, par ailleurs, que la demande déroge à l'article 12 du titre I du RRU en ce que, d'une part, cette extension, percée d'une grande porte-fenêtre à chacun de ses niveaux et, d'autre part, l'escalier extérieur distribuant les différents appartements viennent investir la zone de retrait latérale, ce qui réduit de 4,80 m à 1,97 m la distance de l'immeuble avec la mitoyenneté de gauche; que cette dérogation est d'autant moins acceptable que, par la proximité et les vues directes créées, cet aménagement en zone de retrait latéral hypothèque toute nouvelle construction sur le terrain voisin;
Que, de plus, la présence de l'escalier extérieur à proximité immédiate de certaines fenêtres des appartements occasionne, lorsqu'on emprunte cet escalier, des vues directes dans le séjour et la chambre avant de chacun de ceux-ci, ce qui nuit à l'intimité de leurs occupants;
Qu'en outre, si la démolition du petit garage permet de libérer la zone de retrait latéral, l'augmentation, de un à trois, du nombre de logements dans l'immeuble associée à la disparition de cet emplacement existant va à l'encontre de la politique régionale qui impose la création d'au moins un emplacement par logement dans les immeubles neufs;
Considérant, en revanche, que les trois appartements, organisés de manière similaire, présentent de bonnes conditions d'habitabilité;

Considérant que la nouvelle baie de fenêtre placée en remplacement de la vitrine commerciale s'inscrit adéquatement dans la composition architecturale de la façade avant;
Considérant, enfin, que, s'agissant du local à vélos aménagé en zone de cours et jardins, la demande déroge également à l'article 12 du titre I du RRU en ce qu'il ne s'agit ni d'une installation ni d'une construction d'agrément destinée à l'aménagement de ces zones, telles que visées par cet article;
Considérant que les différentes dérogations relevées en termes d'implantation et de gabarit témoignent d'un programme excessif;
Considérant qu'il s'ensuit que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ».

12. Le demandeur de permis dépose d'initiative, en application de l'article 173/1 du CoBAT, des plans modifiés, datés du 13 février 2017.

13. Le 23 mars 2017, le gouvernement de la partie adverse délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué qui est notamment motivé comme il suit :

« Considérant que le recours est recevable;
Considérant que le bien, cadastré 1ère division, section D, n° 48 C 5, se situe en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol adopté par arrêté du Gouvernement du 03 mai 2001 (ci-après, PRAS);
Considérant que la demande porte sur un immeuble de type 3 façades de gabarit R+1+toiture à versants comportant, le long de la mitoyenneté de droite, des annexes à toit plat d'un seul niveau ainsi que, le long de la mitoyenneté de gauche, un garage construit en zone de retrait latéral;
Considérant qu'en 1933, la façade à rue a fait l'objet d'une autorisation en vue d'élargir la baie du rez-de-chaussée en vitrine commerciale;
Considérant que la demande vise à transformer et à étendre l'immeuble en vue d'y créer trois appartements, à savoir un appartement de deux chambres par niveau hors sol, par la réalisation des actes et travaux suivants :
- la démolition des annexes et du garage;
- la construction, à l'arrière et en zone de retrait latéral, d'une extension à toiture plate de trois niveaux avec balcons arrière et, en zone latérale, d'un escalier permettant d'accéder aux différents logements et locaux communs situés en sous-sol;
- la modification de l'aspect de la façade à rue en supprimant la vitrine commerciale et en rétablissant une baie de fenêtre s'inspirant de la baie d'origine;
- le placement d'un enduit de ton gris sur isolant sur l'ensemble des façades;
- la construction d'un local vélo extérieur dans le jardin;

Considérant que la démolition des annexes arrière et du garage entraine la stricte application du titre I du RRU pour ce qui est de la construction de l'extension projetée au rez-de-chaussée et aux étages du bâtiment principal;
Que s'agissant de l'annexe sollicitée, tant au rez-de-chaussée qu'à chacun des deux étages, la demande déroge à l'article 4 du titre I du RRU en ce que sa profondeur dépasse de plus de 3 m celle du profil de la construction voisine de droite;
Que cette dérogation a donné lieu lors de l'enquête publique à contestation écrite de la part des propriétaires voisins du n° 26 et 28 qui s'opposent à la création de balcons en façade arrière et de baies de fenêtre en façades latérales en ce que ceux-ci sont de nature à engendrer des vues plongeantes sur les propriétés voisines et une perte d'intimité;

Considérant que la demande déroge également à l'article 12 du Titre I du RRU en ce que l'extension et l'escalier extérieur sur trois niveaux donnant accès aux logements sont construits en zone de retrait latéral;
Que la Commission de concertation a émis un avis favorable sous certaines conditions :

- supprimer les baies de porte-fenêtre latérales (sic) ou prévoir des baies de fenêtres hautes situées à plancher ou prévoir un vitrage translucide;
- prévoir une toiture végétalisée sur le toit plat de l'extension, adapter la récupération des eaux de pluie en fonction (sic);
- fournir des plans modifiés répondant aux conditions d'application de l'art. 191 du CoBAT;
- réaliser l'ensemble des toitures végétalisées sur les toits plats au plus tard dans l'année qui suit la réalisation des travaux;
- adapter l'essence et la taille de l'arbre à planter en zone de retrait latéral à la dimension de celle-ci;

Considérant que l'autorité communale a quant à elle marqué son soutien pour la réalisation de ce projet. Cependant, elle n'a pu délivrer le permis d'urbanisme vu l'avis défavorable émis par le Fonctionnaire délégué;
Qu'à l'occasion de l'audition organisée devant le Collège d'Urbanisme le 6 octobre 2016, le requérant a introduit d'initiative sur base de l'article 173/1 du CoBAT, de nouveaux plans en vue de répondre aux conditions émises par la commission de concertation dans son avis favorable du 2 juin 2016;
Que les adaptations apportées sont les suivantes :

- Poser un vitrage sérigraphié aux deux fenêtres latérales qui donnent vers l'immeuble sis au n° 26;
- poser une toiture végétalisée sur le toit plat de l'extension projetée sur 3 niveaux;
- plantation d'un saule crevette en zone de retrait latéral et adapter la récupération des eaux de pluies en fonction des revêtements de toitures;

Considérant qu'il résulte des travaux parlementaires de la session 2008-2009 du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, préparatoires à l'ordonnance modifiant l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, que le dépôt de plans est irrévocable et produit leur substitution de plein droit aux plans originaires;
Que, par conséquent, l'examen doit se faire sur la base de ces derniers plans modifiés datés du 12 septembre 2016;
Que malgré les modifications apportées, le Collège d'urbanisme a considéré que le projet présente un programme excessif qui ne répond pas au bon aménagement des lieux;
Que vu l'avis défavorable émis par le Collège d'urbanisme, le requérant a apporté de nouvelles modifications à son projet en déposant devant le gouvernement des plans modifiés;
Les modifications sont les suivantes :

- la suppression des balcons en façade arrière;
- Augmentation en façade arrière, des dimensions des fenêtres (quatre travées dont 2 ouvrantes avec un garde-corps devant celle-ci).

Considérant qu'au vu de ce qui précède, la délivrance d'un permis d'urbanisme peut être accordée pour les motifs suivants :

- Le bien actuel est délabré et nécessite des travaux de rénovation lourde afin de pouvoir les réaffecter à du logement et les anciennes annexes existantes ne répondent pas aux normes d'habitabilité du Titre II du RRU;
- Considérant que le projet améliore la situation existante en ce qu'il supprime des annexes illégales et rétablit la zone de retrait par la démolition du garage;
- Considérant que les logements projetés sont conformes aux normes d'habitabilité fixées par le Titre II du RRU;
- Considérant que le toit plat de l'annexe projetée au rez-de-chaussée est pourvue d'une toiture végétalisée extensive qui est rendue inaccessible par

le placement d'un garde-corps devant la baie de porte-fenêtre; que ce type de toiture présente de nombreux avantages en ce qu'elle isole de la chaleur, du froid et du bruit; qu'elle permet également une régulation des eaux de pluie et contribue à éviter les surcharges du réseau d'égout et en ce qu'elle améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'ilots;

- Considérant que le projet prévoit également une citerne de pluie de 3000 litres;
- Considérant que les baies prévues en façade latérale donnant sur le bien n° 26 présentent un vitrage translucide qui supprime les vues intrusives sur les propriétés voisines;
- Qu'au vu de la configuration des lieux, les baies latérales donnant sur l'immeuble n°22, n'engendrent aucune nuisance visuelle vu que cet immeuble est situé en fond de parcelle;
- Considérant que les balcons aux étages accentuant le volume dérogatoire de la nouvelle construction ont été supprimés;
- Considérant que la zone de retrait latéral est rétablie par la démolition du garage en vue de permettre un accès aisé vers le jardin commun pour les occupants de l'immeuble;
- Considérant qu'un arbre d'essence indigène sera planté afin de valoriser le caractère verdoyant de la zone;
- Considérant que l'escalier commun extérieur desservant les logements, ce dernier permet de libérer les espaces intérieurs au profit de l'aménagement des logements;
- Considérant que les modifications projetées en façade à rue s'inspirent de la façade d'origine et permet d'assurer l'intimité de la chambre aménagée au rez-de-chaussée;
- Considérant qu'une étude d'ensoleillement a été réalisée au Solstice d'été, à l'Equinoxe et au Solstice d'hiver entre 9h00 et 18h00, il y a lieu de conclure que l'extension projetée ne provoque pas d'ombres supplémentaires sur la façade arrière de l'immeuble de droite n° 26;

Considérant qu'à l'instar de la commune, l'autorité de recours considère que la demande tel que projetée présente de bonnes conditions d'habitabilité et répond au bon aménagement des lieux;
Que les dérogations à l'article 4 et 12 du Titre I du RRU peuvent être accordées.
Que le permis d'urbanisme peut être délivré sur base des plans modifiés introduit au gouvernement en vertu de l'article 173/1 du CoBAT;
Sur proposition du Ministre-Président qui a les Pouvoirs locaux, le Développement territorial, la Politique de la Ville, les Monuments et Sites, les Affaires étudiantes, le Tourisme, la Fonction publique, la Recherche scientifique et la Propreté publique dans ses attributions,

Arrête :

Article 1er - Le recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale introduit par Monsieur Jan Verbeke contre la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Watermael-Boitsfort de refuser le permis d'urbanisme tenant à transformer et étendre une maison unifamiliale en vue de réaliser un immeuble comportant trois appartements sis rue des Bégonias 24 est recevable et fondé. Le permis d'urbanisme est délivré sur base des plans modifiés … datés du … et introduits d'initiative devant le gouvernement conformément à l'article 173/1 du CoBAT.
La dérogation à l'article 4 (profondeur de construction) et à l'article 12 (zone de retrait latéral) du Titre I du RRU est accordée.
Le titulaire de permis doit se conformer à l'avis SIAMU du 24 mars 2016 ».

Le 3 mai 2017, cette décision est notifiée au demandeur de permis ainsi qu'à la commune de Watermael-Boitsfort.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

Les requérants soutiennent qu'ils n'ont pas été informés de la délivrance du permis d'urbanisme et qu'ils « ont pu s'en rendre compte lors d'un début de travaux et d'un affichage qui a été constaté le 8 novembre 2017 ». Ils précisent qu'ils ont pris connaissance du contenu de l'acte attaqué le 10 novembre 2017, lors d'une réunion à la commune de Watermael-Boitsfort, en présence de la responsable de l'urbanisme.

La partie adverse répond que le recours est irrecevable *ratione temporis* dès lors qu'il ressort des pièces communiquées par le bénéficiaire du permis qu'une affiche a été apposée le 14 octobre 2017 et que les travaux ont été entamés dès le 16 octobre 2017. Elle estime que les requérants n'ont pas fait preuve de la diligence requise et ont tardé à prendre connaissance de l'acte attaqué. Elle en conclut que le recours a été introduit au-delà du délai de soixante jours.

En réplique, les requérants font valoir qu'un délai de trois jours entre la constatation de l'affichage, le 7 novembre 2017, et la prise de connaissance de l'acte attaqué le 10 novembre 2017, n'est pas déraisonnable et que les témoignages versés au dossier administratif ne démontrent pas que l'affichage a été effectué de manière régulière et non équivoque. Ils considèrent que la partie adverse n'apporte pas la preuve du commencement des travaux le 16 octobre 2017 (photo, déclaration de début de travaux, ...) et qu'il subsiste un doute raisonnable quant au fait de savoir s'ils ont pu avoir connaissance de la délivrance du permis d'urbanisme « dès octobre 2017 ». Elles maintiennent que le délai de 60 jours a bien commencé à courir le 10 novembre 2017 et que le recours introduit le 26 décembre 2017, est recevable *ratione temporis*.

Dans leur dernier mémoire, ils remettent en cause l'exactitude des témoignages qui attestent de l'affichage du permis litigieux. Ces témoignages ne permettent pas, selon eux, d'identifier ce qui a été affiché, où cet affichage a eu lieu et avec quels moyens a-t-il été réalisé et s'il a été continu. Ils constatent, d'une part, qu'aucune photographie n'est déposée et, d'autre part, qu'il existe un lien entre ces différents témoins et le bénéficiaire du permis attaqué. Ils estiment que dans ces conditions leurs témoignages sont tout aussi probants que ceux dont se prévaut la partie adverse. Ils insistent également sur le fait que des véhicules sont souvent garés à proximité du terrain et qu'ils ont pu obstruer la vue sur celui-ci. Par ailleurs, ils rappellent les modalités qui doivent être respectées pour un tel affichage et estiment

qu'il n'est pas démontré que celles-ci ont été respectées en l'espèce. Ainsi, ils relèvent que cet affichage serait intervenu moins de huit jours avant le début du chantier alors que ceci ne respecte pas la réglementation en vigueur, l'affichage devant être fait au moins huit jours avant le début du chantier. Ils font valoir que rien ne permet de dire que l'affichage a été réalisé, en l'espèce, dans le respect des formes requises et qu'il a été maintenu tout au long du chantier. Quant à la visibilité des travaux, ils affirment que ce n'est que le 7 novembre 2017 qu'ils ont constaté des travaux de démolition sur le terrain litigieux. Dès lors que leurs témoignages ne concordent pas avec ceux des autres témoins, lesquels n'habitent pas dans la rue du projet, ils soutiennent que cette preuve n'est pas suffisante et que la partie adverse aurait dû se fonder sur d'autres éléments plus précis pour attester de cet affichage. Par ailleurs, ils soulignent qu'au regard de la jurisprudence, c'est celui qui conteste la recevabilité *ratione temporis* du recours qui doit prouver que les requérants ont bien eu connaissance de l'acte attaqué plus de soixante jours avant l'introduction de leur recours. Enfin, ils indiquent que ce n'est que le 10 novembre 2017 qu'ils ont pris connaissance du permis attaqué et qu'ils ont pu consulter les plans, le 14 novembre suivant, lors d'une réunion à la commune. Au vu de l'absence d'éléments probants quant à l'affichage de ce permis, ils sont d'avis que ce n'est qu'à partir du 10 novembre 2017 au plus tôt que le délai de recours au Conseil d'État a pu commencer à courir.

IV.2. Appréciation

L'article 194/2 du CoBat, tel qu'en vigueur au moment de l'adoption de l'acte attaqué, disposait comme suit :

« Un avis indiquant que le permis a été délivré doit être affiché sur le terrain par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 30, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Le titulaire du permis doit avertir par lettre recommandée le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes autorisés ainsi que de l'affichage visé à l'alinéa 1er, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux. Le gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article ».

Lorsqu'un permis d'urbanisme ne doit être ni publié ni notifié, c'est la connaissance effective de l'acte qui fait courir pour les tiers le délai du recours en annulation devant le Conseil d'État. En pareil cas, c'est à celui qui conteste la

recevabilité *ratione temporis* du recours qu'il appartient de prouver que la partie requérante a eu connaissance de l'acte attaqué plus de soixante jours avant l'introduction du recours, de simples présomptions ne suffisant pas à cet égard. Lorsqu'il a connaissance de l'existence de ce permis, il incombe au requérant de rechercher activement, dans un délai raisonnable, à s'informer du contenu du permis à l'administration communale. Dans ce cas, le délai de soixante jours commence à courir le jour où il a pu en prendre connaissance ou le jour où cette connaissance lui a été refusée. Dès lors qu'il est avéré que le requérant avait, à une date déterminée une connaissance suffisante et certaine de l'existence et de la portée de l'acte attaqué, encore qu'il n'eût pas disposé de la copie de celui-ci, le recours introduit plus de soixante jours à partir de cette date est tardif. S'il ne peut être exigé d'un requérant potentiel qu'il s'enquière à tout moment de l'état d'avancement d'une procédure administrative, il ne peut davantage être admis qu'il diffère, pour un temps indéterminé, la prise de connaissance de l'acte qu'il souhaite éventuellement attaquer et qu'il la retarde ainsi arbitrairement.

Si l'obligation d'afficher sur le terrain un avis indiquant que le permis a été délivré, conformément à l'article 194/2 du CoBAT et aux articles 2 à 5 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 septembre 2011 relatif à l'affichage et à l'avertissement prescrits pour les actes et travaux autorisés en matière d'urbanisme, est de nature à faire présumer que les personnes habitant à proximité ont eu connaissance du permis, cet affichage, qui ne porte pas sur l'acte lui-même, mais mentionne son existence, constitue une information donnée au public, et non une publication qui ferait courir le délai de recours au Conseil d'État. Lorsqu'il a connaissance de l'existence de ce permis, il incombe au requérant de rechercher activement, dans un délai raisonnable, à s'informer du contenu du permis à l'administration communale. Dans ce cas, le délai de soixante jours commence à courir le jour où il a pu en prendre connaissance ou le jour où cette connaissance lui a été refusée.

En l'espèce, l'acte attaqué a été délivré le 23 mars 2017. La partie adverse dépose dans son dossier administratif diverses attestations, rédigées sur la base de l'article 961/1 du Code judiciaire, dont il ressort qu'un avis d'affichage a été apposé le 14 octobre 2017 sur le bien considéré, situé rue des Bégonias, 24, et que les travaux autorisés ont débuté le 16 ou le 17 octobre 2017.

Les requérants sont domiciliés et résident respectivement dans les maisons voisines situées aux n^{os} 26, 28 et 30 de la rue des Bégonias, soit à proximité immédiate du projet attaqué.

Ils prétendent, dans leur requête en annulation, qu'ils n'ont pas été informés de la délivrance du permis d'urbanisme mais qu'ils « ont pu s'en rendre compte lors d'un début de travaux et d'un affichage qui a été constaté le 8 novembre 2017 ».

Dans leur mémoire en réplique, ils affirment cette fois qu'ils ont constaté l'affichage le 7 novembre 2017.

Ce faisant, ils reconnaissent que l'affichage du permis litigieux a bien eu lieu. Ils contestent cependant le moment où il serait exactement intervenu et estiment que les témoignages sur lesquels se fonde la partie adverse, ne sont pas suffisamment probants à cet égard, d'une part, parce qu'ils émaneraient de personnes qui n'habitent pas dans la rue et, d'autre part, pace que ces personnes auraient des liens avec le bénéficiaire du permis. Selon eux, ces témoignages ne démontreraient pas que l'affichage aurait été effectué de « manière régulière et non équivoque ». Il y a lieu cependant de relever que les parties requérantes ne s'inscrivent pas en faux.

Au vu de l'implantation des lieux telle qu'elle ressort du reportage photographique versé au dossier de la demande de permis, le bien litigieux est situé directement à front de voirie et il est donc difficile de comprendre, à défaut de plus amples explications fournies par les requérants, en quoi l'affichage de l'avis aurait pu être effectué « de manière irrégulière ou équivoque » sur ledit bien alors que le 7 ou le 8 novembre 2017, ils affirment avoir bien vu ledit affichage. Ce n'est que dans leur dernier mémoire qu'ils invoquent que celui-ci ne serait pas conforme aux prescriptions réglementaires sans toutefois indiquer sur quel point précis il ne le serait pas alors qu'ils confirment, tant dans leur requête que dans leur mémoire en réplique, avoir vu cet affichage.

Quant au début des travaux, ils ne contestent pas explicitement l'exactitude des témoignages en ce qu'ils indiquent que les travaux ont débuté le 16 ou le 17 octobre 2017. Ils se contentent en effet d'alléguer que si, comme le prétend la partie adverse, le commencement des travaux a eu lieu le 16 octobre 2017, elle n'en apporte pas la preuve.

Sur le vu de ce qui précède, les requérants remettent en cause la valeur probante des témoignages, sans toutefois contester l'exactitude de leur contenu, à savoir le fait que l'affichage a bien été réalisé dès le 14 octobre 2017 et le fait qu'un début de travaux a bien eu lieu le 16 ou le 17 octobre 2017. Ce n'est que dans leur dernier mémoire, une fois de plus, qu'ils prétendent que les travaux n'ont été

perceptibles que le 7 novembre 2017 dès lors qu'il s'agissait de travaux de démolition. Or, ils auraient pu faire valoir cet élément dès leur mémoire en réplique.

Par voie de conséquence, il peut être tenu pour établi que l'avis a été affiché sur les lieux le 14 octobre 2017 et que les travaux ont commencé au plus tard le 17 octobre 2017.

Il n'est, par ailleurs, pas vraisemblable que les requérants, qui habitent tous dans des maisons directement voisines de l'immeuble à transformer - situées dans l'alignement de celui-ci -, n'aient constaté l'existence de cet affichage que plus de trois semaines après le début de celui-ci alors que leur voisine du n° 49 de la rue des Bégonias atteste pour sa part avoir vu l'affiche du permis d'urbanisme apposée dès le 15 octobre 2017.

Enfin, à l'appui de son dernier mémoire, la partie adverse dépose un rapport d'une réunion de chantier du 19 octobre 2017, établi par l'architecte en charge du projet, duquel il ressort que les travaux ont bien débuté le 17 octobre 2017. Par ailleurs, il apparaît également que l'entrepreneur a apposé un panneau publicitaire concernant son entreprise sur le terrain litigieux. Ces éléments démontrent que les parties requérantes auraient pu s'interroger plus rapidement qu'elles ne l'ont fait sur le début du chantier.

En ne se rendant à la commune pour prendre connaissance du contenu du permis que le 10 novembre 2017, soit près d'un mois après le premier jour d'affichage de l'avis, les requérants ont manqué de diligence.

Partant, il convient de considérer que le délai de soixante jours pour introduire le présent recours a commencé à courir à dater du premier jour d'affichage, le 14 octobre 2017, et venait à expiration le 12 décembre 2017.

Le recours, introduit le 5 janvier 2018, est tardif et par conséquent irrecevable.

V. Indemnité de procédure et dépens

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les parties requérantes supportent les dépens, à savoir le droit de rôle de 1200 euros, à concurrence de 200 euros chacune, et l'indemnité de procédure de 700 euros accordée à la partie adverse, à concurrence du sixième chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XVe chambre, le 4 décembre 2020, par :

Pascale Vandernacht,	président de chambre,
Caroline Hugé,	greffier.

Le Greffier,	Le Président,
Caroline Hugé	Pascale Vandernacht