

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 253.443 du 31 mars 2022

A. 231.001/XV-4463

En cause : **VANDEVOORDE** Éric,
ayant élu domicile chez
M^e Jacques SAMBON, avocat,
boulevard Reyers, 110
1030 Bruxelles,

contre :

la commune d'Uccle, représentée
par son collège des bourgmestre et échevins.

Parties intervenantes :

- 1. la société anonyme
CAVELL PROJECTS**,
ayant élu domicile chez
M^{es} France MAUSSION
et Renaud SMAL, avocats,
rue de Loxum, 25
1000 Bruxelles,
- 2. la Région de Bruxelles-Capitale**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^{es} Gaëtan VANHAMME
et Frédéric VAN DE GEJUCHTE, avocats,
place de Jamblinne de Meux, 41
1030 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 8 juin 2020, Éric Vandevoorde demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 7 avril 2020 par le collège des bourgmestres et échevins de la commune d'Uccle à la société anonyme Cavell Projects pour la « régularisation de démolitions en vue de reconstruction conformément au permis d'urbanisme 16/PFD/646036 – Bloc B ».

II. Procédure

Par une requête introduite le 30 juillet 2020, la société anonyme Cavell Projects demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie provisoirement par une ordonnance du 25 août 2020.

Par une requête introduite le 7 août 2020, la Région de Bruxelles-Capitale demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie provisoirement par une ordonnance du 25 août 2020.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Lionel Renders, 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 6 décembre 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 21 décembre 2021.

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

M^e Jacques Sambon, avocat, comparaissant pour le requérant, M^{me} Lydie Jerkovic, juriste en chef, comparaissant pour la partie adverse, M^{es} France Maussion et Renaud Smal, avocats, comparaissant pour la première partie intervenante, et M^e Anthony Mathieu, *loco* M^{es} Gaëtan Vanhamme et Frédéric Van De Gejuchte, avocat, comparaissant pour la seconde partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel Renders, auditeur, a été entendu en son avis.

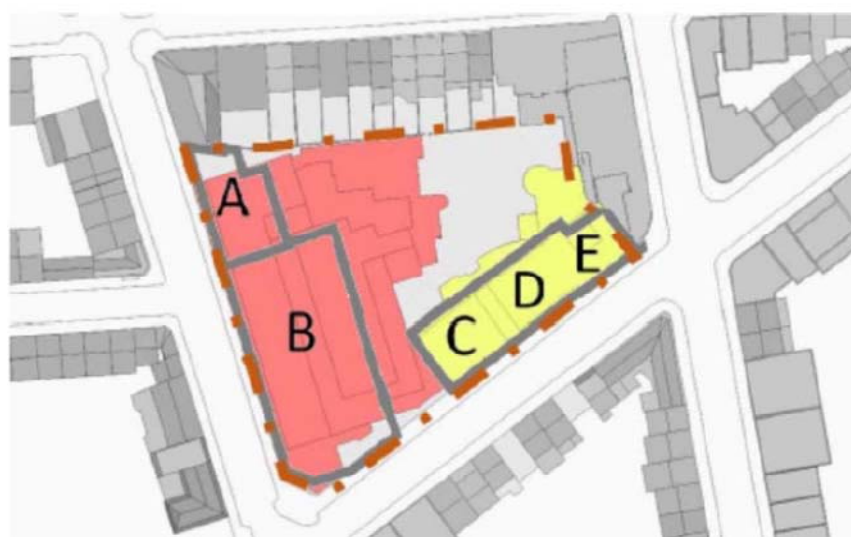
Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 6 novembre 2018, le fonctionnaire délégué délivre un permis d'urbanisme à la première partie intervenante quant à un bien sis rue Edith Cavell, 32 et ayant pour objet, à la suite de la modification de la demande initiale, de :

« Îlot Cavell : Changer la destination et transformer un hôpital ;
Bloc A : démolir le bâtiment existant et reconstruire 16 logements et un rez-de-chaussée commercial + bureaux ;
Bloc B : transformer le bâtiment existant et changer la destination des lieux en 77 logements, avec rez-de-chaussée commercial ;
Blocs C, D, E : démolir un immeuble existant sis rue Marie Depage et ses annexes et construire un ensemble de trois bâtiments de logements (C : 18 appartements ; D : 18 appartements et E : 15 appartements) ;
Créer un jardin en intérieur d'îlot ».

Au total, le permis d'urbanisme octroyé prévoit la construction de 144 appartements, répartis dans les bâtiments A, B, C, D et E, avec rez-de-chaussée commercial côté rue Edith Cavell, et de 199 emplacements de parking en sous-sol, ainsi que la création d'un jardin en intérieur d'îlot.



Bâtiments autorisés par le permis du 6 novembre 2018

2. Au cours du chantier, des démolitions non autorisées par le permis d'urbanisme du 6 novembre 2018 sont réalisées au niveau du bloc B.

3. Le 16 octobre 2019, le fonctionnaire qualifié de urban.brussels dresse un procès-verbal d'infraction aux dispositions de l'article 98 du Code bruxellois de

l'Aménagement du Territoire (CoBAT) pour non-respect du permis d'urbanisme du 6 novembre 2018 en raison de la démolition non autorisée de plusieurs éléments du bâtiment B, à savoir :

- Au rez-de-chaussée : la démolition de +/- 70 m² côté Est ;
- Au 1^{er} étage : la démolition de +/- 27 m² côté Est ;
- Au 2^e étage : la démolition de +/- 27 m² côté Est ;
- Au 3^e étage : la démolition de +/- 27 m² côté Est ;
- Au 4^e étage : la démolition de +/- 27 m² côté Est et +/- 758 m² côté Ouest (2 travées) mais avec le maintien d'une colonne et de la façade de la 2^e travée côté Sud et le maintien de 6 colonnes côté Nord ;
- Au 5^e étage : la démolition de +/- 266 m² côté Ouest ;
- Au 6^e étage : la démolition de +/- 266 m² côté Ouest ;
- Au 7^e étage : la démolition de +/- 223 m² côté Ouest ;
- Au 8^e étage : la démolition de +/- 225 m² côté Ouest ;
- Au 9^e étage : la démolition de +/- 186 m² côté Ouest.

3. Le 22 novembre 2019, la première partie intervenante introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de la partie adverse visant à régulariser les démolitions en vue de la reconstruction d'une partie du bloc B dans le cadre de la mise en œuvre du permis d'urbanisme du 6 novembre 2018 sur le bien sis rue Edith Cavell, 32.

4. Le 22 décembre 2019, un complément de dossier est déposé par la première partie intervenante.

5. Le 6 janvier 2020, le dossier est déclaré incomplet par la partie adverse.

6. Le 11 février 2020, un nouveau complément de dossier est déposé.

7. Le 9 mars 2020, la partie adverse établit un accusé de réception de dossier complet.

8. Le 7 avril 2020, le collège des bourgmestre et échevins de la partie adverse accorde le permis d'urbanisme sollicité. Ce permis est rédigé comme suit :

« [...] »

Identification de la demande

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-45004-2019 introduite, suite au procès-verbal d'infraction [...] dressé le 16 octobre 2019, portant sur le non-respect du permis d'urbanisme [...] par la démolition non autorisée de plusieurs éléments du bâtiment B, en date du 22/11/2019 par la SA Cavell Projects [...] ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à régulariser les démolitions en vue de la reconstruction d'une partie du Bloc B dans le cadre de la mise en œuvre du permis d'urbanisme 16/PFD/646036 sur le bien sis rue Edith Cavell n° 32 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone mixte et zone d'habitation ;

Déroulement de l'instruction

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

22/11/2019 : dépôt de la demande ;
22/12/2019 : dépôt de compléments ;
06/01/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;
16/03/2020 : réception de compléments ;
09/03/2020 : accusé de réception d'un dossier complet ;

Motivation de l'acte

Considérant le permis d'urbanisme octroyé le 6 novembre 2018 par le fonctionnaire délégué [...] et tendant à changer la destination et transformer un hôpital :

- Bloc A : démolir le bâtiment existant et reconstruire 16 logements et un rez-de-chaussée commercial 4 + bureaux ;
- Bloc B : transformer le bâtiment existant et changer la destination des lieux en 77 logements, avec rez-de-chaussée commercial ;
- Blocs C, D, E : Démolir un immeuble existant sis rue Marie Depage et ses annexes et construire un ensemble de trois bâtiments de logements (C : 18 appartements ; D : 18 appartements et E : 15 appartements) ;
- Créer un jardin en intérieur d'îlot ;

Considérant que le permis octroyé prévoit la construction de 144 appartements, répartis dans les bâtiments A, B, C, D et E, avec rez-de-chaussée commercial côté rue Edith Cavell, et de 199 emplacements de parking en sous-sol ;

Considérant que suite à la mise en œuvre de ce permis d'urbanisme, et à la mise à nu du bâtiment et à l'analyse technique des structures existantes, le programme et l'ampleur des démolitions a dû être adapté ;

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

En ce qui concerne l'inscription du site dans un contexte urbain :

- Situé au Nord du territoire de la commune d'Uccle, le projet se situe à quasi-équidistance entre le rond-point Churchill et la place Guy d'Arezzo ;
- Le site fait partie des repères visuels et nœuds urbains du quartier ;
- Le site se trouve à proximité directe d'axes principaux du territoire communal, et notamment la rue Vanderkindere, artère commerçante ; l'avenue Winston Churchill, voirie principale et régionale, et l'avenue Molière, grandes avenues aux alignements d'arbres à l'échelle paysagère caractéristiques de leur époque d'urbanisation ; la chaussée de Waterloo et l'avenue Brugmann ;
- Le tissu urbain environnant se caractérise par des lots d'habitations privées relativement grands, avec des contours bâtis et des intérieurs d'îlots verts et au couvert végétal significatif ;
- À l'inverse, l'îlot faisant l'objet de la demande est de surface relativement restreinte et principalement minéralisé du fait de son utilisation comme zone de livraison et de stockage de l'hôpital en dessous de laquelle les sous-sols occupent, parfois sur plusieurs niveaux, pratiquement l'entièreté de la parcelle ;

En ce qui concerne l'inscription du site dans l'îlot :

- La parcelle récemment occupée par l'hôpital occupe pratiquement à elle seule un îlot urbain, qui s'inscrit dans un tissu urbain assez dense ;
- Le bâti du tissu urbain environnant s'élève à des hauteurs plus ou moins constantes (R+2+toitures à versants en moyenne) le long des rues avoisinantes, mais s'élèvent davantage à l'approche de l'avenue Winston Churchill et de la place Charles Graux pour atteindre parfois un gabarit de rez-de-chaussée + 10 étages ;
- À proximité directe du site, le tissu urbain environnant s'élève de manière générale entre des niveaux rez+2 et rez-de-chaussée +5. Les toitures sont tantôt à versants et tantôt plates ;
- Les constructions environnantes sont principalement à destination résidentielle, et réparties en immeubles à appartements, maisons traditionnelles comportant quelques logements, ou unifamiliales ;
- Quelques rez-de-chaussée, surtout le long de la rue Vanderkindere, abritent des commerces de proximité ;
- Jusqu'il y a peu, la parcelle était notamment constituée de 2 bâtiments, repris ci-après 1 et 11, situés le long de la rue Edith Cavell, de la rue Marie Depage, de la rue Général Lotz et de la rue Vanderkindere ;
- La répartition des bâtiments se fait comme suit :
 - Bâtiment I (hôpital) : R+3+1 étage en recul (socle rue Edith Cavell) + 5 étages en second recul + 2 étages en troisième recul (ce bâtiment I constituant "la tour" ou le volume principal de l'hôpital) ;
 - Bâtiment II : R+4+1 étage en recul (hôpital rue Marie Depage) ;
- L'îlot est relativement fermé et comporte peu d'accès ;
- Le gabarit actuel de l'hôpital émerge dans le paysage et les perspectives du quartier et sa volumétrie est peu intégrée dans le tissu urbain et ce, malgré le recul des façades de la tour par rapport à l'alignement des voiries ;
- La volumétrie et le traitement architectural de ce volume principal présentent un aspect assez brutal, qui s'impose sans nuance dans les perspectives des rues adjacentes, dont la rue du Pacifique, mais également dans les vues et perspectives à plus grande échelle, depuis les rues Marie Depage, Edith Cavell et Vanderkindere ;
- Par leur implantation à alignement, les premiers niveaux de ce volume principal constituent un véritable socle de "la tour", plus particulièrement dans le paysage de la rue Edith Cavell ;
- Les sous-sols occupent la totalité de la parcelle, laquelle ne comporte dès lors pas de zone perméable ;

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

Considérant que le projet prévoit la reconstruction des parties démolies conformément au permis octroyé le 6 novembre 2018 par le fonctionnaire délégué [...] ;

Considérant que le projet porte sur la régularisation des démolitions suivantes :

- des travées parallèles à la rue Edith Cavell (étages +5 à +9 – axes Ea - Fa) du fait que la façade le long de la rue Edith Cavell présentait des retombées de poutres incompatibles avec le projet projeté ;
- de la tranche arrière côté rue Marie Depage (étages rez à +4, à l'aplomb de l'axe Ba) du fait qu'une tranche d'environ 2 mètres (2,9 mètres au rez-de-chaussée et 1,9 mètre aux étages +1 à +4) se trouvait en porte-à-faux non soutenu à la suite de la démolition de l'immeuble voisin ;
- de l'étage +4 (dalles et colonnes) du fait de la présence d'une structure métallique en lieu et place des colonnes en béton présentes dans le reste du bâtiment et incompatible avec la situation projetée
- aux sous-sols, des démolitions complémentaires ont été réalisées résultant de l'implantation à venir de la grue tour ;

Considérant que les démolitions portent sur 1311 m² et sont réparties comme suit :

- Rez-de-chaussée : 67 m²
- R+1 : 28 m²
- R+2 : 29 m²
- R+3 : 29 m²
- R+4 : 29 m²
- R+5 : 257 m²
- R+6 : 257 m²
- R+7 : 218 m²
- R+8 : 219 m²
- R+9 : 178 m² ;

Considérant que la démolition des colonnes au rez-de-chaussée et au +1 à front de la rue Edith Cavell, n'a pas été autorisée mais n'était pas reprise dans la situation projetée du permis d'urbanisme délivré ;

Considérant que ces démolitions ont de ce fait *de facto* été autorisées, ce qui résulte de la jurisprudence du Conseil d'État (C.E., 31 mai 2000, n° 87.737, Dujardin et consorts) qui précise que "lorsqu'un permis d'urbanisme est délivré pour la construction d'un immeuble à un endroit où il existe déjà une construction, ce permis vaut autorisation de modifier cette construction ou de la détruire selon qu'elle est partiellement ou entièrement incompatible avec la construction qui fait l'objet du permis";

Les colonnes ne correspondaient pas à la situation projetée et devaient *de facto* être démolies ;

Considérant que le permis octroyé prévoyait le maintien des colonnes au niveau +11 ;

Considérant qu'une des colonnes sur les 4 colonnes mentionnées au plan ne correspondait pas à la situation projetée, et pouvait *de facto* être démolie ;

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

En ce qui concerne les travées parallèles à la rue Edith Cavell (étages +5 à +9 – axes Ea - Fa), le projet consiste à reconstruire les dalles conformément aux plans du permis déjà délivré ;

En ce qui concerne la tranche arrière côté rue Marie Depage (étages rez à +4, à l'aplomb de l'axe Ba), le projet consiste à reconstruire les dalles conformément aux plans du permis déjà délivré ;

En ce qui concerne l'étage +4 (dalles et colonnes), le projet consiste à reconstruire des colonnes conformément aux plans du permis octroyé ;

Aux sous-sols, le projet consiste à reconstruire les dalles démolies conformément au permis délivré ;

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

Considérant que les travaux envisagés se limitent à une pure reconstruction de ce qui a été autorisé, sans aucune variation de volume, ni de l'aspect architectural des bâtiments ;

Considérant que le programme n'est pas modifié ;

Considérant que ni l'implantation ni le gabarit autorisé ne sont modifiés ;
Considérant que l'ensemble des motifs ayant participé à l'octroi du permis d'urbanisme délivré le 6 novembre 2018 restent applicables à la présente demande ;

Vu les notes juridiques transmises et auxquelles le collège se réfère et se rallie ;

Considérant que, par un courrier du 26 mars 2020, la direction Conseil et Recours d'Urban indique que la demande doit être soumise aux mesures particulières de publicité ainsi qu'à l'avis du fonctionnaire délégué en application de l'article 126, § 11, 2°, du CoBAT ;

Considérant que cet avis ne peut être suivi pour les motifs suivants :

- Le projet consiste en une reconstruction à l'identique d'un projet déjà autorisé et aucun motif d'enquête ne peut être établi. Urban indique que le projet dérogerait au règlement régional d'urbanisme en ses articles 5 (hauteur) et 6 (toitures) du Titre I^{er}. La direction invoque que, lors de la précédente demande de permis d'urbanisme et s'agissant en particulier du bloc B, ces dérogations avaient été identifiées. Comme l'indique Urban, ces dérogations ont déjà été sollicitées et octroyées par le permis d'urbanisme délivré le 6 novembre 2018.
 - Pour ce qui a trait à la hauteur de la façade avant du bâtiment "Cavell", les travaux de reconstruction de la travée parallèle à la rue Edith Cavell (étages +5 à +9, axe Ea – Fa) et de certaines colonnes étage +4) n'auront en rien pour effet d'augmenter la hauteur de cette façade, celle-ci restant à un niveau identique du projet déjà autorisé ;
 - Pour ce qui concerne la hauteur de la toiture, il s'agit d'une toiture plate, posée à un niveau qui demeure inchangé par rapport à ce qu'a prévu le permis octroyé, lui-même fondé sur le niveau de toiture du gros œuvre existant ;
- Le projet ne doit pas être soumis à l'avis du fonctionnaire délégué. En effet, le projet n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan particulier d'affectation du sol, ni dans un permis de lotir, mais en tant qu'il n'implique ni dérogation ni mesures particulières de publicité ni accroissement de superficie de plancher, il répond aux 3 conditions de l'article 10 de l'arrêté du 13/11/2008 modifié le 07/04/2011, relatif aux actes et travaux dits "de minime importance" ;

Considérant que la demande est régie par les dispositions suivantes :

- Elle répond aux critères de l'article 10, 2°, de l'AGRBC du 13/11/2008 modifié le 07/04/2011, relatif aux actes et travaux dits "de minime importance" ;
- Elle répond aux critères de l'article 2, 5°, i), de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 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 Incendie et d'Aide médicale urgente ;

Considérant qu'en ce qui concerne la cessation de l'infraction :

En application de l'article 192, alinéa 4, du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction, à savoir la reconstruction des parties démolies alors qu'elles devaient être conservées, doivent :

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

- être terminés dans un délai de 18 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

[...] ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Interventions

Les requêtes en intervention introduites par la société anonyme Cavell Projects et par la Région de Bruxelles-Capitale ont été accueillies provisoirement.

Dès lors que la société anonyme Cavell Projects est la bénéficiaire du permis attaqué, elle justifie d'un intérêt à intervenir en la présente cause. Sa demande d'intervention est accueillie définitivement.

Quant à la Région de Bruxelles-Capitale, celle-ci étant compétente en matière d'urbanisme sur le territoire où le bien litigieux s'implante, il y a lieu également d'accueillir définitivement sa demande d'intervention.

V. Recevabilité

V.1. Thèses des parties

Le requérant indique être domicilié dans un bien situé rue du Pacifique, n° 12, à 50 mètres du site d'implantation du projet visé par l'acte attaqué. S'appuyant sur des courriers du comité de quartier Cavell – Marie Depage – Vanderkindere, qu'il a cosignés, il fait valoir que son cadre de vie est affecté par l'acte attaqué. Il estime que les motifs de l'acte attaqué reconnaissent d'ailleurs l'impact du projet sur le tissu urbain avoisinant. Il se réfère, à cet égard, à une représentation de l'impact du projet sur la rue du Pacifique.

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse conteste l'intérêt direct et personnel au recours dans le chef du requérant. Elle souligne que, même si la rue du Pacifique débouche sur le projet litigieux, la maison du requérant ne dispose d'aucune vue directe sur le projet, et ne subira aucun inconvénient direct de celui-ci (aucune perte de luminosité, d'ensoleillement, ...). Elle ajoute que l'acte attaqué ne porte que sur la régularisation des démolitions du bloc B du projet, et non pas sur l'ensemble de la réhabilitation du site. Elle relève que le requérant n'a pas attaqué le permis délivré le 6 novembre 2018, alors que ce permis prévoyait les mêmes

gabarits et volumes, le même nombre de logements et les mêmes affectations commerciales que le projet attaqué.

Dans son mémoire en intervention, la première partie intervenante observe qu'à l'appui de la démonstration de son intérêt au recours, le requérant ne dépose aucune pièce démontrant qu'il est effectivement domicilié et qu'il réside effectivement dans l'immeuble sis rue du Pacifique. Elle estime qu'il existe un doute quant à la réalité de cette domiciliation, dès lors que la société Belgian Graphic Interface, dont le requérant est l'un des administrateurs et qui a notamment pour objet la gestion et le développement du patrimoine immobilier, a son siège social à cet endroit. Elle ajoute qu'à sa connaissance, cette société est en cours de déménagement. Elle insiste sur le fait qu'il appartient au requérant d'étayer son intérêt au recours et la persistance de cet intérêt, en produisant les pièces démontrant qu'il est bien domicilié dans le bien concerné, qu'il y réside effectivement et qu'il n'a pas déménagé depuis l'introduction de sa requête ou qu'il n'est pas en train de déménager. Elle expose qu'à défaut de produire ces documents, le requérant ne pourrait être considéré comme un riverain du projet, en sorte qu'il ne dispose d'aucun intérêt à agir et son recours devrait être déclaré irrecevable.

Elle écrit qu'il n'est pas contestable que le complexe immobilier qui accueillait autrefois la clinique Edith Cavell et dont la reconversion a été autorisée par le permis d'urbanisme du 6 novembre 2018, définitif et exécutoire depuis de nombreux mois, a un impact sur l'aménagement du quartier dans lequel il s'insère. Elle estime toutefois qu'au vu de la situation de l'immeuble dans lequel le requérant indique être domicilié et résider, ce complexe – tant dans sa situation antérieure à la délivrance de ce permis qu'après les travaux que celui-ci autorise – ne peut avoir aucune incidence sur la vue, l'ensoleillement, la luminosité ou l'intimité dont jouit actuellement cet immeuble lui-même.

Elle fait valoir que, plus fondamentalement, l'intérêt du requérant doit être apprécié uniquement au regard de l'impact des travaux qui font l'objet de l'acte attaqué, et non du complexe immobilier dans lequel ils s'insèrent, dont la reconversion a été autorisée par le permis du 6 novembre 2018, permis qu'il s'est abstenu d'attaquer en temps utile. Elle en déduit que c'est en vain que le requérant souligne l'impact de ce complexe immobilier, pris dans sa globalité, sur son cadre de vie.

Elle est d'avis que les travaux autorisés par l'acte attaqué ne présentent aucune incidence sur le bon aménagement du quartier, ni ne sont susceptibles d'influencer de manière négative l'environnement du requérant ou son cadre de vie.

Elle précise que l'acte attaqué autorise la démolition de certains éléments structurels intérieurs et leur reconstruction conformément aux plans annexés au permis du 6 novembre 2018. Elle souligne que ces éléments n'étaient pas visibles avant la mise en œuvre de ce permis et ne le seront pas davantage après sa mise en œuvre, puisqu'ils sont précisément situés à l'intérieur du bâtiment B et dissimulés, notamment, par ses façades. Selon elle, leur démolition-reconstruction n'affecte donc en rien la volumétrie ou l'aspect architectural de la construction autorisée par ce permis et n'est, par conséquent, aucunement préjudiciable au requérant. Elle souligne que la requête ne comporte aucun développement tendant à contredire ce constat. Elle critique, dans le détail, les deux photographies produites par le requérant, qui lui apparaissent être dénuées de toute pertinence, du point de vue de l'appréciation de l'intérêt au recours, qui donnent une vision trompeuse de la réalité puisque l'une d'entre elles a été prise à un moment où seuls les travaux de démolition avaient été réalisés, soit à un moment où l'acte attaqué n'avait été que partiellement mis en œuvre. Elle soutient, que, dans ce contexte, la qualité de voisin ne peut, à elle seule, conférer au requérant l'intérêt requis. Elle s'appuie sur l'enseignement de l'arrêt n° 235.200 du 23 juillet 2016, pour considérer que seules la situation existante et la situation créée par le permis initial, et non l'acte attaqué, sont susceptibles de faire grief au requérant.

Elle ajoute que le requérant a d'autant moins intérêt au recours que, par un courrier du 5 juin 2020, elle a été invitée par le fonctionnaire sanctionnateur à « remettre le bien en pristin état, conformément à la dernière situation de droit connue », en vue de mettre fin aux infractions. Ainsi, elle estime qu'en cas d'annulation de l'acte attaqué, elle serait néanmoins tenue de maintenir les travaux de remise en état actuellement réalisés sous couvert de ce permis, afin de se conformer à la situation de droit autorisée par le permis d'urbanisme du 6 novembre 2018. Elle en déduit que l'annulation de l'acte attaqué ne procurerait au requérant aucun avantage. Elle expose encore qu'en application de l'article 305 du CoBAT, le collège des bourgmestre et échevins de la partie adverse serait, en toute hypothèse et quoiqu'il advienne, fondé à la mettre en demeure de remettre les lieux en leur état premier, cette injonction étant doublée d'un pouvoir d'exécution d'office, pouvoir que le législateur n'a pas subordonné à l'obtention préalable, par la commune, d'un permis d'urbanisme. Elle en déduit que l'intérêt du requérant au recours n'est pas établi.

Elle relève qu'il est de jurisprudence constante que le seul fait d'avoir participé à l'enquête publique ne suffit pas à établir l'intérêt à former un recours en annulation étant donné que la consultation est ouverte à tous, en sorte que le requérant ne pourrait justifier son intérêt par référence aux courriers dont il se

prévaut dans son recours, adressés, semble-t-il, par le comité de quartier au collègue des bourgmestre et échevins durant l'instruction de la demande ayant conduit à la délivrance de l'acte attaqué.

Elle expose que, plus fondamentalement, dans son recours, le requérant ne justifie d'aucun intérêt personnel et concret et n'expose ni l'objectif qu'il poursuit, ni en quoi l'annulation éventuelle de l'acte attaqué pourrait lui apporter une satisfaction et un avantage concrets. Elle soutient qu'en réalité, son recours n'est mu que par la recherche de la satisfaction d'un intérêt de principe, purement abstrait, lié à l'application correcte de la loi ou, plus précisément, à l'idée que le requérant s'en fait. Elle ajoute que la circonstance que l'épouse du requérant est employée au service de l'urbanisme de la partie adverse n'y change évidemment rien, voire confirme le caractère abstrait de son intérêt. Elle relève qu'est exclu le recours populaire ou le recours intenté dans le seul intérêt de la loi.

Dans son mémoire en intervention, la seconde partie intervenante n'aborde pas la question de la recevabilité du recours.

Dans son mémoire en réplique, le requérant réitère être propriétaire de l'immeuble sis rue du Pacifique. Il confirme être administrateur délégué de la société BGI qui y a son siège social. Il précise exercer ses activités d'administrateur dans les lieux. Il est d'avis que ces deux qualités suffisent par elles-mêmes à justifier son intérêt au recours.

Il relève que son immeuble est situé à 50 mètres du projet litigieux et estime qu'au vu de ces circonstances, il est superfétatoire de devoir justifier son intérêt par l'existence de nuisances directes. Il s'appuie néanmoins sur une représentation de l'impact des démolitions sur la rue du Pacifique. Il fait valoir que l'ampleur du projet n'est plus à démontrer : il s'agit non seulement de régulariser des démolitions, mais aussi d'autoriser la reconstruction du bien, qui a un impact important sur le quotidien du quartier en termes d'ensoleillement, de paysage, de mobilité, de chantier, ... Il renvoie aux motifs de l'acte attaqué rappelés dans la requête.

Il constate que l'acte attaqué porte, d'une part, sur la régularisation des démolitions effectuées et, d'autre part, sur l'autorisation de la reconstruction du bâtiment. Il souligne qu'il s'agit d'actes et travaux nouvellement autorisés qui ont et auront à terme un impact significatif sur le voisinage. Il estime que ces interventions ne sont pas minimes.

Il réfute la thèse de la première partie intervenante selon laquelle toutes les incidences évoquées ne découleraient en réalité que des permis précédents. Il estime qu'alléguer que le permis attaqué ne provoquerait aucune incidence est un non-sens au regard de l'objet de ce permis.

Il conteste l'affirmation de la première partie intervenante selon laquelle l'annulation de l'acte attaqué maintiendrait la situation en l'état et imposerait la remise des lieux en pristin état, ce qui ne lui causerait aucun avantage. Il soutient que lorsque, par un courrier du 5 juin 2020, le fonctionnaire sanctionnateur impose la remise en pristin état « conformément à la dernière situation de droit connue », il vise celle qui découle du permis attaqué délivré le 7 avril 2020. Il considère qu'il est évident que ce courrier n'a de sens que par l'existence de ce permis.

Il rappelle qu'en cas d'annulation, l'acte attaqué est censé n'avoir jamais existé, de telle sorte que l'autorité est replacée à la veille du jour où elle a initialement statué, sans pour autant que cette annulation ne fasse disparaître la demande. Il fait valoir que l'instruction d'une nouvelle demande de permis ou la réfection de l'acte attaqué dans le respect des règles applicables – et notamment par la sollicitation de l'avis du fonctionnaire délégué et la réalisation d'une enquête publique – lui procure un avantage certain.

Il conclut qu'il a bien intérêt au recours en sa qualité de voisin direct du projet, qui, du reste, est susceptible de causer un impact important sur la qualité de vie du voisinage. Selon lui, l'annulation du permis lui procure un avantage indéniable.

Dans son dernier mémoire, le requérant réitère qu'il est domicilié et réside dans une maison d'habitation située à 50 mètres du site emblématique de l'ancien hôpital Edith Cavell qui, comme le précise le permis attaqué, « occupe pratiquement à [lui] seul un îlot urbain ». Il se réfère à des photos montrant les vues sur le projet et estime qu'il doit bien être considéré comme un habitant du quartier.

Il se fonde également sur une maquette pour illustrer la différence entre ce qui était autorisé par le permis du 6 novembre 2018 et ce qui l'est par l'acte attaqué, à savoir la démolition du bloc B. Il soutient qu'en démolissant également la travée de la façade de ce bloc, les travaux sont entièrement ouverts sur la rue, de manière plus frontale, sur toute la largeur de la tour, avec tous les inconvénients que cela implique en termes de vue, bruit, poussière, ... subis de manière beaucoup plus directe. Il estime que ces 2100 m² (selon le procès-verbal d'infraction), ou 1311 m² (selon le promoteur) démolis en infraction (donc initialement non prévus et non

autorisés), ont engendré des mois de chantier supplémentaires pour la démolition et la reconstruction de ces volumes, engendrant des désagréments supplémentaires de chantier liés aux bruits, aux heures d'utilisation de marteaux-piqueurs, aux poussières, au va-et-vient de camions, à l'emprise sur la voie publique et aux restrictions de stationnement.

Il rappelle que tant la démolition que la reconstruction nécessitent un permis d'urbanisme. Il met en exergue le fait que la demande de permis d'urbanisme du 22 novembre 2019 et le permis d'urbanisme du 7 avril 2020 qui constitue l'acte attaqué portent non seulement sur des actes et travaux de démolition mais également sur des actes et travaux de reconstruction. Il considère qu'à la suite de la démolition non autorisée de la travée-façade, l'autorité compétente était confrontée à une nouvelle situation dans laquelle le gabarit de la façade du bloc B n'était plus une contrainte et qu'elle devait exercer son pouvoir d'appréciation du bon aménagement des lieux eu égard à cette nouvelle situation qui n'imposait nullement pour le projet un gabarit similaire à celui de l'ancien hôpital. Elle fait valoir que son intérêt doit s'apprécier au regard de l'objet de l'autorisation délivrée par l'acte attaqué, à savoir en l'espèce, non seulement la régularisation des démolitions illicites, mais également la reconstruction d'une partie du bloc B. Il souligne que son habitation est une maison traditionnelle bruxelloise de 13 mètres de haut sous corniche alors que le projet autorisé par l'acte attaqué est un immeuble de 39 mètres de haut qui dépasse largement le gabarit moyen du quartier et surplombe les îlots avoisinants.

Dans son dernier mémoire, la seconde partie intervenante indique que, même si le requérant n'habite pas l'immeuble contigu au projet, il est néanmoins très proche de celui-ci compte tenu de son ampleur. Elle se réfère à l'enseignement des arrêts n° 229.773 du 9 janvier 2015 et n° 243.273 du 19 décembre 2018 qui ont jugé que tout riverain a normalement intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie. En ce qui concerne la portée de l'acte attaqué, elle conteste la position du requérant et de la première partie intervenante selon laquelle la seule différence avec le permis de 2018 porterait sur les démolitions qui sont régularisées puisque, selon elle, il existe également des différences de niveaux. Elle souligne que ce postulat de l'acte attaqué est également contesté dans les deux moyens de la requête. Elle en déduit que, sur ce point, l'exception est liée au fond.

Dans son dernier mémoire, la partie adverse se réfère au rapport de l'auditeur qui estime que le recours est irrecevable à défaut d'intérêt.

Dans son dernier mémoire, la première partie intervenante réitère qu'il est vraisemblable que le requérant n'habite plus le quartier et ne puisse donc plus être qualifié d'habitant du quartier dans lequel se situe le projet, de sorte qu'il ne justifierait plus en soi de l'intérêt à la préservation du bon aménagement de celui-ci. Elle ajoute qu'il est matériellement et objectivement impossible que le complexe immobilier qui accueillait autrefois la clinique Edith Cavell, dont la reconversion a été autorisée par le permis d'urbanisme du 6 novembre 2018 et dans lequel l'acte attaqué autorise certaines démolitions et reconstructions, puisse avoir une quelconque incidence sur la vue, l'ensoleillement, la luminosité ou l'intimité dont jouit la maison située rue du Pacifique, n° 12. Elle estime que les photos produites par le requérant n'ont pas été prises depuis cet immeuble mais bien depuis la voie publique. Elle souligne également la jurisprudence du Conseil d'État relative aux permis modificatifs qui ne prend pas en considération, pour l'appréciation de l'intérêt, les inconvénients liés au permis initial devenu définitif.

Quant à la portée de l'acte attaqué, elle indique que le permis initial du 6 novembre 2018 ne prévoyait pas de conserver la façade ouest du bâtiment existant puisque seules certaines poutres, dalles et colonnes devaient être conservées. Elle estime que la mise en œuvre de ce permis impliquait nécessairement de démolir les façades du bâtiment existant et que cette démolition n'a donc pas été irrégulièrement réalisée sans permis, pas plus qu'elle n'a, ensuite, été régularisée par l'acte attaqué, celui-ci ne portant que sur la régularisation de la démolition, en vue de leur reconstruction, de certains éléments structurels intérieurs.

Elle conteste également l'affirmation du requérant selon laquelle la durée du chantier aurait été allongée puisque ce sont des contraintes d'efficience et de sécurité qui l'ont conduite à préférer la démolition de la première travée des niveaux +5 à +9, au remplacement de chaque retombée de poutre par la pose de poutrelles métalliques de hauteur réduite, qui aurait nécessité l'étaïonnage des dalles jusqu'à la construction de la nouvelle façade avant.

Elle maintient qu'aucune modification n'est apportée par l'acte attaqué en ce qui concerne la construction déjà autorisée par le permis du 6 novembre 2018 que le requérant s'est abstenu d'attaquer en temps utile et que c'est donc en vain que celui-ci tente de justifier son intérêt par l'impact du bâtiment B en termes de gabarit, voire même par la globalité du projet. Elle soutient que les éléments structurels intérieurs dont l'acte attaqué autorise la démolition et la reconstruction n'étaient pas visibles avant la mise en œuvre du permis du 6 novembre 2018 et ne le seront pas davantage après la mise en œuvre de l'acte attaqué. Elle soutient que leur démolition-reconstruction n'affecte donc en rien la volumétrie ou l'aspect architectural de la construction autorisée par ce permis et n'est, par conséquent, pas

préjudiciable au requérant. Elle ajoute que la remise en pristin état ou l'éventuelle annulation de l'acte attaqué aurait pour seule conséquence de revenir à la situation telle qu'autorisée par ce même permis, soit un bâtiment B de même gabarit et avec le même traitement architectural, situation qui correspond, en outre, aux bâtiments de la clinique Edith Cavell, laquelle existe dans le quartier depuis de très nombreuses années.

V.2. Appréciation

De manière générale, il doit être rappelé qu'aux termes de l'article 19, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, un recours en annulation au sens de l'article 14, § 1^{er}, de ces lois peut être porté devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État par toute partie justifiant d'une lésion ou d'un intérêt. Une partie requérante dispose de cet intérêt requis en droit si deux conditions sont remplies : tout d'abord, l'acte administratif attaqué doit lui causer un préjudice personnel, direct, certain, actuel et léser un intérêt légitime ; ensuite, l'annulation de cet acte qui interviendra éventuellement doit lui procurer un avantage direct et personnel, si minime soit-il. Il appartient au Conseil d'État d'apprécier si chaque partie requérante qui le saisit justifie d'un intérêt à son recours. Sous réserve des dispositions de droit international directement applicables, l'article 19 des lois coordonnées sur le Conseil d'État fait ainsi obstacle à l'action populaire qui serait introduite par n'importe quelle personne, qu'elle soit physique ou morale. Le Conseil d'État doit toutefois veiller à ce que la condition de l'intérêt ne soit pas appliquée d'une manière exagérément restrictive ou formaliste.

Par ailleurs, l'intérêt doit non seulement exister au moment de l'introduction du recours mais également perdurer jusqu'à la clôture des débats.

Enfin, une partie requérante n'est pas soumise à l'obligation de définir ou de préciser son intérêt au recours dans sa requête. Toutefois, si cet intérêt est mis en doute, il lui appartiendra alors de fournir des éclaircissements à cet égard dès qu'elle en aura l'occasion dans le cadre de la procédure et d'étayer son intérêt. Si elle s'exécute en ce sens, la partie requérante circonscrira alors également les motifs de sa demande et le Conseil d'État devra tenir compte des limites du débat juridictionnel qu'elle fixe. Il s'ensuit que c'est au regard de la requête et des écrits de procédure ultérieurs qu'il convient d'apprécier l'existence de l'intérêt à agir d'une partie requérante.

Tout riverain a normalement intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité de contester tout projet susceptible de

modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie. Pour apprécier cet intérêt, il y a lieu de tenir compte des dimensions du projet et de la nature des nuisances qu'il est susceptible de produire.

En l'espèce, le requérant déclare être domicilié et résider dans un immeuble situé rue du Pacifique, n° 12 à Uccle. Si la seconde partie intervenante indique que ce dernier aurait déménagé ou serait sur le point de le faire, elle n'apporte cependant aucun élément permettant d'étayer cette affirmation. À cet égard, la circonstance que le siège d'une société dont le requérant est administrateur est situé dans les lieux ne permet pas de présumer que cet immeuble ne constitue pas son domicile.

En ce qui concerne le bloc B, le permis d'urbanisme délivré le 6 novembre 2018 par le fonctionnaire délégué autorisait la transformation du bâtiment existant et le changement de la destination des lieux en 77 logements, avec un rez-de-chaussée commercial. L'acte attaqué ne constitue pas un permis modificatif qui aurait été demandé conformément à l'article 102/1 du CoBAT, mais bien un permis de régularisation demandé *a posteriori* au collège des bourgmestre et échevins après avoir procédé à des travaux de démolition non autorisés par le permis du 6 novembre 2018. Dès lors que l'objet de l'acte attaqué est une régularisation de démolitions en vue d'une reconstruction, il y a lieu de prendre en considération, pour apprécier les dimensions du projet et la nature des nuisances qu'il est susceptible de produire, non seulement ces démolitions mais également la reconstruction autorisée.

Indépendamment des conséquences éventuelles de ces démolitions suivies d'une reconstruction sur la longueur du chantier, l'immeuble concerné par les actes et travaux autorisés par l'acte attaqué est d'un tel gabarit au niveau de la rue Edith Cavell qu'il surplombe l'îlot où est implanté l'immeuble du requérant et constitue une modification importante de son environnement qui lui confère un intérêt.

L'ordre du fonctionnaire sanctionnateur de remettre les lieux dans leur pristin état n'implique pas que le requérant ne disposerait pas d'un intérêt à obtenir une annulation dont l'enseignement imposerait au collège des bourgmestre et échevins de statuer à nouveau sur la demande de permis de régularisation dans un sens qui lui serait éventuellement plus favorable.

L'exception d'irrecevabilité tirée du défaut d'intérêt est rejetée et le recours est recevable à ce stade de la procédure.

L'auditeur rapporteur n'ayant instruit que la recevabilité de la requête, il y a lieu de rouvrir les débats afin de lui permettre d'examiner les moyens soulevés à l'appui de celle-ci.

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

Article 1^{er}.

Les requêtes en intervention introduites par la société anonyme Cavell Projects et par la Région de Bruxelles-Capitale sont accueillies.

Article 2.

Les débats sont rouverts.

Article 3.

Le membre de l'auditorat désigné par l'Auditeur général adjoint est chargé de poursuivre l'instruction du recours.

Article 4.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le 31 mars 2022, par :

Pascale Vandernacht,
Marc Joassart,
Élisabeth Willemart,
Frédéric Quintin,

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

Le Greffier,

Le Président,

Frédéric Quintin

Pascale Vandernacht