CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XV^{e} CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^{o} 252.549 du 23 décembre 2021

A. 235.227/XV-4908

En cause : **1. REMY** Chantal,
2. LAFAGE Guy,
ayant élu domicile chez
M^{e} Stéphane NOPERE, avocat,
boulevard de la Woluwe, 62
1200 Woluwe-Saint-Lambert,

contre :

la commune de Forest, représentée
par son collège des bourgmestre et échevins.

Partie intervenante :

MAYER Éric,
ayant élu domicile chez
M^{e} Aurélie Trigaux, avocat,
avenue de Tervueren, 197
1150 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 16 décembre 2021, Chantal Remy et Lafage Guy demandent, d'une part, la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme du 2 décembre 2021 visant à « modifier le volume de la toiture et des annexes, et mettre en conformité la modification du nombre des logements (de 1 à 2) et de la façade à rue » délivré à Éric Mayer par la commune de Forest sous la référence PU-27463 et, d'autre part, l'annulation de ce même permis.

II. Procédure

Par une requête introduite le 23 décembre 2021, Éric Mayer demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

Par une ordonnance du 17 décembre 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 23 décembre 2021.

La partie adverse a déposé un dossier administratif.

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

M^es^ Stéphane Nopère et Anaïs Karaman, avocats, comparaissant pour les parties requérantes, et M^e^ Aurélie Trigaux, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Geneviève Martou, premier auditeur au Conseil d'État, 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

La partie adverse a été convoquée à l'audience du 23 décembre 2021 par une ordonnance du 17 décembre 2021 et n'était pas présente, se limitant à envoyer au Conseil d'État le dossier administratif la veille de cette audience. Une telle attitude dans le chef d'une autorité publique ne témoigne pas d'une volonté de collaborer activement dans le cadre d'une bonne administration de la justice. Face à cette attitude et vu le bref délai qui lui est imparti pour statuer, le Conseil d'État s'est principalement fié aux éléments factuels qui ont été portés à sa connaissance par les parties requérantes et intervenante sans pouvoir avoir le point de vue de la commune de Forest, pourtant auteur de l'acte attaqué.

Sous cette réserve, les faits de la cause se présentent comme suit :

1. Les parties requérantes sont propriétaires d'un bien sis avenue Molière 165, à Forest, qui est voisin de l'immeuble sis au n° 167, appartenant à Éric Mayer, bénéficiaire du permis d'urbanisme attaqué.

En juin et septembre 2020, Éric Mayer demande à la société privée à responsabilité limitée Prodetec de réaliser une étude concernant son bien en raison de la présence d'ouvertures et de fissures en façade arrière et il résulte du rapport d'intervention qu'il existe un risque réel d'effondrement partiel ou total des

planchers ou de la façade arrière qui nécessite la mise en œuvre rapide et urgente de mesures devant assurer la stabilité de l'édifice.

2. Le 25 juin 2020, Éric Mayer introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la modification du volume de la toiture et des annexes de son immeuble.

La demande de permis vise également la mise en conformité de la modification du nombre de logements (de 1 à 2) et de la façade à rue.

3. L'enquête publique a lieu du 20 avril au 4 mai 2021 alors que les parties requérantes sont à l'étranger, ne pouvant se déplacer en raison des restrictions sanitaires. Deux réclamations sont introduites à cette occasion.

4. Le 18 mai 2021, la commission de concertation de la partie adverse donne un avis favorable sous condition (unanime) imposant au demandeur de permis de modifier le projet déposé. Les conditions sont ainsi exprimées :

« - diminuer la profondeur du volume et de ce fait de la rehausse mitoyenne au 2ème étage et rester dans les limites autorisées par le Titre I du RRU ;
- préserver, dans le cadre de la rénovation du bâtiment, les éléments patrimoniaux intéressants tels que les manteaux de cheminées et moulures du rez-de-chaussée et premier étage ;
- prévoir un espace de rangement privatif par logement ;
- ne pas implanter de sortie d'ascenseur au-delà du 2ème étage ;
- fournir une note technique relative à la gestion de l'eau de pluie et se conformer au règlement communal d'urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales, mentionner le dispositif sur les plans et dans le formulaire de demande de permis ;
- obtenir un avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au Titre I, articles 4 et 6 sont partiellement accordées ».

À la suite de cet avis, la partie adverse invite le demandeur de permis à déposer des plans modificatifs sur la base de l'article 191 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

5. Le 15 juin 2021, le conseil des parties requérantes envoie un courrier recommandé aux membres de la commission de concertation de la partie adverse.

6. Le 3 septembre 2021, alors qu'elles sont à l'étranger, les parties requérantes sont informées que des travaux de construction sont en cours de réalisation sur le bien sis avenue Molière n° 167.

Les travaux consistent, notamment, en la construction d'un mur en limite de mitoyenneté.

7. Un courrier est adressé en urgence par le conseil des parties requérantes, le 6 septembre 2021, par recommandé et par courriel, d'une part, au propriétaire et maître d'ouvrage des travaux litigieux et, d'autre part, au bourgmestre et au collège des bourgmestre et échevins de la partie adverse afin que soit ordonnée l'interruption des travaux en infraction, conformément à l'article 98 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

8. Le 6 septembre 2021 également, les parties requérantes déposent une requête unilatérale auprès du Président du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles en lui demandant de faire cesser cette voie de fait.

9. Le 8 septembre 2021, le Président du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles rend une ordonnance enjoignant à la partie intervenante de suspendre les travaux relatifs à son immeuble sis avenue Molière, 167, sous peine d'astreinte de 5.000 euros par jour et par personne.

Cette ordonnance maintient ses effets jusqu'au 31 octobre 2021 à minuit et impose aux parties requérantes, sous peine de caducité de l'ordonnance, d'introduire une procédure en référé, pour l'audience d'introduction du lundi 27 septembre 2021 à 9h00 au plus tard. Cela, afin que le juge des référés prenne la suite du dossier relative à la période postérieure au 31 octobre 2021, dans le cadre d'un débat contradictoire.

10. Le 21 septembre 2021, les parties requérantes introduisent une citation en référé devant le Président du Tribunal de première instance de Bruxelles afin d'y statuer comme de droit.

11. Le 3 novembre 2021, le Président du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles siégeant en référé « ordonne la suspension immédiate des travaux soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme sur le bien immobilier situé à 1190 Forest, avenue Molière 67 » et dit pour droit que « cette mesure de suspension est d'application jusqu'à l'obtention par Éric Mayer d'un permis d'urbanisme exécutoire au sens de l'article 157 du CoBAT, autorisant lesdits travaux » et assortit cette mesure « d'une astreinte de 5.000,00 euros par jour, avec un plafond de 25.000 euros à compter de la signification de la présente ordonnance […] ». Cette décision autorise la partie intervenante à procéder aux autres travaux non soumis à permis et notamment ceux nécessaires à la stabilité de son immeuble.

12. Le 2 décembre 2021, la partie adverse délivre à Éric Mayer un permis d'urbanisme relatif à son immeuble, sis au 167 avenue Molière, qui est rédigé comme suit :

« Le collège des bourgmestre et échevins,

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :
Demandeur : Monsieur Éric Mayer
Situation de la demande : Avenue Molière 167
Objet de la demande : Modifier le volume de la toiture et des annexes, et mettre en conformité la modification du nombre de logements (de 1 à 2) et de la façade à rue […],

Arrête :

Article 1er. Le permis visant à modifier le volume de la toiture et des annexes, et mettre en conformité la modification du nombre de logements (de 1 à 2) et de la façade à rue, est délivré aux conditions de l'article 2.

Article 2. Le titulaire du permis devra :
1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessous du fonctionnaire délégué ;
2° respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins :
- se conformer aux plans annexés ;
- préserver dans le cadre de la rénovation du bâtiment les éléments patrimoniaux intéressants tels que les manteaux de cheminées et moulures du rez-de-chaussée et premier étage ;
- respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du Service d'Incendie et d'Aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.
[…]
4° Respecter les indications particulières reprises dans l'annexe I du présent arrêté.

Article 4. Le titulaire du permis doit, au moins 8 jours avant d'entamer ses travaux ou ces actes :
1° afficher sur le terrain l'avis dont un modèle est joint au présent permis, indiquant que le permis a été délivré, et ce pendant toute la durée de ce chantier ou tout au long de l'accomplissement de ces actes ;
2° avertir, par lettre recommandée, le collège des bourgmestre échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis et de l'affichage conformément aux modalités jointes au présent permis.

Article 5. Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Article 6. Si le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le présent permis, celui-ci est exécutoire 20 jours après sa réception (application de l'article 157 du CoBAT).

Article 7. Dès l'achèvement des actes et travaux autorisés par le présent permis et avant toute occupation, le titulaire du permis sollicite du Service d'Incendie et d'Aide médicale urgente (SIAMU) une visite de contrôle, sanctionnée par une

attestation de (non-)conformité à moins qu'il s'agisse d'actes et travaux qui en sont dispensés (articles 193 et 330 du CoBAT).
Article 8. Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers.

Article 9. Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Fondement législatif et réglementaire :

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT);

Vu l'article 123, 7°, de la Nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 réglant la forme ainsi que les procédés d'information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le gouvernement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte et ses modifications ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 et sa modification du 9 juillet 2019, déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service d'Incendie et d'Aide médicale urgente et ses modifications ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;

Vu le plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de pouvoirs spéciaux relatif à la suspension temporaire des délais de rigueur et de recours fixé dans l'ensemble de la législation et la réglementation bruxelloise ou adoptées en vertu de celle-ci et ses reconductions ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de pouvoirs spéciaux n° 2020/038 du 10 juin 2020 prolongeant certains délais relevant du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire et de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de pouvoirs spéciaux n° 2020/052 du 23 décembre 2020 prolongeant certains délais du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et son arrêté d'exécution en matière d'exigences et de qualification minimale des techniciens frigoristes, et de certains arrêtés d'exécution en matière de maitrise d'énergie et des marchés de l'électricité et du gaz en Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu le Règlement régional d'urbanisme (RRU) ;

Vu les règlements communaux d'urbanisme suivants :
- Règlement communal d'urbanisme sur la bâtisse et la voirie,
- Règlement communal d'urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales.

Instruction de la demande et motivation de la décision

La décision est prise pour les motifs suivants :

Considérant que la demande a été introduite en date du 25 juin 2020 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 27 avril 2021 ;

Vu l'enquête ouverte par le collège des bourgmestre et échevins du 20 avril 2021 au 4 mai 2021 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate 2 réclamations/observations ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 18 mai 2021 à savoir :

> "Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement ;
>
> Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 modifiant l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation ;
>
> Vu l'enquête ouverte par le collège des bourgmestre échevin du 20 avril 2021 au 4 mai 2021 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate 2 réclamations/observations ;
>
> Considérant que la commission en a délibéré ;
>
> Considérant que le demandeur était présent et a été entendu ;
>
> Considérant que les personnes physiques ou morales qui en ont exprimé le souhait à l'occasion de l'enquête publique ont été entendues ;
>
> Vu l'arrêté n° 2020/052 du 23 décembre 2020, article 6 ;

Contexte

Considérant que le bien est sis au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Situation existante

Considérant qu'un permis de bâtir pour construire une maison a été délivré le 28 avril 1905 et que d'autres permis ont été délivrés en date du 22 août 1924 et en date du 6 mai 1947 pour des transformations de l'immeuble ;

Considérant que le bien pour lequel le permis de bâtir a été délivré avant 1932, est considéré comme inscrit dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (article 333 du CoBAT) ;

Considérant que le bien fait partie d'une enfilade d'immeubles homogènes, allant du n° 163 au n° 169 ;

Considérant que le bien est compris dans la zone de protection de l'Ensemble de 3 immeubles Art Nouveau sise avenue Molière 177 par A.G. définitif du 28 juin 2001 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison unifamiliale ;

Considérant que le bien présente un sous-sol à rue, trois niveaux (dont le rez-de-chaussée surélevé) et une toiture à deux versants ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise à :
- construire 3 lucarnes en toiture avant,
- modifier le volume de la toiture arrière,
- réaliser des annexes côté arrière,
- aménager des terrasses côté arrière,
- mettre en conformité la modification du nombre de logements (de 1 à 2) et de la façade à rue ;

Considérant que les logements se répartissent de la manière suivante :
- au sous-sol, rez-de-chaussée surélevé et 1er étage : un logement de type triplex de 2 chambres,
- aux 2ème étage et 3ème étage (sous toiture) : un logement de type duplex de 2 chambres ;

Considérant que le garage avant est attribué au logement inférieur ; qu'un local vélos/poussettes/poubelles est placé sous une partie de la zone de recul (cave existante) ;

Considérant que la maison offre un jardin aux dimensions relativement généreuses ;

Motifs d'instruction

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
- modification en intérieur d'îlot (Plan régional d'affectation du sol, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones 0.6) pour les annexes, terrasses et rehausses mitoyennes,
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU pour les annexes, terrasses et rehausses mitoyennes,
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU pour les annexes ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
- demande de permis d'urbanisme relative à un bien inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier (articles 207 et 333 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;
- application de l'article 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé) (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci pour les modifications apportées à la façade à rue ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour les motifs suivants :
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU pour les annexes, terrasses et rehausses mitoyennes,
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU pour les annexes ;

Considérant que la CRMS n'a pas émis d'avis sur la demande ; que le délai de transmission de l'avis est dépassé ;

Considérant que la modification [des] perspectives depuis ou à partir du bien classé est négligeable et, de ce fait, l'impact sur le bien classé limité ;

PRAS 0.6 – Intérieur d'îlot

Considérant que la demande ne porte pas de réelle atteinte à l'intérieur d'îlot ; que la parcelle conserve une surface de pleine terre relativement généreuse ;

Modification de la volumétrie arrière

Considérant que le contexte rend la modification du volume arrière envisageable compte tenu de la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine de gauche et le profil mitoyen du mur mitoyen de droite ;

Considérant, cependant, qu'il convient de réduire l'impact négatif sur les propriétés voisines en termes de portée d'ombre et d'effet d'enclavement notamment sur la propriété de gauche (n° 165) ; qu'il convient de diminuer la profondeur du volume et de ce fait la rehausse mitoyenne au 2ème étage et rester dans les limites autorisées par le Titre I du RRU ;

Considérant que la dérogation est accordable pour le volume au rez-de-chaussée compte tenu du faible impact sur le voisinage ;

Considérant, en ce qui concerne les terrasses, qu'elles peuvent s'envisager compte tenu de la configuration de l'îlot relativement dégagé et du profil relativement profond de la construction voisine de gauche le long duquel se développent des terrasses ; que l'impact des terrasses est dès lors limité ; qu'elles respectent le Code civil en matière de vues ;

Considérant, en ce qui concerne la modification de la toiture arrière, qu'elle est acceptable compte tenu qu'elle s'intègre au contexte urbain environnant ; qu'elle s'inscrit dans les limites autorisées par le RRU en termes de gabarit ;
Considérant que le volume de l'ascenseur en toiture ne s'intègre pas au cadre urbain environnant ;

Modification de la façade à rue

Considérant que la demande ne contrevient pas à la prescription 21 du PRAS (ZICHEE) ;

Considérant que les châssis ainsi que les portes (garage comprise) sont d'origine et sont conservés ;

Considérant que la façade représentée en situation de droit diffère cependant légèrement de celle existante ; que les éléments architecturaux et les menuiseries datent de la construction de la maison ;

Considérant que la demande porte sur la démolition de la lucarne existante et la création de 3 lucarnes ;

Considérant que le demandeur souhaite réutiliser des lucarnes en fonte provenant d'un autre immeuble ; qu'il justifie son choix par une meilleure intégration au style architectural de la maison et par un rythme qui rappelle celui des baies de la façade à rue ; que cette modification est acceptable ;

Logements

Considérant que la demande porte sur la division du bien en deux logements ;

Considérant que le demandeur mentionne deux logements existant avant 1992 ; que les aménagements intérieurs qui ne sont pas récents ainsi que les compteurs confirment cela ;
Considérant qu'aucun élément de droit attestant de la division du bien est joint au dossier ;
Considérant que la division du bien est envisageable compte tenu de la volumétrie du bien ;

Considérant que les logements sont spacieux et respectent les normes minimales d'habitabilité ;

Considérant que les pièces de vie du corps principal du bâtiment présentent, au regard du reportage photographique intérieur, des éléments architecturaux et patrimoniaux de qualité (moulures, portes, menuiserie, cheminées, cage d'escalier, …) ;

Considérant, notamment, que les modifications du volume concernent principalement les annexes arrière ;

Considérant qu'il convient de préserver, dans le cadre de la rénovation du bâtiment, les éléments patrimoniaux intéressants tels que les manteaux de cheminées et moulures du rez-de-chaussée et premier étage ;

Considérant que la demande intègre l'aménagement d'un local commun pour les vélos/poussettes, les poubelles dans la pièce située sous la zone de recul ;

Considérant bien que le local est petit et d'accès peu aisé depuis la rue ; que l'on peut cependant considérer cette proposition comme acceptable étant donné qu'il s'agit d'un immeuble de 2 logements ; que le logement inférieur possède un garage dans lequel il peut également ranger ses vélos/poussettes et poubelles ;
Considérant que le logement du rez-de-chaussée possède une buanderie considérée dès lors comme un espace de rangement ; que, cependant, la présence d'un local de rangement privatif n'est pas aménagé [*sic*] pour le logement supérieur ; qu'il convient de se conformer au Titre II de l'article 3 du RRU et prévoir pour chaque logement un espace privatif destiné au rangement ;

Considérant que la demande prévoit le placement d'un ascenseur dans le bâtiment ;

Considérant que l'ascenseur s'arrête sur le palier intermédiaire du logement supérieur ; qu'il faut prendre une volée d'escaliers pour arriver soit au niveau inférieur soit au niveau supérieur du logement de type duplex ; que le volume de l'ascenseur ne dépasse le niveau de la toiture [*sic*] ; que ce volume ne s'intègre pas au cadre urbain environnant ; qu'il y a lieu de ne pas implanter de sortie d'ascenseur au-delà du 2ème étage ;

Eau

Considérant qu'il est mentionné la présence d'une citerne d'une capacité de 2 m³ au cadre VI du formulaire de demande (en situations existante et projetée) ; qu'aucune citerne ni autre dispositif pour la gestion de l'eau n'apparait sur les plans ; qu'il existe une citerne dans les plans d'origine ;

Considérant que le projet prévoit l'agrandissement des annexes existantes et donc l'imperméabilisation de la parcelle ;

Considérant, dès lors, qu'il convient de fournir une note technique relative à la gestion de l'eau de pluie et de se conformer au règlement communal d'urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales ; qu'il convient de renseigner le dispositif sur les plans et en concordance avec les formulaires et note explicative ;
Considérant qu'il y a lieu de rappeler que le Plan de gestion de l'Eau et le Règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux pluviales encouragent à tendre à une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit (toiture en eau, toiture végétale, citerne, …) ;

Considérant que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide médicale urgente de la Région Bruxelles-Capitale est en cours de procédure,

Avis favorable sous condition (unanime) :
- diminuer la profondeur du volume et de ce fait de la rehausse mitoyenne au 2ème étage et rester dans les limites autorisées par le Titre I du RRU ;
- préserver, dans le cadre de la rénovation du bâtiment, les éléments patrimoniaux intéressants tels que les manteaux de cheminées et moulures du rez-de-chaussée et premier étage ;
- prévoir un espace de rangement privatif par logement ;
- ne pas implanter de sortie d'ascenseur au-delà du 2ème étage ;

- fournir une note technique relative à la gestion de l'eau de pluie et se conformer au règlement communal d'urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales, mentionner le dispositif sur les plans et dans le formulaire de demande de permis ;
- obtenir un avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au Titre I, articles 4 et 6 sont partiellement accordées".

Considérant qu'en vertu de l'article 126, § 7, du CoBAT, l'avis favorable unanime de la commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme du fonctionnaire délégué et/ou de décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué ;

Considérant que le collège se réfère expressément à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que les membres de la commission de concertation ont bien tenu compte, dans leur avis, des constructions voisines au droit du mur mitoyen ;

Considérant que le profil mitoyen invoqué par les membres de la commission de concertation fait bien référence aux constructions voisines au droit du mitoyen ; que les photos aériennes ont également été consultées pour l'émission de l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que, à la suite de l'avis de la commission de concertation, les annexes ont été diminuées au 2ème étage ;

Considérant que le demandeur a introduit, en application de l'article 101 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, des plans modifiés ;

Considérant que les modifications apportées aux plans déposés initialement répondent globalement aux conditions émises par la commission de concertation ;

Considérant que le volume de l'ascenseur est diminué ; qu'il dépasse le niveau de la toiture du 2ème étage ; que, cependant, le volume ne dépasse pas le niveau de la corniche de la toiture du bâtiment principal ; qu'il est moins visible que dans le projet initial ; que l'on peut considérer qu'il est intégré au cadre urbain environnant et dès lors acceptable ;

Considérant que le demandeur en vertu de l'article 126/1 a modifié les plans à la suite de l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant qu'il s'agit de modifications intérieures qui n'ont pas d'impact sur l'habitabilité des logements et qu'elles concernent essentiellement l'ascenseur ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale faisant suite aux modifications des plans ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

Par une requête introduite le 23 décembre 2021, Éric Mayer demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

En tant que bénéficiaire du permis, il justifie d'un intérêt suffisant à intervenir dans le cadre de la présente procédure. Il y a lieu d'accueillir sa requête.

V. Conditions de la suspension d'extrême urgence

Conformément à l'article 17, § 1er, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision. Le paragraphe 4 de ce même article vise l'hypothèse d'un recours en suspension d'extrême urgence qui doit indiquer en quoi le traitement de l'affaire est incompatible avec le délai de traitement de la demande de suspension visée au paragraphe 1er.

VI. Exposé de l'extrême urgence

VI.I. Thèses des parties

Quant à leur diligence à agir, les parties requérantes indiquent qu'elles ont immédiatement entrepris les démarches nécessaires en vue de prendre connaissance de l'acte attaqué, après avoir consulté le site web *Open Permits*, le 6 décembre 2021. Elles estiment qu'ayant introduit leur requête le dixième jour qui suit la prise de connaissance de la délivrance de l'acte attaqué et le troisième jour qui suit la prise de connaissance de l'acte lui-même, elles ont fait toute diligence pour prévenir leur dommage, soulignant, par ailleurs, qu'elles avaient préalablement introduit deux procédures en référé devant le Tribunal de première instance francophone de Bruxelles « afin de faire cesser les voies de fait commises par Éric Mayer ».

S'agissant de l'extrême urgence incompatible avec le délai de traitement d'une procédure en suspension ordinaire, les parties requérantes font valoir que le permis attaqué, délivré le 2 décembre 2021, est incessamment exécutoire au sens de l'article 157 du CoBAT mais qu'il existe un péril imminent dans la mesure où des travaux ont déjà été entrepris et qu'ils pourront être repris dans des délais incompatibles avec le traitement de la requête en annulation, même assortie d'une demande de suspension ordinaire. Elles précisent également que les inconvénients dont elles se prévalent, par rapport à l'exécution de l'acte attaqué, sont liés notamment à la réalisation des travaux, en eux-mêmes, du gros-œuvre et aux

impacts que la réalisation du projet aura sur leur environnement de vie, ce qui démontre bien le caractère imminent du péril.

Elles identifient les inconvénients susceptibles de leur être préjudiciables comme étant de trois ordres.

Premièrement, elles soutiennent que la mise en œuvre de l'acte attaqué est de nature à causer des dégâts irrémédiables à leur immeuble (ou à la situation de celui-ci), ce qui aura pour effet de modifier gravement leur cadre de vie. Elles précisent, à ce titre, que le projet autorisé par l'acte attaqué, comprend des travaux de construction d'annexes disposant de terrasses, impliquant une considérable rehausse du mur mitoyen entre les fonds, de l'ordre de deux étages et d'une profondeur de plus de 6 mètres depuis la façade arrière de leur immeuble. Selon elles, cette construction, qui comprend, en outre, des risques intrinsèques de stabilité, créera nécessairement un effet d'écrasement (ou maintiendra cet effet illégalement esquissé) qui résultera directement de la mise en œuvre de l'acte attaqué. Citant de la jurisprudence, elles soulignent que le Conseil d'État a déjà retenu, dans son appréciation, un préjudice tenant à l'atteinte au cadre de vie, à condition qu'il présente une certaine gravité. Elles expliquent que les terrasses qui se développeront sur ces annexes (implantées profondément dans un contexte parcellaire très étroit) et les vues induites par celles-ci ainsi que les baies du projet, vont porter préjudice à leur intimité. Elles concluent en soulignant que ces risques et les dommages irréversibles ou difficilement réversibles qu'ils produiront, ne pourront être « réparés » par la seule annulation de l'acte attaqué et que seule la suspension de l'exécution de cet acte pourra les éviter.

Deuxièmement, elles soutiennent que leur logement perdra de manière significative de l'ensoleillement par le rehaussement du mur en limite de mitoyenneté puisque le projet litigieux aura pour effet d'augmenter considérablement le volume à l'arrière de l'immeuble de la partie intervenante. Selon elles, les travaux ainsi érigés ont une réelle incidence sur leur immeuble (n° 165) en l'enclavant de manière disproportionnée. Elles illustrent leurs propos par un dossier de photos et par le dessin ci-dessous :

Elles citent un arrêt du Conseil d'État dans lequel il a été jugé que la perte de lumière liée à la construction en projet était constitutive d'un inconvénient grave.

En outre, en conséquence de leur démesure au vu du contexte bâti, elles font valoir que ces travaux de construction sont également constitutifs de troubles de voisinage excessifs, qu'il convient de faire cesser immédiatement, avant que le poids du fait accompli n'empêche toute réparation.

Troisièmement, elles déplorent le risque d'un préjudice grave consistant en la perte de vue latérale en intérieur d'îlot et s'en réfèrent à un arrêt sur le sujet. Elles indiquent que leur habitation bénéficie d'une vue latérale dégagée en intérieur d'îlot qui leur permet de profiter d'un cadre de vie de qualité et que tel ne sera plus le cas avec les actes et travaux autorisés par l'acte attaqué.

Compte tenu de tous ces éléments, pris séparément ou cumulativement, elles font valoir qu'il existe manifestement des inconvénients d'une gravité suffisante justifiant – eu égard aussi au fait qu'il ne fait pas de doute que le bénéficiaire de l'acte attaqué entend le mettre en œuvre immédiatement –, de suspendre l'exécution de celui-ci.

À l'audience, la partie intervenante conteste l'imminence du péril en faisant principalement valoir que le mur critiqué par les parties requérantes est bien édifié et qu'en conséquence, leur préjudice est déjà réalisé comme cela a déjà été jugé par certains arrêts du Conseil d'État. Elle insiste particulièrement sur le fait que le gros œuvre est quasi achevé et qu'il suffit de fermer la façade arrière et les planchers.

Quant aux inconvénients allégués par les parties requérantes, elle estime que ceux-ci ne sont pas d'une gravité telle qu'ils puissent justifier l'urgence à agir. Ainsi, elle n'aperçoit pas en quoi la rénovation d'un immeuble résidentiel existant serait de nature à porter atteinte gravement au cadre bâti. Elle précise aussi que le projet n'est pas situé au Sud mais bien à l'Est de l'immeuble appartenant aux parties requérantes et que la façade arrière dispose déjà de nombreuses et larges fenêtres. Elle affirme aussi que les nouvelles terrasses des deuxième et troisième étages présentent toutes deux des reculs importants et suffisants pour ne pas générer de servitudes de vue et pour ne pas induire de nuisances pour les fonds voisins.

Quant à l'impact du projet sur le cadre environnant existant, elle soutient que la partie adverse a été particulièrement attentive à l'incidence du projet pour les maisons voisines en limitant les volumes des nouvelles constructions. Selon elle, lorsque les parties requérantes critiquent l'acte attaqué, elles formulent, en réalité, des reproches à l'égard des dispositions du Règlement régional d'urbanisme (RRU).

Enfin, elle souligne que les locaux qui sont situés du côté du projet litigieux sont des locaux de service ou une salle de bains qui peut souffrir d'une perte d'ensoleillement, les normes d'habitabilité du RRU n'imposant pas qu'une salle de bains dispose d'une surface éclairante.

Elle conteste également que le projet masquera les vues en intérieur d'îlot des parties requérantes dès lors que celui-ci se situe dans le coin supérieur droit de l'îlot triangulaire dont la pointe est située au Sud des deux propriétés ici concernées.

VI.2. Appréciation

Sur le recours à la procédure en référé, l'article 17 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose comme suit :

« § 1er. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1er et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment:
1° s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;
2° et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.
[...]
§ 2. La requête en suspension ou en mesures provisoires contient un exposé des faits qui, selon son auteur, justifient l'urgence invoquée à l'appui de cette requête.
[...]
§ 4. Dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le délai de traitement de la demande de suspension ou de mesures provisoires visées au paragraphe 1er, la suspension ou des mesures provisoires peuvent être ordonnées, même avant l'introduction d'un recours en annulation, selon une procédure qui déroge à celle qui s'applique pour la suspension et les mesures provisoires visées au paragraphe 1er ».

L'urgence requiert, d'une part, la présence d'un inconvénient d'une certaine gravité causé au requérant par l'exécution immédiate de l'acte attaqué et,

d’autre part, la constatation que le cours normal de la procédure au fond ne permet pas qu’un arrêt d’annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient. La condition de l’urgence présente ainsi trois aspects : une immédiateté suffisante, une gravité suffisante et une irréversibilité des conséquences dommageables de la situation créée par la décision attaquée. Il revient au requérant d’identifier *ab initio*, dans sa requête, les éléments qui justifient concrètement l’urgence. La démonstration de celle-ci ne peut se réduire à de simples considérations d’ordre général ou à de simples affirmations dépourvues de l’indication d’éléments précis et concrets de nature à établir l’urgence. La charge de la preuve des conditions de l’urgence incombe au requérant, indépendamment des conditions propres à l’extrême urgence.

Par ailleurs, le recours à une procédure d’extrême urgence doit rester exceptionnel en raison de ce que cette procédure réduit à un strict minimum les droits de la défense et l’instruction de la cause. Un tel recours ne peut être admis que lorsque cette procédure est seule en mesure de prévenir utilement le dommage craint par le requérant alors même que le référé ordinaire, de simple urgence, ne le pourrait pas. Le requérant doit aussi avoir fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d’État dès que possible, selon la procédure adéquate. Cette double condition de diligence du requérant et d’imminence du péril sont des conditions de recevabilité de la demande d’extrême urgence.

Sur la diligence à agir, il est établi que les parties requérantes ont pris connaissance, dès le 6 décembre 2021, de l’existence d’un permis d’urbanisme délivré à la partie intervenante. En introduisant leur requête le 16 décembre suivant, elles ont agi avec la diligence requise.

Quant à l’imminence du péril, il ressort des pièces qu’elles ont déposées que, dès le mois de septembre 2021, la partie intervenante a entamé des travaux et notamment la rehausse d’un mur situé à la mitoyenneté séparant leur propriété de celle de la partie intervenante, sans être titulaire d’un permis d’urbanisme. Cette voie de fait a obligé les parties requérantes à entamer une procédure judiciaire en référé pour faire cesser ces travaux.

Il ressort des débats à l’audience que la partie intervenante a l’intention de reprendre le chantier, dès le 3 janvier 2022, le permis étant exécutoire dès le 29 décembre 2021, de sorte que les constructions projetées et particulièrement le gros œuvre pourront intervenir avant qu’un arrêt en suspension ordinaire ne puisse être prononcé.

Si, certes, un mur a déjà été édifié, il ne s'agit que d'un élément du projet et non de son entièreté, de sorte qu'une suspension de l'exécution du permis attaqué peut encore prévenir certains des inconvénients allégués par les parties requérantes dont notamment la réalisation des terrasses.

L'imminence d'un péril irréversible est dès lors bien établie.

Quant aux inconvénients allégués, les parties requérantes se plaignent notamment d'une atteinte grave à leur cadre de vie par l'importance des constructions projetées et l'effet d'écrasement et d'enclavement que celles-ci vont générer ainsi qu'une atteinte à leur intimité par les vues induites par les terrasses et les baies en projet.

Il ressort du reportage photographique réalisé par les parties requérantes que l'extension des annexes au deuxième et troisième étages a pour effet de réduire considérablement les vues latérales qu'elles pouvaient avoir sur l'intérieur d'îlot et qu'elles ne pourront plus bénéficier du même éclairement naturel dans les pièces notamment les plus proches de la rehausse du mur situé sur la limite de mitoyenneté. Il importe peu que les pièces en question soient une cage d'escalier ou des salles de bains ou des locaux de service comme le prétend la partie intervenante, dès lors qu'elles constituent le cadre de vie quotidien des occupants de l'immeuble.

Si la partie intervenante estime que les nouvelles baies seront davantage éloignées de la mitoyenneté qu'en situation existante, elle n'aborde cependant pas le problème de l'effet d'écrasement et d'enclavement induit par le projet avec la rehausse du mur situé en limite de mitoyenneté.

Par ailleurs, la présence des terrasses aux deuxième et troisième étages, même dans un milieu densément urbanisé, peut générer une perte d'intimité dans le chef des parties requérantes dès lors qu'elles sont les voisines directes de l'immeuble faisant l'objet du permis attaqué. Sur ce point, la partie intervenante se prévaut du recul suffisant des terrasses mais ne fournit aucune donnée concrète pour illustrer son propos. Par ailleurs, il ne ressort également pas clairement des débats à l'audience si une terrasse est également prévue au premier étage ou non.

Compte tenu des circonstances de l'espèce, il y a lieu de considérer que l'urgence est bien établie.

VII. Premier moyen

VII.1. Thèse des parties requérantes

Le premier moyen est pris de la violation « de la prescription générale 0.6 du PRAS et du glossaire de celui-ci, de l'article 4, Titre I du RRU, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de droit administratif et notamment du devoir de minutie, de l'absence de motifs, de l'insuffisance des motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur dans les motifs et de l'excès de pouvoir ».

Les parties requérantes soulignent qu'au regard de la prescription 0.6 du PRAS, « dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre. Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité ». À leur estime, l'acte attaqué porte atteinte à l'intérieur d'îlot sans justification licite.

Elles sont d'avis que le projet litigieux – en ce qu'il permet la création d'annexes à l'arrière de l'immeuble existant –, augmente l'imperméabilisation de la parcelle et ne peut nécessairement pas « améliorer » les qualités végétales de celle-ci, ni « favoriser » la création de surfaces de pleine terre. Or, elles relèvent qu'en termes de motivation concernant cette prescription, l'acte attaqué considère « que la demande ne porte pas de réelle atteinte à l'intérieur d'îlot ».

Sur ce point, elles rappellent que le glossaire du PRAS définit l'intérieur d'îlot comme étant l'« espace au-delà de la profondeur de construction définie par plan particulier d'affectation du sol ou, à défaut, par règlement régional ou communal d'urbanisme ».

En l'espèce, elles affirment que le projet s'implante, en profondeur, au-delà des limites fixées par le RRU, ce qui nécessite, par ailleurs, les « dérogations au Titre I article 4 » accordées par l'acte attaqué.

Elles en déduisent que l'acte attaqué viole la prescription générale 0.6 du PRAS en autorisant un projet qui n'améliore pas les qualités végétales de la parcelle et ne favorise pas la création de surfaces de pleine terre. Selon elles, cette violation n'est justifiée par aucun motif de l'acte attaqué, en méconnaissance des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

VII.2. Appréciation

La prescription générale 0.6 du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) est rédigée comme il suit :

« 0.6. Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre.

Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité ».

La prescription particulière 1.5, 1°, du PRAS, pour les zones d'habitat, dispose comme suit :

« 1.5. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 1.1 à 1.4 :

1° seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ».

Le glossaire comportant les définitions des notions utilisées par le PRAS précise ce qui suit :

« Intérieur d'îlot
Espace au-delà de la profondeur de construction définie par plan particulier d'affectation du sol ou, à défaut, par règlement régional ou communal d'urbanisme ».

L'article 4, § 1er, du Titre Ier du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) qui concerne la profondeur des constructions prévoit ce qui suit :

« § 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :
1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ; (Fig. 4A ; 4B)
2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :
- ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;
- ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté.
Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence. (Fig. 5A) ».

Dans son avis du 18 mai 2021, la commission de concertation de la partie adverse a fait valoir, en ce qui concerne la prescription 0.6 du PRAS, ce qui suit :

« Considérant que la demande ne porte pas de réelle atteinte à l'intérieur d'îlot ; que la parcelle conserve une surface de pleine terre relativement généreuse ».

L'acte attaqué s'en réfère expressément à l'avis de la commission de concertation et n'apporte pas d'autres développements.

Il ressort des dispositions qui précèdent que l'intérieur d'îlot se situe au-delà de la profondeur de construction telle qu'elle est définie par le RRU et que si les actes et travaux doivent, d'une manière générale, améliorer et préserver prioritairement les qualités végétales et ensuite minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favoriser le maintien ou la création des surfaces de pleine terre, cela n'implique cependant pas une priorité absolue au maintien de la végétation et des surfaces de pleine terre, l'intérieur d'îlot n'ayant pas vocation à devenir une zone verte. Par ailleurs, il n'est pas exclu, en zone d'habitat, que ces actes et travaux puissent porter atteinte aux intérieurs d'îlots lorsqu'ils sont relatifs à du logement.

En l'espèce, la partie intervenante fait valoir que le projet autorisé ne dépasse pas les ¾ de la profondeur de la parcelle litigieuse et qu'en conséquence, il ne s'inscrit pas dans l'intérieur d'îlot. Dès lors qu'une dérogation à l'article 4 du Titre I^{er} du RRU est accordée pour le volume situé au rez-de-chaussée, il y a tout lieu de penser qu'il s'implante bien en intérieur d'îlot En tout état de cause, la vue aérienne intégrée dans la requête fait apparaître que l'intérieur d'îlot est particulièrement vaste et arboré de sorte que l'avis de la commission de concertation en ce qu'il affirme que « la parcelle conserve une surface de pleine terre relativement généreuse » n'est pas erroné sur ce point.

Les parties requérantes se limitent à soutenir que vu la profondeur des annexes autorisées, il y a nécessairement une atteinte à l'intérieur d'îlot avec une diminution de la surface de pleine terre. Cette affirmation ne démontre cependant pas concrètement en quoi il y aurait, en l'espèce, une atteinte à l'intérieur d'îlot qui ne pouvait pas être autorisée.

La prescription 0.6 du PRAS n'interdit pas des actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlot pour autant que la demande de permis d'urbanisme soit soumise aux mesures particulières de publicité, ce qui a été le cas en l'espèce. Il relève du pouvoir discrétionnaire de l'autorité délivrante d'estimer si les travaux projetés peuvent s'envisager en intérieur d'îlot et de motiver les raisons pour lesquelles elle a jugé cette atteinte admissible, sans qu'il apparaisse que cette appréciation se fonderait sur des éléments erronés ou procèderait d'une erreur manifeste, la seule que le Conseil d'État pourrait sanctionner.

En l’espèce, même si la motivation est succincte sur ce point, rien n’indique pour autant qu’elle se fonderait sur des éléments erronés ou qu’elle procèderait d’une erreur manifeste d’appréciation.

Le premier moyen n’est pas jugé sérieux, à ce stade de la procédure.

VIII. Second moyen

VIII.1. Thèses des parties requérantes et intervenante

Le second moyen est pris de la « violation des articles 126, § 10 et § 11, 126/1, §§ 5 et 6 du CoBAT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 4 et 6, § 3, du Titre I du RRU, des principes de droit administratif et notamment du devoir de minutie, du principe de la hiérarchie des normes, de l’absence de motifs, de l’insuffisance des motifs, de l’erreur manifeste d’appréciation, de l’erreur dans les motifs et de l’excès de pouvoir ».

Dans une première branche, les parties requérantes exposent que lorsque les dérogations à un règlement régional d’urbanisme sont accordées par un avis unanime de la commission de concertation, celles-ci ne doivent plus faire l’objet d’un accord spécifique du fonctionnaire délégué. Elles remarquent qu’en l’espèce, les dérogations au RRU n’ont été accordées que partiellement, par l’avis conditionnel et unanimement favorable rendu par la commission de concertation et, qu’en conséquence, l’acte attaqué ne pouvait être délivré par la partie adverse sans avis conforme du fonctionnaire délégué.

Elles soulignent que l’acte attaqué considère que les dérogations aux articles 4 et 6, § 3, du Titre I^{er} du RRU ont été accordées par la commission de concertation. Or, elles sont d’avis que cela est erroné, dans la mesure où l’avis favorable de la commission de concertation ne les accorde que « partiellement ». Elles considèrent que, dans ces conditions, la partie adverse ne pouvait faire l’économie de l’avis conforme du fonctionnaire délégué visé à l’article 126, § 10, du CoBAT et qu’il en est d’autant plus ainsi que la commission de concertation ne s’est pas prononcée sur les dérogations au RRU affectant, finalement, les plans autorisant le projet litigieux, puisque ceux-ci ont été modifiés par le demandeur de permis à la suite de cet avis favorable, mais conditionnel, et qu’en outre, ces plans ne répondraient que « globalement » aux conditions prescrites par la commission de concertation.

En outre, elles font observer que l'avis de la commission de concertation considérait que « le volume de l'ascenseur en toiture ne s'intègre pas au cadre urbain environnant » et n'accordait aucune dérogation relative à l'article 6, § 3, du RRU, qui impose que les cabanons d'ascenseurs soient intégrés à la toiture.

Or, elles constatent que cette dérogation ne disparait pas du projet autorisé, alors qu'elle n'a pas été accordée par la commission de concertation.

Elles en concluent que les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I^{er} du RRU, qui étaient nécessaires pour autoriser le projet litigieux n'ont donc :

« - pas été accordées (cabanon ascenseur) ; et/ou
- pas été valablement soumises à l'avis de la commission de concertation qui n'a jamais examiné le projet tel qu'il est autorisé par l'acte attaqué ; et/ou
- pas été accordées par le Fonctionnaire délégué ».

Compte tenu de ce qui précède, elles soutiennent que l'acte attaqué viole, outre l'article 4 du Titre I^{er} du RRU, les paragraphes 10 et 11 de l'article 126 du CoBAT.

Dans une seconde branche, elles exposent que lorsque les modifications apportées au projet par le demandeur de permis ne sont pas accessoires, la demande modifiée conformément à l'article 126/1, § 1er, du CoBAT, est à nouveau soumise aux actes d'instruction que le collège des bourgmestre et échevins détermine. Or, elles indiquent qu'en l'espèce, la partie adverse a octroyé l'acte attaqué sans justifier par aucun motif les raisons l'ayant conduite à ne plus soumettre le dossier de demande de permis modifié aux mesures d'instruction initiales.

Elles sont d'avis que, dans le cas d'espèce, les modifications apportées au projet – en vue de réduire sa hauteur et sa profondeur – « affectent » nécessairement l'« objet du projet » en ce qu'elles visent notamment à modifier les annexes alors que l'objet du projet concerne justement la « modification des annexes ».

Selon elles, les modifications apportées au projet ne peuvent, en tout cas, pas être considérées comme « accessoires », au regard du projet et dès lors que « les annexes font partie intégrante de l'objet du projet, il ne peut être considéré que la modification de leur hauteur et de leur profondeur ne serait pas des modifications qui "n'affectent pas l'objet du projet " et encore moins qui seraient " accessoires", au sens de l'article 126/1, § 5, du CoBAT ».

Elles en déduisent que la demande modifiée devait donc, conformément à l'article 126/1, § 6, du CoBAT, être à nouveau soumise à des actes d'instruction.

Par ailleurs, elles affirment qu'aucun motif de l'acte attaqué n'expose les raisons qui ont conduit la partie adverse à ne plus soumettre le dossier aux mesures d'instructions initiales et qu'en tout état de cause, celle-ci était tenue de motiver l'acte attaqué à cet égard, ce qu'elle n'a pas fait.

Partant, elles prétendent que l'acte attaqué viole les dispositions de l'article 126/1 du CoBAT et, à tout le moins, les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, qui imposent qu'une décision administrative soit motivée de manière telle qu'elle permette à un tiers de comprendre les raisons pour lesquelles – en l'espèce – la partie adverse s'est crue autorisée à délivrer l'autorisation sollicitée sans plus l'instruire comme elle l'avait fait initialement.

À l'audience, la partie intervenante expose, à propos de la première branche, que ressortent des motifs de l'acte attaqué les raisons pour lesquelles l'autorité délivrante a accordé partiellement les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I^{er} du RRU. Selon elle, seule la dérogation nécessaire à l'extension du rez-de-chaussée a été accordée et les autres dérogations ont été refusées dès lors que les constructions doivent rester dans les limites autorisées par le Titre I^{er} du RRU. Quant à la sortie de l'ascenseur, elle indique que celle-ci est limitée au deuxième étage et que l'ascenseur est bien intégré dans le profil de la toiture plate qui s'aligne sur la corniche du bâtiment principal et qu'il n'est dès lors pas nécessaire d'octroyer une dérogation.

À propos de la seconde branche du moyen, elle explique que, le 19 mai 2021, la partie adverse lui a adressé un courrier lui demandant de modifier sa demande sur pied de l'article 191 du CoBAT.

Elle rappelle que cette disposition implique que l'autorité délivrante peut octroyer le permis d'urbanisme si les modifications qu'elle impose répondent aux conditions suivantes :

« • Elles ne portent pas atteinte à l'objet de la demande ;
• Elles sont accessoires ;
• Elles répondent à des objections ou suppriment des dérogations ».

En l'espèce, elle considère que les modifications apportées à la demande répondent à ces conditions. Outre que les parties requérantes ne démontrent pas que l'autorité délivrante aurait, ce faisant, commis une erreur (manifeste) d'appréciation, elle estime qu'il faut encore relever ce qui suit :

« • Dès lors que le programme reste inchangé, il n'est pas porté atteinte à l'objet de la demande ;

• Les modifications en cause postulent principalement la suppression de dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I^{er} du RRU ;
• Les modifications sont accessoires, et ne constituent pas, en soi, un motif d'enquête publique, puisqu'elles visent à réduire des volumes annexes pour qu'ils soient conformes aux articles 4 et 6 du Titre I^{er} du RRU.

Il résulte de ceci qu'aucun motif d'enquête publique n'apparait du fait des modifications ni la nécessité d'un nouvel avis du fonctionnaire délégué.

Les modifications répondent bien au prescrit de l'article 191 du CoBAT ».

VIII.2. Appréciation

a) Sur la première branche

L'article 126, §§ 10 et 11, 2°, du CoBAT dispose comme suit :

« § 10. Lorsque celles-ci ne sont pas accordées par la commission de concertation, les dérogations visées au § 11 sont accordées par le fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué se prononce sur les dérogations dans les mêmes conditions et dans le même délai que ceux visés au § 9. À défaut de décision rendue dans le délai imparti, les dérogations sont réputées refusées.
§ 11. En application des §§ 7 et 10, il peut être dérogé, moyennant motivation expresse :
2° aux prescriptions des règlements d'urbanisme, des règlements sur les bâtisses ou des règlements concernant les zones de recul pour autant, lorsque la dérogation porte sur le volume, l'implantation et l'esthétique des constructions, que la demande de permis ait été soumise préalablement aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7 ».

Il ressort ce qui suit de l'avis de la commission de concertation du 18 mai 2021 :

« Avis favorable sous conditions (unanime) :
- Diminuer la profondeur du volume et de ce fait de la rehausse mitoyenne au 2ème étage et rester dans les limites autorisées par le Titre I du RRU ;
- Préserver dans le cadre de la rénovation du bâtiment, les éléments patrimoniaux intéressants tels que les manteaux de cheminées et moulures du rez-de-chaussée et premier étage ;
- Prévoir un espace de rangement privatif par logement ;
- Ne pas implanter de sortie d'ascenseur au-delà du 2ème étage ;
- Fournir une note technique relative à la gestion de l'eau de pluie et se conformer au règlement communal d'urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales, mentionner le dispositif sur les plans et dans le formulaire de demande de permis ;
- Obtenir un avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au Titre I, articles 4 et 6 sont partiellement accordées ».

Les membres de la commission de concertation ont ainsi donné un avis favorable sous conditions et à l'unanimité à propos de la demande de permis sollicitée par la partie intervenante.

L'article 126, §§ 7 et 8 du CoBAT précise ce qui suit :

« § 7. Lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement favorable et rendu en présence d'un représentant de l'administration en charge de l'urbanisme, la commission de concertation, dans son avis, accorde, le cas échéant, les dérogations visées au § 11.

Le collège des bourgmestre et échevins délivre ensuite le permis, sur la base de l'avis conforme de la commission de concertation. Le permis reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation.

§ 8. Lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement défavorable et rendu en présence d'un représentant de l'administration en charge de l'urbanisme, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis. La décision de refus reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation ».

Ces dispositions font une distinction selon que l'avis de la commission de concertation est unanimement favorable ou unanimement défavorable. Lorsqu'il est unanimement favorable, la commission de concertation accorde, le cas échéant, les dérogations qui sont nécessaires à la réalisation du projet.

En l'espèce, l'avis de la commission de concertation est unanimement favorable. Ladite commission pouvait ainsi accorder des dérogations, ce qu'elle a fait en formulant cependant des conditions quant aux limites dans lesquelles ces dérogations sont accordées. Dès lors que cet avis est unanimement favorable, le collège des bourgmestre et échevins de la partie adverse ne pouvait que délivrer le permis d'urbanisme sollicité en reproduisant le dispositif dudit avis. L'article 126, § 10, du CoBAT n'était donc pas d'application vu que la commission de concertation a accordé elle-même les dérogations tout en les limitant dans leur ampleur.

Quant aux dérogations elles-mêmes, l'avis de la commission de concertation est notamment rédigé comme suit :

« **Modification de la volumétrie arrière**

Considérant que le contexte rend la modification du volume arrière envisageable compte tenu de la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine de gauche et le profil mitoyen du mur mitoyen de droite ;

Considérant, cependant, qu'il convient de réduire l'impact négatif sur les propriétés voisines en termes de portée d'ombre et d'effet d'enclavement notamment sur la propriété de gauche (n° 165) ; qu'il convient de diminuer la profondeur du volume et de ce fait la rehausse mitoyenne au 2ème étage et rester dans les limites autorisées par le Titre I du RRU ;

Considérant que la dérogation est accordable pour le volume au rez-de-chaussée compte tenu du faible impact sur le voisinage ;

Considérant, en ce qui concerne les terrasses, qu'elles peuvent s'envisager compte tenu de la configuration de l'îlot relativement dégagé et du profil relativement profond de la construction voisine de gauche le long duquel se développent des terrasses ; que l'impact des terrasses est dès lors limité ; qu'elles respectent le Code civil en matière de vues ;

Considérant, en ce qui concerne la modification de la toiture arrière, qu'elle est acceptable compte tenu qu'elle s'intègre au contexte urbain environnant ; qu'elle s'inscrit dans les limites autorisées par le RRU en termes de gabarit ;

Considérant que le volume de l'ascenseur en toiture ne s'intègre pas au cadre urbain environnant ».

La commission de concertation a bien examiné les dérogations sollicitées aux articles 4 et 6 du Titre Ier du RRU et a estimé qu'il convenait de diminuer la profondeur de l'annexe et la rehausse mitoyenne au deuxième étage pour rester dans les limites autorisées par le Titre Ier du RRU, que la dérogation pouvait être accordée pour le volume au rez-de-chaussée vu son faible impact sur le voisinage et qu'il convenait de veiller à ne pas implanter de sortie d'ascenseur au-delà du deuxième étage.

Il n'est donc pas exact de soutenir, comme le font les parties requérantes, que la commission de concertation n'a pas accordé de dérogations. Quant à l'existence de l'ascenseur en toiture, l'avis indique que la sortie de l'ascenseur ne peut être implantée au-delà du deuxième étage, et il n'est nullement question d'accorder une dérogation à l'article 6, § 3, du Titre Ier du RRU qui impose que les cabanons d'ascenseur soient intégrés dans la toiture.

Il ressort de ce qui précède que la commission de concertation a accordé une dérogation qui se limite à l'extension au rez-de-chaussée qui va au-delà des trois mètres autorisés par l'article 4, § 1er, du Titre Ier du RRU et qu'elle le pouvait.

La première branche du moyen n'est, dans cette mesure, pas jugée sérieuse, à ce stade de la procédure.

b) Sur la seconde branche

Les articles 126/1, §§ 1er, 5 et 6, et 191, §§ 1, 4 et 5, du CoBAT sont ainsi rédigés :

« Art. 126/1. § 1er. Préalablement à la décision du collège des bourgmestre et échevins, le demandeur peut modifier sa demande de permis.

[…]

§ 5. Lorsque les modifications apportées par le demandeur n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, qu'impliquait le projet initial, le collège des bourgmestre et échevins statue sur la demande modifiée, sans qu'elle soit à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés.

La suspension visée au § 2 est levée à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet visé au § 4, et le délai dans lequel le collège des bourgmestre et échevins doit notifier sa décision conformément à l'article 156 recommence à courir.

§ 6. Lorsque les modifications apportées par le demandeur ne répondent pas aux conditions visées au § 5, la demande modifiée est à nouveau soumise aux actes d'instruction que le collège des bourgmestre et échevins détermine.

Dans ce cas, la suspension visée au § 2 est caduque et, par dérogation à l'article 156, le délai dans lequel le collège des bourgmestre et échevins doit notifier sa décision ne commence à courir qu'à compter de l'envoi de l'accusé de réception visé au § 4, alinéa 1er ».

Art.191. § 1er. L'autorité délivrante peut imposer des conditions qui impliquent des modifications de la demande de permis.

[…]

§ 4. Lorsque les modifications n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, qu'impliquait le projet initial, l'autorité délivrante statue sur la demande modifiée, sans qu'elle soit à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés.

[…]

§ 5. Lorsque les modifications apportées au projet à l'initiative du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué ne respectent pas les conditions visées au § 4, la demande modifiée est à nouveau soumise aux actes d'instruction que l'autorité délivrante détermine ».

Comme il a déjà été relevé à propos de la première branche du moyen, la commission de concertation a notamment émis des objections concernant la profondeur du volume de l'annexe et de ce fait de la rehausse mitoyenne au deuxième étage et à propos de l'implantation de l'ascenseur au-delà de cet étage.

L'acte attaqué indique qu'à la suite de l'avis de la commission de concertation, le demandeur de permis a déposé des plans modifiés sur la base de l'article 191 du CoBAT. Toujours, selon l'acte attaqué, « les annexes ont été diminuées au 2ème étage », « les modifications apportées aux plans déposés initialement répondent globalement aux conditions émises par la commission de concertation », « le volume de l'ascenseur est diminué ; qu'il dépasse le niveau de la toiture du 2ème étage, que, cependant, le volume ne dépasse pas le niveau de la corniche de la toiture du bâtiment principal ; qu'il est moins visible que dans le projet initial ; que l'on peut considérer qu'il est intégré au cadre urbain environnant et est dès lors acceptable ».

Il convient de vérifier si les adaptations apportées au projet ne modifient pas son objet, si elles tendent à répondre aux objections suscitées par le projet initial et si elles revêtent un caractère accessoire ou si elles visent à supprimer de la demande les dérogations prévues à l'article 126, § 11, du CoBAT, qu'impliquait le projet initial. Ce n'est que dans ces conditions que, conformément à l'article 191, § 4, du CoBAT, ces modifications ne doivent pas être soumises à une nouvelle enquête publique.

Par rapport au respect de ces conditions, la motivation de l'acte attaqué est très succincte, voire indigente, se limitant à indiquer que les modifications apportées aux plans initiaux « répondent globalement aux conditions émises par la commission de concertation ». Or, on ignore si les modifications apportées revêtent bien un caractère accessoire et si les constructions projetées respectent désormais les prescriptions des articles 4 et 6 du Titre Ier du RRU.

Par ailleurs, quant à la situation de l'ascenseur, l'avis de la commission de concertation a précisé qu'une sortie de celui-ci ne pouvait être implantée au-delà du deuxième étage. Or, l'acte attaqué fait apparaître que son volume va dépasser le niveau de la toiture de cet étage. Il n'est ainsi pas établi que les modifications apportées aux plans accompagnant le projet initial ont rencontré les objections formulées par la commission de concertation sur cet aspect du projet d'autant qu'aucune dérogation n'a été accordée à l'article 6, § 3, du Titre Ier du RRU qui préconise que les cabanons d'ascenseur soient intégrés dans la toiture. Sur ce point, les explications de la partie intervenante à l'audience n'ont pas permis de lever les doutes.

Au vu de ces circonstances, la seconde branche du second moyen est jugée sérieuse, à ce stade de la procédure.

Les conditions requises par l'article 17, § 1er, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, sont réunies.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par Éric Mayer est accueillie.

Article 2.

La suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré, le 2 décembre 2021, par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Forest, à Éric Mayer, visant à « modifier le volume de la toiture et des annexes, et mettre en conformité la modification du nombre des logements (de 1 à 2) et de la façade à rue », pour un bien sis avenue Molière, 167, sous la référence PU-27463, est ordonnée.

Article 3.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 4.

Conformément à l'article 3, § 1er, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, le présent arrêt sera notifié par télécopieur à la partie n'ayant pas choisi la procédure électronique.

Article 5.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XVe chambre siégeant en référé, le 23 décembre 2021, par :

Pascale Vandernacht,	président de chambre,
Frédéric Quintin,	greffier.

Le Greffier,	Le Président,
Frédéric Quintin	Pascale Vandernacht