

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 255.607 du 26 janvier 2023

A. 227.885/XV-4065

En cause : **la commune d'Ixelles**, représentée
par son collège des bourgmestre et échevins,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^{es} Gaëtan VAN HAMME et
Frédéric VAN DE GEJUCHTE, avocats,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, le 12 avril 2019, la commune d'Ixelles demande l'annulation de « l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 janvier 2019 octroyant le permis d'urbanisme tendant à régulariser la modification de la toiture de l'arrière-bâtiment et la transformation de l'appartement du bâtiment principal situé à l'arrière du rez-de-chaussée, rue Dautzenberg, 29 ».

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

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

Le rapport, concluant au rejet du recours, a été notifié aux parties.

La partie requérante a demandé la poursuite de la procédure.

Par une ordonnance du 16 décembre 2022 et en l'absence d'objection de l'auditeur rapporteur, la chambre a proposé aux parties que l'affaire ne soit pas appelée à l'audience, conformément à l'article 26, § 2, du règlement général de procédure.

Aucune partie n'a sollicité la tenue d'une audience.

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. Les antécédents du dossier sont résumés comme suit dans l'arrêt n° 234.016 du 3 mars 2016:

« En 1991, la requérante est devenue locataire d'un pavillon sis rue Dautzenberg 29 à 1050 Ixelles. Le contrat de bail décrit le pavillon comme un arrière-bâtiment comprenant une salle de séjour et une cuisine semi-équipée au rez ainsi qu'une chambre et une salle de bain à l'étage. L'avant de la parcelle était occupé par un bâtiment qui a été divisé en 9 studios en 1949, cette copropriété ayant fait l'objet d'un acte de base du 10 octobre 1949. Cet acte mentionne à trois reprises que l'appartement du rez-de-chaussée arrière comprend la propriété privative et exclusive du pavillon de fond; en outre, il attribue la jouissance "perpétuelle et gratuite" du jardin au propriétaire de l'appartement du rez arrière. Le même acte prévoit aussi que "chacun des propriétaires peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de son appartement ou des locaux qui en dépendent, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents ou inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les appartements des autres propriétaires" et qu' "il est interdit de diviser un appartement en plusieurs appartements, d'exhausser l'étage supérieur". Il prévoit ensuite, sous l'intitulé "stipulations spéciales à l'appartement du rez-de-chaussée", que "la vente séparée du pavillon de fond d'avec l'appartement du rez-de-chaussée est interdite. La vente de l'appartement du rez-de-chaussée devra nécessairement comprendre la vente simultanée de la partie privative du pavillon de fond. Les frais d'entretien du jardin et du pavillon de fond (y compris les grosses réparations) sont à charge exclusive du propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée derrière".

En 1994, la requérante a acquis le pavillon ainsi que l'appartement du rez-de-chaussée.

En 2008, le pavillon a subi de graves infiltrations d'eau qui ont entraîné d'importantes détériorations du bâtiment et de sa stabilité. Selon la requérante, l'entreprise chargée des travaux de réparation s'est trouvée dans l'impossibilité technique de refaire une toiture identique à la toiture initiale, qui était arrondie – mais dont il ne reste ni plan ni photo –; elle a alors réalisé une toiture plate afin de changer entièrement la charpente et de consolider au mieux le bâtiment. Le nouveau toit ne dépasse pas, en sa partie centrale, la hauteur maximale de l'ancienne toiture. Le 9 septembre, un procès-verbal de constat d'infraction a été dressé par la commune d'Ixelles, qui relève les infractions suivantes :

- surélévation de la toiture et modification des pentes (augmentation de la volumétrie) avec pose d'un bardage en bois;
- habillage de la surélévation des pignons avec bardage en bois;
- ouverture de baies avec placement de châssis dans la façade donnant vue sur le jardin;
- placement d'un tuyau d'extraction (cheminée/chaudière);
- accès au bâtiment arrière par les caves communes;
- changement d'affectation d'atelier en logement.

Le 18 septembre, le bourgmestre d'Ixelles a confirmé l'ordre d'arrêter les travaux.

Le 19 janvier 2009, la requérante a introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de confirmer l'affectation de l'arrière-bâtiment en logement et d'obtenir la possibilité de modifier la toiture du pavillon ainsi que d'aménager l'appartement du rez-de-chaussée arrière pour permettre un accès indépendant à la cour et au pavillon. Un accusé de réception de dossier complet a été délivré le 18 mars. La demande a été soumise à une enquête publique du 27 mars au 10 avril; cinq réclamations ont été introduites. La commission de concertation a émis un avis défavorable le 6 mai; le collège des bourgmestre et échevins a fait de même le 25 mai, ainsi que le fonctionnaire délégué le 10 août; le 31 août 2009, le collège a refusé le permis. Le 16 octobre, la requérante a introduit un recours auprès du collège d'Urbanisme, qui n'a pas statué dans le délai imparti, et le 17 août 2012, la requérante a saisi le gouvernement régional. Celui-ci a refusé le permis le 5 septembre 2013 ».

2. Cette décision de refus de permis d'urbanisme du 5 septembre 2013 est annulée par l'arrêt n° 234.016 du 3 mars 2016, précité.

3. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale étant ressaisi de la demande de permis d'urbanisme, le conseil de la demanderesse de permis lui communique un argumentaire complémentaire par un courrier recommandé du 1^{er} mars 2017. Trois problématiques sont abordées :

- le changement d'affectation de l'arrière-bâtiment;
- la modification de la toiture;
- l'aménagement d'un passage vers le jardin depuis le studio situé à front de rue.

4. Le 4 février 2019, des plans modificatifs sont introduits.

5. Par un arrêté du 24 janvier 2019, le gouvernement octroie le permis d'urbanisme. Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé comme suit:

- « Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande tend à régulariser le changement d'affectation de l'arrière-bâtiment en logement, la modification de sa toiture ainsi que la transformation de l'appartement du bâtiment principal situé à l'arrière du rez-de-chaussée;

Que cette division du bien s'accompagne de la création d'un accès de plain-pied au pavillon, depuis la rue à travers le rez-de-chaussée du bâtiment;

Qu'en outre la demande doit s'étendre à la régularisation de l'ajout d'une annexe latérale à droite du pavillon;

Affectation du pavillon :

Que même si l'attestation de propriété mentionne l'affectation "atelier arrière" au sujet du pavillon, il est vraisemblable que ce pavillon ait été affecté au logement même en qualité d'accessoire au logement du rez-de-chaussée avant et ce depuis bien avant les exigences de la législation actuelle imposant un permis de changement d'affectation d'atelier en logement;

Considérant que la requérante a démontré que ce pavillon a été utilisé comme un logement depuis avant 1992;

Considérant que le Conseil d'État a considéré qu'on ne pouvait remettre en question l'autonomie de ce pavillon dès lors que ce dernier était déjà autonome depuis avant 1992 en ce qui concerne l'occupation du pavillon comme logement;

Remplacement de la toiture mansardée par un étage à toiture plate :

Considérant que le profil de la toiture mansardée est présumé (cette toiture a été démolie et il n'existe pas de plan de la situation existante);

Considérant qu'au vu des documents fournis, le remplacement de la toiture mansardée en étage à toiture plate s'accompagne de la rehausse des murs mitoyens latéraux de près d'un demi-mètre ainsi qu'en la rehausse de l'élévation sur jardin et du mur mitoyen arrière de près de 2m en remplacement des brisis avant et arrière;

Considérant que des vues photographiques du pavillon avant et après travaux prises depuis l'arrière du bien illustrent l'intégration harmonieuse de la toiture mansardée dans cet intérieur d'îlot;

Qu'en effet, on ne peut estimer la rehausse de la toiture du pavillon comme étant excessive en imposant une réduction de la hauteur de toiture alors que le pavillon est la construction la plus basse de tous les immeubles de référence situés aux alentours; Que par ailleurs, le pavillon est occulté dans sa majeure partie par de nombreux arbres à hautes tiges;

Que toutefois, il y a lieu d'analyser l'intégration de la transformation volumétrique du second niveau du pavillon par rapport à la prescription générale 0.6. du PRAS qui stipule que les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots;

Considérant qu'il apparaîtrait disproportionné d'exiger de la requérante un retour à la forme de toiture d'origine; toutefois il serait plus conforme aux exigences fixées par la prescription 0.6. du PRAS d'adapter cette nouvelle volumétrie du pavillon en diminuant son impact visuel par une végétalisation de sa toiture plate;

Que s'agissant de l'aménagement des combles en pièces habitables (1 chambre et une salle de bain), il convient de se référer à l'art. 1^{er}, § 3, 2° du Titre II du RRU lequel s'applique notamment aux actes et travaux relatifs à une construction existante dans la mesure où ceux-ci entraînent une modification d'une caractéristique du logement réglementée par le présent titre : ce point est précisé dans le cahier explicatif par les termes : "une modification de l'habitabilité";

Que la transformation des combles en un étage à toit plat s'accompagne :

- ☐ de nouvelles dimensions de fenêtres réalisées non plus dans un brisis mais dans une élévation et par la suppression d'un lanterneau;
- ☐ d'une hauteur sous plafond de 2.30 m dans un niveau qui n'est pas sous combles mais sous une toiture plate;

Considérant que les locaux habitables proposés à ce niveau suscitent dès lors des dérogations aux articles 4 et 10 du Titre II du RRU respectivement en termes de hauteur sous plafond et d'éclairage naturel quand bien même "la destination de l'arrière bâtiment n'a pas été modifiée" (voir page 11 arrêt du CE du 3 mars 2016);

Considérant que ce niveau tel que transformé ne peut dès lors être destiné qu'à l'usage de locaux non habitables ou à une mezzanine de sorte que seul un studio pourrait être admis dans ce pavillon;

L'annexe latérale :

Considérant qu'à défaut de pouvoir dater avec certitude la construction de l'annexe latérale au pavillon, celle-ci ne requiert pas de permis; Que les photos de l'annexe déposées au dossier indiquent une cuisine simple mais correctement équipée;

Considérant que dans son arrêt, le Conseil d'État a relevé que le procès-verbal d'infraction à l'origine de la demande de permis ne faisait pas mention de l'annexe latérale existante;

Que les plans accompagnant la demande reprennent cette annexe. Le contrat de bail de 1991 pour le pavillon fait mention de cette annexe qui comprend une cuisine semi-équipée; Que par ailleurs, il n'est pas établi que l'annexe ait été construite après 1975; Que dès lors l'application du règlement général de la bâtisse de l'agglomération bruxelloise du 21 mars 1975 n'est pas établie;

Accès autonome à l'arrière-bâtiment :

Considérant qu'actuellement, il est possible d'accéder au jardin et au pavillon depuis une pièce habitable du logement arrière du rez-de-chaussée ou depuis les communs du sous-sol;

Qu'il est projeté de créer un accès par le rez-de-chaussée dans l'immeuble avant moyennant la réduction de la superficie habitable du studio à près de 19 m² en dérogation à l'article 3 du titre II du RRU qui requiert un minimum de 22 m²;

Considérant que l'accès existant au pavillon, par le sous-sol de l'immeuble avant, a l'avantage de ne pas réduire d'autant la superficie habitable de l'appartement existant du rez-de-chaussée de l'immeuble avant. Ce passage depuis les sous-sols est une situation de fait qui existe depuis la construction de l'immeuble à front de rue;

Considérant que suite à l'arrêt rendu par le Conseil d'État, la requérante a déposé un argumentaire complémentaire auprès du Gouvernement en vue de l'obtention du permis d'urbanisme et a introduit, conformément à l'article 173/1 du CoBAT, des plans modifiés reprenant 3 adaptations :

- La toiture plate du pavillon a été aménagée en toiture verte extensive;

- Le rez-de-chaussée de l'immeuble avant ne fait pas l'objet de modification en vue de privilégier l'accès au pavillon depuis les sous-sols;
- Limiter l'utilisation du niveau supérieur du pavillon à une mezzanine non habitable destinée à du rangement.

Considérant que les modifications apportées au projet apparaissent conformes aux exigences du bon aménagement des lieux;

Au vu de ce qui précède, le projet tend à améliorer la situation existante qui se caractérisait par la présence d'un immeuble vétuste, peu sécurisant et peu esthétique pour les immeubles voisins ».

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse de la partie requérante

1. Le moyen unique est pris de la violation de la prescription 0.6. du plan régional d'affectation du sol (PRAS) adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation interne des actes administratifs, du principe général de motivation suffisante, de l'insuffisance et de la contrariété dans les causes ou les motifs.

2. La partie requérante critique la motivation formelle en trois points.

3. En premier lieu, elle estime que la partie adverse s'est dépariée de l'appréciation formulée dans le refus de permis d'urbanisme du 5 septembre 2013 concernant l'intégration de la toiture dans l'îlot en se référant à la première partie de sa motivation, selon laquelle « des vues photographiques du pavillon avant et après travaux prises depuis l'arrière du bien illustrent l'intégration harmonieuse de la toiture mansardée dans cet intérieur d'îlot... », sans reprendre la seconde partie laquelle remet en cause l'intégration du projet dans l'intérieur de l'îlot en contravention avec la prescription générale 0.6. du PRAS qui stipule que les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots.

Elle explique ne pas comprendre pourquoi la partie adverse maintient la première partie de l'argumentation alors que la toiture mansardée n'existe plus puisqu'elle a fait place à la toiture plate, objet de la demande.

Elle considère que la motivation est incomplète et inadéquate puisqu'elle ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles la toiture plate s'intégrerait à l'intérieur de l'îlot.

4. En deuxième lieu, elle critique la motivation suivant laquelle « il serait plus conforme aux exigences fixées par la prescription 0.6. du P.R.A.S. d'adapter cette nouvelle volumétrie du pavillon en diminuant son impact visuel par une végétalisation de sa toiture plate ». Elle estime qu'une toiture plate, même végétalisée, a un impact qui ne peut pas être comparé avec celui d'une toiture inclinée, laquelle s'efface au fur et à mesure qu'elle s'éloigne des limites mitoyennes. Elle considère que la toiture plate ne répond pas à la prescription 0.6. du PRAS.

5. En troisième lieu, elle estime qu'en considérant qu'« il apparaît disproportionné d'exiger de la [demanderesse de permis] un retour à la forme d'origine », le raisonnement de la partie adverse a été infléchi par le poids du fait accompli. Elle conclut que la motivation est insuffisante et inadéquate.

Elle constate que l'acte attaqué a été octroyé sur la base de plans modificatifs reprenant trois adaptations (toiture végétale; maintien de l'accès au pavillon par le sous-sol de l'immeuble principal; limitation de l'utilisation du niveau supérieur du pavillon à une mezzanine non habitable). Elle ne comprend pas en quoi ces adaptations permettent d'améliorer la situation existante qui, selon l'acte attaqué, « se caractérisait par la présence d'un immeuble vétuste, peu sécurisant et peu esthétique pour les immeubles voisins ». Elle estime que la motivation développée est insuffisante en n'expliquant pas en quoi ces adaptations permettent d'améliorer la situation existante.

6. Elle déduit de ce qui précède que le projet, d'une part, ne s'intègre pas dans l'intérieur d'îlot et n'est donc pas conforme à la prescription n° 0.6. du PRAS et, d'autre part, ne répond pas aux exigences du bon aménagement des lieux dès lors qu'il n'améliore pas la situation existante.

7. En réplique, elle reproche encore à l'acte attaqué de ne pas contenir de justification quant à la nécessité et à l'opportunité de l'atteinte portée par la construction litigieuse à l'intérieur d'îlot, en méconnaissance de la prescription n° 0.6. du PRAS.

IV.2. Examen

1. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste

en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

L'obligation de motivation formelle ne va pas jusqu'à exiger d'une autorité qu'elle donne les motifs de ses motifs.

2. Par ailleurs, une autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, peut opérer un revirement d'attitude. Il y a revirement d'attitude lorsque l'autorité se prononce différemment, en application d'une même réglementation, sur deux projets identiques ou voisins. Dans ce cas, l'autorité doit particulièrement motiver sa nouvelle décision, de manière à ce qu'apparaissent les raisons pour lesquelles elle opère un tel revirement d'attitude.

3. En outre, lorsqu'un permis tend à la régularisation de travaux déjà effectués, l'autorité administrative ne peut se laisser influencer par le poids des faits accomplis, mais doit apprécier ces travaux au regard des critères du bon aménagement du territoire et de la légalité tels qu'ils étaient en vigueur au moment des faits.

4. Enfin, il n'appartient pas au juge de l'excès de pouvoir de substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative et de trancher en opportunité entre divers choix d'aménagement ou conceptions architecturales.

5. La prescription 0.6., alinéa 1^{er}, du PRAS prévoit ce qui suit :

« 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 ».

Cette prescription n'impose pas une priorité absolue au maintien de la végétation et des zones de pleine terre en intérieur d'îlot mais autorise les actes et travaux en intérieur d'îlot, sous la condition d'en améliorer en priorité les qualités végétales puis paysagères et d'y favoriser le maintien ou la création de surfaces de pleine terre. L'amélioration des qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots doit être appréciée au regard de l'ensemble du projet et non pour chacun de ses éléments pris isolément.

6. En l'espèce, s'agissant du « remplacement de la toiture mansardée par un étage à toiture plate », l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que le profil de la toiture mansardée est présumé (cette toiture a été démolie et il n'existe pas de plan de la situation existante);

Considérant qu'au vu des documents fournis, le remplacement de la toiture mansardée en étage à toiture plate s'accompagne de la rehausse des murs mitoyens latéraux de près d'un demi-mètre ainsi qu'en la rehausse de l'élévation sur jardin et du mur mitoyen arrière de près de 2 m en remplacement des brisis avant et arrière;

Considérant que des vues photographiques du pavillon avant et après travaux prises depuis l'arrière du bien illustrent l'intégration harmonieuse de la toiture mansardée dans cet intérieur d'îlot;

Qu'en effet, on ne peut estimer la rehausse de la toiture du pavillon comme étant excessive en imposant une réduction de la hauteur de toiture alors que le pavillon est la construction la plus basse de tous les immeubles de référence situés aux alentours; Que par ailleurs, le pavillon est occulté dans sa majeure partie par de nombreux arbres à hautes tiges;

Que toutefois, il y a lieu d'analyser l'intégration de la transformation volumétrique du second niveau du pavillon par rapport à la prescription générale 0.6. du PRAS qui stipule que les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots;

Considérant qu'il apparaîtrait disproportionné d'exiger de la requérante un retour à la forme de toiture d'origine; toutefois il serait plus conforme aux exigences fixées par la prescription 0.6. du PRAS d'adapter cette nouvelle volumétrie du pavillon en diminuant son impact visuel par une végétalisation de sa toiture plate;

Que s'agissant de l'aménagement des combles en pièces habitables (1 chambre et une salle de bain), il convient de se référer à l'art. 1^{er}, § 3, 2^o du Titre II du RRU lequel s'applique notamment aux actes et travaux relatifs à une construction existante dans la mesure où ceux-ci entraînent une modification d'une caractéristique du logement réglementée par le présent titre : ce point est précisé dans le cahier explicatif par les termes : "une modification de l'habitabilité";

Que la transformation des combles en un étage à toit plat s'accompagne :

- ☐ de nouvelles dimensions de fenêtres réalisées non plus dans un brisis mais dans une élévation et par la suppression d'un lanterneau;
- ☐ d'une hauteur sous plafond de 2.30 m dans un niveau qui n'est pas sous combles mais sous une toiture plate;

Considérant que les locaux habitables proposés à ce niveau suscitent dès lors des dérogations aux articles 4 et 10 du Titre II du RRU respectivement en termes de hauteur sous plafond et d'éclairage naturel quand bien même "la destination de l'arrière bâtiment n'a pas été modifiée" (voir page 11 arrêt du CE du 3 mars 2016);

Considérant que ce niveau tel que transformé ne peut dès lors être destiné qu'à l'usage de locaux non habitables ou à une mezzanine de sorte que seul un studio pourrait être admis dans ce pavillon ».

Par ailleurs, il précise également ce qui suit :

« Considérant que suite à l'arrêt rendu par le Conseil d'État, la requérante a déposé un argumentaire complémentaire auprès du Gouvernement en vue de l'obtention

du permis d'urbanisme et a introduit, conformément à l'article 173/1 du CoBAT, des plans modifiés reprenant 3 adaptations :

- La toiture plate du pavillon a été aménagée en toiture verte extensive;
- Le rez-de-chaussée de l'immeuble avant ne fait pas l'objet de modification en vue de privilégier l'accès au pavillon depuis les sous-sols;
- Limiter l'utilisation du niveau supérieur du pavillon à une mezzanine non habitable destinée à du rangement.

Considérant que les modifications apportées au projet apparaissent conformes aux exigences du bon aménagement des lieux;

Au vu de ce qui précède, le projet tend à améliorer la situation existante qui se caractérisait par la présence d'un immeuble vétuste, peu sécurisant et peu esthétique pour les immeubles voisins ».

7. Dans sa décision de refus de permis d'urbanisme du 5 septembre 2013 annulée, l'auteur de l'acte attaqué a considéré que « des vues photographiques du pavillon avant et après travaux prises depuis l'arrière du bien illustrent l'intégration harmonieuse de la toiture mansardée dans cet intérieur d'îlot ». Il reprend effectivement cette appréciation dans l'acte attaqué, alors que la « toiture mansardée » n'existe plus. L'utilisation de cette qualification constitue cependant une erreur matérielle. En effet, d'une part, les motifs qui précèdent ou suivent démontrent que l'autorité administrative a conscience de la démolition de la toiture mansardée préexistante et de son remplacement par un étage à toiture plate. D'autre part, dans le motif suivant introduit par « en effet », ce qui implique une explication de ce qui précède, l'auteur de l'acte attaqué apprécie les travaux tels que réalisés.

Par ailleurs, ce même motif permet de comprendre la raison pour laquelle l'autorité considère que le projet s'intègre dans l'intérieur d'îlot, notamment au regard de son impact visuel, malgré la rehausse critiquée :

« Qu'en effet, on ne peut estimer la rehausse de la toiture du pavillon comme étant excessive en imposant une réduction de la hauteur de toiture alors que le pavillon est la construction la plus basse de tous les immeubles de référence situés aux alentours; Que par ailleurs, le pavillon est occulté dans sa majeure partie par de nombreux arbres à hautes tiges».

En outre, l'auteur de l'acte attaqué ne considère plus que le projet ne respecte pas la prescription 0.6. du PRAS précité mais estime au contraire que les exigences de cette disposition peuvent être rencontrées par une végétalisation de la toiture plate, une « toiture verte extensive » étant à présent prévue sur les plans.

8. Ce faisant, l'autorité de recours n'opère pas un revirement d'attitude, le projet ayant été modifié.

Par ailleurs, une telle motivation est suffisante et adéquate dès lors qu'il ne peut être exigé de l'autorité qu'elle fournisse les motifs de ses motifs.

9. Enfin, s'agissant du motif selon lequel « il apparaîtrait disproportionné d'exiger de la requérante un retour à la forme de toiture d'origine », il convient de le resituer dans son contexte. Ainsi, le considérant suivant précise qu'il « serait plus conforme aux exigences fixées par la prescription 0.6. du PRAS d'adapter cette nouvelle volumétrie du pavillon en diminuant son impact visuel par une végétalisation de sa toiture plate ». Ce faisant, l'autorité a examiné le projet modifié et a estimé que les travaux d'aménagement, à savoir la végétalisation de la toiture, permettent d'intégrer le projet dans son contexte bâti et non bâti. En outre, l'auteur de l'acte attaqué considère encore qu'« au vu de ce qui précède, le projet tend à améliorer la situation existante qui se caractérisait par la présence d'un immeuble vétuste, peu sécurisant et peu esthétique pour les immeubles voisins ». Sur ce point, en reprochant à l'autorité de ne pas indiquer en quoi les adaptations du projet permettent d'améliorer la situation existante, la partie requérante sollicite à nouveau les motifs des motifs, ce qui n'est pas admissible.

10. En conclusion, la partie adverse a pu estimer le projet conforme à la prescription 0.6. du PRAS et constitutif d'un bon aménagement des lieux, son appréciation discrétionnaire se traduisant dans une motivation suffisante et adéquate qui ne révèle pas que l'autorité s'est laissée infléchir par le poids du fait accompli.

Le moyen unique n'est pas fondé.

V. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure au « montant de base de 700 euros ». Il y a lieu de faire droit à sa demande, tout en indexant ce montant conformément à l'arrêté ministériel du 22 juin 2022 relatif à l'indexation de l'indemnité de procédure visée à l'article 67 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État.

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

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

La partie requérante supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros, la contribution de 20 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros, accordée à la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre,
le 26 janvier 2023, par :

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

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

Le Greffier,

Le Président,

Caroline Hugé

Anne-Françoise Bolly