

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XV^e CHAMBRE
A R R Ê T

n° 257.197 du 30 août 2023

A. 237.904/XV-5260

En cause : **1. VERMAELEN** Brigitte,
 2. BARUZIER Rita,
 ayant élu domicile chez
 M^{es} Fabien HANS
 et Lucie VERCHEVAL, avocats,
 avenue Winston Churchill, 253/40
 1180 Bruxelles,

contre :

1. **la commune d'Uccle**, représentée
par son collège des bourgmestre et échevins,
2. **la Région de Bruxelles-Capitale**,
représentée par son Gouvernement.

Partie requérante en intervention :

ABAD-MOLINA Maria,
ayant élu domicile
rue de Boetendael, 39
1180 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 13 décembre 2022, Brigitte Vermaelen et Rita Burazier demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle datée du 13 septembre 2022 délivrant à Monsieur B. et Madame Abad-Molina un permis d'urbanisme pour « la construction d'un immeuble de quatre logements » (Réf : 16-45599-2020) et de l'avis favorable du fonctionnaire délégué daté du 3 août 2022 (réf. 16/AFD/1767476) statuant sur les demandes de dérogation contenues dans la demande de permis introduite par Monsieur B. et Madame Abad-Molina et, d'autre part, l'annulation de ces mêmes décisions.

II. Procédure

Par une requête introduite le 1^{er} février 2023, Maria Abad-Molina demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

La première partie adverse a déposé une note d'observations et le dossier administratif.

M. Laurent Jans, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Le 22 mars 2023, la première partie adverse a déposé un document intitulé « requête de demande de renvoi à la procédure ordinaire suite au rapport de l'auditeur ».

Par une ordonnance du 26 mai 2023, les parties ont été convoquées à l'audience du 27 juin 2023.

M^{me} Élisabeth Willemart, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^{es} Fabien Hans et Lucie Vercheval, avocats, comparaisant pour les parties requérantes, M^{me} Lydie Jerkovic, juriste, comparaisant pour la première partie adverse, et M^{me} Maria Abad-Molina, partie requérante en intervention, comparaisant en personne, ont été entendus en leurs observations.

M. Laurent Jans, premier 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 25 mars 2019, la partie adverse accuse réception d'une demande de permis visant à construire un immeuble de quatre appartements sur un bien sis n° 5 rue De Broyer à Uccle, introduite par V. B., partie intervenante, et Maria Abad-Molina, qui en sont propriétaires.

2. Le 29 mai 2019, la commission de concertation rend un avis défavorable unanime en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué.

3. Le 25 juin 2019, la commune d'Uccle refuse d'octroyer le permis sollicité en reproduisant *in extenso* la motivation de l'avis de la commission de concertation.

4. Le 27 novembre 2020, la partie intervenante et M. V.B. introduisent une nouvelle demande de permis pour la construction d'un immeuble de quatre logements.

5. Une enquête publique est organisée par la commune d'Uccle du 15 au 29 mars 2021. Des réclamations sont déposées par les habitants de la rue De Broyer et de la chaussée d'Alseberg.

6. Le 21 avril 2021 la commission de concertation émet un avis favorable unanime et conditionnel, en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué. Cet avis se conclut comme il suit :

« Avis favorable unanime et conditionnel de la commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126, § 7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles 3, 4 et 6 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 191 du CoBAT ».

7. En sa séance du 18 mai 2021, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle émet un avis favorable sur la demande, sous conditions, pour lesquelles il invite les demandeurs à introduire une demande modifiée sur la base de l'article 191, § 4, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT).

8. Le 7 juillet 2021, les demandeurs du permis déposent des plans modificatifs.

9. Le 17 août 2021, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle délivre le permis d'urbanisme sollicité, sur la base des plans modificatifs, en reprenant *in extenso* la motivation contenue dans l'avis de la commission de concertation.

10. Le 16 novembre 2021, la première partie adverse affiche un « avis de communication de décision prise en matière d'urbanisme » afin d'informer les tiers de sa décision d'octroyer le permis d'urbanisme.

11. Le 28 novembre 2021, les bénéficiaires du permis avertissent les conseils des parties requérantes de leur intention de démarrer les travaux le 20 décembre 2021.

12. Le 14 juin 2022, le collège communal de la commune d’Uccle décide « de retirer le permis d’urbanisme délivré [le] 17 août 2021 à V. B. et Maria Abad-Molina et visant à construire un immeuble de 4 logements à la rue de Broyer 5 [et] de reprendre la procédure au stade de la demande d’avis au fonctionnaire délégué ».

13. Le 3 août 2022, le fonctionnaire délégué donne un nouvel avis octroyant expressément des dérogations.

14. Un nouveau permis est délivré le 13 septembre 2022 et affiché du 17 octobre au 1^{er} novembre 2022. Il se lit comme il suit :

« [...] »

Article 2 - d’octroyer le permis d’urbanisme pour les motifs suivants :

Identification de la demande

Vu la demande de permis d’urbanisme n°16-45599-2020 introduite, en date du 27/11/2020, modifiée (documents indicés A et datés du 01/07/2021) le 07/07/2021 en application de l’article 191 §4 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), vu le retrait d’acte et la reprise de l’instruction, par Monsieur V. B. et Madame Maria Abad-Molina ;

Vu que la demande telle qu’introduite vise à construire un immeuble de 4 logements sur le bien sis Rue De Broyer 5 ;

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

Mesures particulières de publicité

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d’une enquête publique et avis de la commission de concertation) ont été d’application sur base de la demande telle qu’introduite pour les motifs suivants :

Motifs inhérents à l’application d’une réglementation urbanistique (plan ou règlement d’urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

demande non régie par un plan particulier d’affectation du sol et/ou un permis de lotir :

o application de l’article 126 § 11, 2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d’Urbanisme, en matière de volume, d’implantation ou d’esthétique :

o non-respect de l’article n° 3 - alignement qui prescrit “Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l’alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse”, en ce que la construction n’est partiellement pas sur l’alignement ;

o non-respect de l’article n° 4 - profondeur qui prescrit “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”, en ce que la construction de l’immeuble dépasse cette mesure ;

o non-respect de l’article n° 6 - hauteur qui prescrit “ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes

contiguës”, en ce que la construction de l’immeuble dépasse la hauteur de la toiture du bien mitoyen de droite, considérant que le bien mitoyen de gauche est anormalement bas ;

Considérant que la demande déroge également à l’article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d’Urbanisme, cette dérogation n’étant pas soumise aux mesures particulières de publicité ;

Vu les résultats de l’enquête publique qui s’est déroulée du 15/03/2021 au 29/03/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l’argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

o Observations:

o La suppression de la dent creuse mal entretenue est appréciable ;

o Ce second projet est plus acceptable par rapport à la première demande et certains éléments ont été pris en compte ;

o Réclamations :

o Manque de communication avec les riverains lors de l’élaboration du projet ;

o Nombreuses dérogations qui remettent en cause une acceptation de la demande ;

o Le retrait au niveau de l’alignement de la façade avant va engendrer des nuisances comme des dépôts clandestins ;

o La sortie de garage est dangereuse pour la circulation piétonne ;

o La hauteur est disproportionnée ;

o Le parking n’est pas réellement accessible pour 3 véhicules et ne permet pas de reprendre les 4 logements au sein d’une voirie largement surchargée par rapport au parking ;

o La zone de jardin est trop enclavée pour permettre de garantir un espace végétalisé ;

o La sortie de gaine est disgracieuse et doit être considérée comme un étage technique ;

o Le local poubelle est trop exigu ;

o Absence de locaux communs d’entretien ;

o Absence de parking PMR ;

o Programme trop ambitieux par rapport à la dimension de la parcelle et sa configuration ;

o Trop de vues depuis les logements vers l’intérieur d’îlot ;

o Augmentation des nuisances sonores et perte d’intimité ;

o Sentiment d’enclavement ;

o Perte de luminosité au sein de la voirie suite à la fermeture de la dent creuse avec une telle hauteur ;

o Dénaturation de la typologie de la voirie et dysharmonie par rapport aux caractéristiques urbanistiques et de typologie d’architecture ;

o Lourd impact dû au chantier ;

o Projet englobe parcelle voisine (non pertinent - erreur d’appréciation) ;

o Propositions

o Mieux prendre s’intégrer à l’environnement par rapport aux différentes hauteurs ;

o Suppression de l’ensemble des dérogations ;

o Une habitation unifamiliale s’intégrerait mieux au sein de la voirie

Vu l’avis émis par la Commission de concertation en séance du 21/04/2021 ;

Déroulement de l’instruction

Délai initial prévu à l’accusé de réception : 160 jours ;

Suppléments de délais en fonction de la procédure ;

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

27/11/2020 : dépôt de la demande ;

26/02/2021 : accusé de réception d’un dossier complet et demande d’avis du SIAMU ;

15/03/2021 au 29/03/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

21/04/2021 : séance publique de la commission de concertation et avis favorable unanime et conditionnel de la commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°3, n°4 et n°6, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT

18/05/2021 : avis favorable conditionnel émis par le collège des bourgmestre et échevins et décision d'appliquer l'article 191 du CoBAT ;

19/05/2021 : envoi d'un courrier du collège des bourgmestre et échevins au demandeur l'invitant à modifier sa demande en application de l'article 191 du CoBAT et suspension du délai d'instruction — début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications ;

07/07/2021 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 191, §4 du CoBAT ;

19/07/2021 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et poursuite de la procédure ;

17/8/2021 : le collège de bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle a délivré le permis d'urbanisme sollicité tendant à construire un immeuble de 4 logements à la Rue De Broyer 5 à Uccle ;

13/09/2021 : notification du permis d'urbanisme délivré le 17/08/2021 ;

3/12/2021 : introduction devant la section du contentieux du Conseil d'État d'une requête en annulation et demande de suspension à l'encontre de la décision du collège des bourgmestre et échevins du 17/08/2021 et de l'avis favorable unanime et conditionnel rendu par la Commission de concertation le 21 avril 2021 statuant sur la demande de permis introduite par Monsieur B. et Madame Abad-Molina ;

Décembre 2021 : étude d'ensoleillement réalisée par le bureau ARIES fournie par la partie requérante du recours ;

20/12/2021 : réception par l'administration de la requête en annulation et demande de suspension à l'encontre du permis d'urbanisme précité (réf. 16-45599-2020) ;

7/03/2022: réception du rapport du Premier auditeur du Conseil d'État qui estime que “ le projet modifié n'a pas évolué significativement par rapport au projet initial, qui avait donné lieu à une décision de refus du permis d'urbanisme sollicité, et d'autre part, que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas motivé suffisamment ce revirement d'attitude” et que la motivation ne répond pas à la perte de vue et de prise d'ensoleillement “ne démontrant en tout cas pas que le dégagement et les perspectives créées par le nouveau projet pourraient répondre au grief de la perte d'ensoleillement”. Le premier auditeur estime que ces arguments sont sérieux et suffisent à annuler la décision du collège des bourgmestre et échevins d'octroyer le permis d'urbanisme, ainsi que l'avis favorable unanime et conditionnel rendu par la commission de concertation le 21 avril 2021 statuant sur la demande de permis introduite par Monsieur V. B. et Madame Maria Abad-Molina

14/06/2022 : retrait du permis d'urbanisme octroyé et reprise de la procédure au stade de l'envoi au fonctionnaire délégué, en ce qu'il peut être considéré comme entaché d'irrégularités en tant que sa motivation n'est pas estimée suffisante ni sur le changement d'attitude entre la version octroyée et le projet refusé antérieurement, ni sur la question de l'ensoleillement ;

29/06/2022 : notification de la décision de retrait par courrier recommandé aux demandeurs du permis d'urbanisme ;

4/7/2022 : demande d'avis au fonctionnaire délégué pour avis sur la demande de dérogation

3/08/2022 : avis favorable du fonctionnaire délégué accordant l'ensemble des dérogations ;

Consultation de services et d'instances

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

o l'avis du service technique de la Voirie émis en date du 08/04/2021 et joint à la demande ;
Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, à savoir :
o l'avis de Vivaqua sollicité et sera rendu en cours de procédure ;
Vu l'avis du SIAMU émis le 26/03/2021 et joint à la demande ;

Motivation de l'acte

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu implanté aux alignements et formé essentiellement de maisons unifamiliales mitoyennes et de quelques petits immeubles de rapport ;
- o Dans ce quartier, la rue De Broyer est caractéristique de cette situation et sa déclivité ascendante importante depuis la chaussée d'Alseberg vers l'avenue Victor Allard accentue les différences de gabarit des constructions ;
- o Dans ce tronçon de la rue, à proximité de la chaussée d'Alseberg, le côté impair est caractérisé par de nombreux garages, dont les gabarits de constructions sont en rez-de-chaussée uniquement ;
- o Le terrain sur lequel porte la demande se situe à proximité de l'angle formé par la rue De Broyer et la chaussée d'Alseberg et est bordé, de toute part, par des constructions de gabarit rez-de-chaussée ;
- o Actuellement ce terrain, à géométrie irrégulière (16,60 mètres de large et profondeur variable entre 7,30 et 14,20 mètres) est un terrain vague, en pente, en terre, et sert de parking privé ;
- o La demande de permis d'urbanisme n° 16-44376-2018, qui présentait un projet de gabarit comparable mais d'aspect et de composition architecturaux très différents et une densité plus importante a été refusée en date du 29/07/2019 ;
- o La maison de droite (n° 3):
 - o est une maison d'habitation de gabarit R+1+Toiture, dont le corps de bâti est peu profond ;
 - o est bâtie sur une parcelle particulière, en ce qu'un peu moins de la partie arrière gauche est mitoyenne à la parcelle sur laquelle porte la présente demande ;
 - o présente un rez-de-chaussée qui occupe la totalité de la parcelle ;
 - o dispose d'une terrasse qui a été construite, au 1^{er} étage en façade postérieure et donne sur la mitoyenneté ;
- o La construction de gauche (n° 7) sert de garage et est de gabarit rez-de-chaussée, cette parcelle étant également entièrement bâtie ;
- o Le fond de la parcelle est bordé par une construction en gabarit rez-de-chaussée et à toiture plate, située au n° 817 chaussée d'Alseberg ;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite s'est caractérisée comme suit :

- o Le programme prévoit la construction d'un immeuble comportant 4 logements, dont deux en duplex de 3 chambres et deux en simplex d'1 seule chambre, ainsi que 3 emplacements de parking et des espaces extérieurs ;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a suscité les considérations générales suivantes :

- o La demande précédente, n° 16-44376-2018, a été refusée le 29/07/2019 notamment pour son gabarit, son impact sur l'environnement bâti, sa composition architecturale et le raccord avec les immeubles voisins. Ces raisons étaient exprimées dans la motivation de la décision : "considérant que la demande telle qu'introduite ne répond pas au bon aménagement des lieux et compromet l'évolution et le développement du front bâti sur la partie à gauche de la parcelle. Considérant qu'un projet alternatif devrait au minimum proposer une unité de moins" ; (...) "Bien que les 4 logements présentent certaines qualités et une mixité dans les unités, le programme est invasif, présente de fortes dérogations en matière de hauteur et de profondeur" ; (...) "ce programme de 4 logements, ne convient pas dans ce contexte bâti ; au regard des nombreuses dérogations à

- l'implantation, la hauteur et l'habitabilité ; un programme proposant une unité de moins permettrait de diminuer les hauteurs et proposer des logements respectant en tous points les règlements en matière d'habitabilité” ; Le refus de permis avait évoqué, de même, sans les réfuter explicitement sur ce point, les réclamations introduites en ce qu'elles visaient “la considérable perte de vue et prise d'ensoleillement au niveau des bâtiments situés à proximité de l'angle sur la chaussée d'Alseberg” ;
- o La comparaison de la proposition alternative que constitue la présente demande avec la demande précédente n° 16-44376-2018 entraîne les constats suivants :
 - o Le projet comporte le même nombre de logements (à savoir 4), bien que répartis et disposés autrement dans l'immeuble
 - o Le gabarit général de l'immeuble, tenant compte de ses hauteurs, profondeurs, implantations et du nombre de logements qu'il comporte, est comparable en ce que, notamment, il implique toujours des dérogations significatives en matière de hauteur et de profondeur et des différences significatives par rapport aux immeubles voisins ;
 - o Cependant, ce gabarit maintient un rapport cohérent au sein du contexte bâti environnant, tout en permettant l'évolution du bâti situé à gauche de cette nouvelle construction, et le maintien d'un gabarit moins important et mieux proportionné dans le contexte urbain environnant, ainsi qu'en permettant une amélioration de l'intérieur d'ilot, via l'aménagement d'espaces plantés ;
 - o La composition architecturale est très différente, en ce que les volumes s'articulent autrement sur la parcelle et à l'égard des immeubles voisins ; le côté droit de l'immeuble en projet est moins haut que celui ayant fait l'objet de la première demande de permis refusée, et il présente un étage en recul plutôt qu'un faux mansard ; le côté gauche de l'immeuble en projet présente un faîte plus élevé que dans la demande refusée, mais il s'implante en recul partiel par rapport à l'alignement, et sa toiture est à double versants, ce qui modifie l'impact de son gabarit depuis l'espace public (le volume en toiture situé au-dessus de la corniche est peu ou pas visible depuis la rue) et vis-à-vis des immeubles situés en face (le volume en toiture situé au-dessus de la corniche s'éloigne en s'approchant du faîte) ;
 - o L'extrémité gauche du projet, en mitoyenneté, ne se présente plus en paliers successifs et descendants, mais affiche désormais un pignon latéral régulier d'attente permettant, le cas échéant, une rehausse de l'immeuble voisin
 - o L'aspect architectural est également différent dans la présente demande, tenant compte des formes de toiture (toit plat à droite avec étage en recul et double versants à gauche), et de la typologie désormais similaire aux autres immeubles de la rue ;
 - o La présente demande propose une petite zone de recul tenant compte de son implantation décalée par rapport à l'alignement ainsi qu'un espace non bâti à l'arrière du côté droit de l'immeuble dont les dimensions et la forme permettent un meilleur usage comme jardin et un développement de végétation ;
 - o L'examen de la présente demande, notamment au regard de la précédente demande refusée, entraîne les appréciations suivantes :
 - o Le gabarit général, en lien avec le programme retenu et les hauteurs respectives, n'est plus jugé incompatible avec le contexte bâti ni avec la conception que se font les autorités du bon aménagement des lieux, tenant compte des circonstances du projet ; sur ce point, l'appréciation exprimée dans le refus de permis, le 29/07/2019, n'est pas maintenue ; elle partait du principe que le contexte bâti spécifique du projet, à savoir la présence de plusieurs bâtiments relativement bas, voire anormalement bas, dans l'environnement du projet, et notamment les immeubles de référence, devait amener le demandeur à réduire la hauteur et la profondeur de son projet et, par voie de conséquence, son programme à concurrence au moins d'un logement ; au terme d'un nouvel examen réalisé suite à l'introduction de la présente demande — examen qui procède d'un changement d'avis -, il est considéré qu'en tenant compte également des changements apportés au projet (voir ci-après), le gabarit proposé et son programme sont acceptables ; il convient en effet de trouver un équilibre

entre, d'une part, la nécessaire prise en compte des immeubles de référence même (anormalement) bas et, d'autre part, l'intégration dans l'environnement bâti existant dans son acception large (la rue et le quartier) selon la conception du bon aménagement des lieux ;

- o Pour assurer l'intégration du projet dans l'environnement bâti ; il est considéré, au rebours de ce qui avait été exprimé dans le refus de permis du 29/07/2019, que le projet doit s'inscrire dans la typologie dominante de la rue et des rues avoisinantes afin de retrouver une cohérence du bâti ; qui se caractérise, notamment dans la rue du Broyer, côté impair et encore plus clairement côté pair, par une typologie R + 1 + toiture (souvent mansardée) ou R + 2 + toiture à double versants (ou moins souvent plate) ; les immeubles qui côtoient une parcelle non encore bâtie selon cette typologie présentent, de ce côté, un pignon d'attente ; cet aménagement répond à la conception que se font les autorités du bon aménagement des lieux, ainsi qu'il résulte du bâti existant et des permis qui les autorisent, et elle est confirmée dans le cadre de la présente appréciation, de sorte que le projet litigieux doit en principe développer un gabarit correspondant à cette typologie ; la présence, surtout côté impair, de certains immeubles (garages) plus bas, voire anormalement bas en ce qui concerne l'immeuble de référence de gauche et les parcelles suivantes n° 174y24 et n° 174m22 ne justifie pas une urbanisation différente de la rue, mais explique qu'un soin particulier soit apporté à la conception du projet afin qu'il prenne en compte et s'articule correctement avec les immeubles situés de part et d'autre du projet ;
- o La présente demande répond à ce double objectif ; d'une part, elle correspond à la typologie existante de la rue et des rues avoisinantes en ce qu'elle propose du côté droit un R+1+1 (en recul avec toit plat) et du côté gauche un R+2+toiture à double versant ; d'autre part, elle tient compte des immeubles situés de part et d'autre, en ce que côté droit, le projet est plus bas que dans la demande refusée (on passe d'ailleurs d'un rez+3 à un rez+2) et il propose un dernier étage en recul pour assurer un raccord harmonieux avec l'immeuble contigu et en ce que, côté gauche, il propose un pignon d'attente et ne compromet plus, ce faisant, l'éventuelle évolution et développement du front bâti sur la partie à gauche de la parcelle, conformément également à l'avis formulé par la commission de concertation, sans préjuger toutefois d'une telle évolution du front bâti ; sachant qu'il est en toute hypothèse préférable de maintenir un pignon d'attente que d'hypothéquer la mise en cohérence de l'environnement bâti ;
- o De ce fait et tenant compte également des modifications apportées au projet refusé en 2019, le programme et son gabarit n'est plus jugé trop invasif mais au contraire, ils conviennent dans le contexte bâti et répondent, de manière proportionnée, à un bon aménagement des lieux dans la mesure où le présent projet, contrairement au projet refusé, correspond à la typologie dominante de la rue (et au gabarit correspondant) et souhaité par le collège tout en tenant compte de manière adéquate des immeubles de référence et voisins ; il garantit également une évolution du front bâti de ce tronçon de la rue, et permet à une future construction de s'implanter à la place des petits volumes de garages, construction anormalement basses, qui rompent la skyline ; cette évolution permettrait de retrouver une cohérence de bâti, telle que dans les rues avoisinantes ; les dérogations qui résultent de ce gabarit sont acceptables pour les motifs énoncés ci-après ;
- o Le gabarit du projet est, par ailleurs, très similaire, et généralement plus réduit, que les immeubles de même typologie situés en face, côté pair ; la mise en perspective du projet par rapport aux immeubles situés en vis-à-vis, du côté pair, démontre que ces derniers sont nettement plus élevés, sous réserve du coin supérieur droit de la partie gauche du projet (à double versants) ;
- o Il n'y a pas lieu de modifier le programme, pour les motifs précités, d'autant que la nouvelle répartition ainsi que la disposition des logements, dans la présente demande, permet de garantir des espaces habitables qualitatifs, qui ne présentent désormais plus aucune dérogation aux normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, ce qui rencontre, sur ce point, l'exigence formulée dans le refus de permis de 2019 ;

- o Comme indiqué ci-avant, le gabarit est aussi jugé admissible au regard des modifications apportées au projet ;
- o En comparaison au projet précédent refusé et du point de vue de la volumétrie, le nouveau projet, permet de diminuer significativement les impacts visuels, en effet :
 - la construction projetée propose un jeu de volumes qui créent une rupture à l'alignement, permettant de ce fait, de diminuer l'impact massif du projet, sachant qu'une impression de "masse" ne peut être évité totalement dans la typologie existante et voulue de la rue ;
 - l'aspect massif du projet est ainsi significativement réduit dans le présent projet grâce à la division de l'immeuble en deux parties clairement distinctes pour simuler deux maisons mitoyennes au lieu d'un immeuble et en reculant la partie de gauche de la construction afin de réduire l'effet "canyon" ;
 - l'oriel présent dans la demande refusée, débordait sur la voirie, augmentant significativement l'impact massif et monolithique, contrairement à la présente proposition qui propose un retrait par rapport à l'alignement, allégeant de ce fait la sensation d'étouffement au niveau de la voirie ;
 - les formes de toitures, participent également à la limitation de l'impact et en effet, dans le permis refusé, la toiture de la partie gauche est plate et celle de la partie droite génère un faux mansart, qui crée une héberge fortement visible depuis l'espace public, ce qui accentue le caractère massif ; alors que le présent projet, prévoit un étage en recul avec toiture plate qui s'aligne à la toiture à mansart de la maison voisine de droite, afin de ne pas créer d'héberge ;
 - la répartition des abords est également mieux gérée et permet de créer des zones de dégagement visuels ;
 - le permis refusé, comportait, par ailleurs une dérogation par rapport à l'article 5 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière d'hauteur de façade, dérogation supprimée au niveau de la présente demande qui ne comporte qu'une dérogation à la hauteur de toiture
 - les surplombs de la façade, critiqués en enquête publique du premier projet, ont été éliminés dans la présente demande ;
 - le projet permet également une amélioration de l'intérieur d'ilot, via l'aménagement d'espaces plantés ;
- o Par ailleurs, le présent projet, contrairement au projet refusé, garantit une évolution du front bâti de ce tronçon de la rue, et permet à une future construction de s'implanter à la place des petits volumes de garages, construction anormalement basses, qui rompent la *skyline*. Cette évolution permettrait de retrouver une cohérence de bâti, telle que dans les rues avoisinantes ;

Considérant que la demande initiale (avant l'application de l'article 191 du CoBAT) telle qu'introduite a suscité les considérations particulières suivantes

- o en matière de programme :
 - o les 4 logements, répondant aux normes d'habitabilité prévues par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, sont répartis comme suit :
 - un duplex de 3 chambres, accessible depuis le rez-de-chaussée avec l'espace de vie en communication avec un jardin, et dont le niveau haut s'étend sur la partie droite du 1^{er} étage ;
 - un logement d'une chambre, sur la partie gauche du 1^{er} étage, avec terrasse située en façade avant ;
 - un logement d'une chambre, sur la partie droite du 2^{ème} étage ;
 - un logement en duplex de 3 chambres situé sur la partie gauche aux 2^{ème} et 3^{ème} étages et dont l'accès se fait via le 2^{ème} étage et avec deux terrasses, l'une située au 2^{ème} étage, en façade avant et l'autre au 3^{ème} étage, en façade latérale ;
 - o 4 caves privatives sont aménagées au rez-de-chaussée, 3 accessibles via le garage et la dernière via le hall commun ;
- o en matière d'implantation et de gabarit:

- o bien qu'aligné au niveau des façades, en partie avant, la nouvelle construction, dans sa partie droite, dépasse en profondeur sur sa partie droite ainsi qu'en hauteur au niveau de la toiture arrière ;
- o la partie gauche quant à elle, est mitoyenne au volume de garage, considéré comme anormalement bas ;
- o considérant une éventuelle évolution du bâti ; ce garage pourra s'aligner à la nouvelle construction, qui reste plus basse que les maisons construites en face ;
- o l'alignement comporte également une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme ;
- o les deux toitures plates, situées au 1^{er} étage, sont non accessibles, hormis pour l'entretien, et sont traitées en toiture végétalisées de type extensives ;
- o les terrasses proposées pour certains logements comportent des surfaces réduites afin de limiter les nuisances qu'une utilisation prolongée pourrait engendrer au sein de l'intérieur d'ilot ;
- o en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - o le projet prévoit, en intérieur d'ilot, l'aménagement d'un jardin privé, dévolu au duplex dont les espaces de vie occupent le rez-de-chaussée ;
 - o l'aménagement de ce jardin comporte une remise en pleine terre, hormis l'espace consacré à la terrasse, ainsi que des plantations périphériques ;
 - o considérant l'enclavement de cet espace extérieur et la prédominance de l'ombre, il y a lieu de proposer un aménagement paysager qualitatif intégrant des espèces nécessitant peu d'ensoleillement ;
 - o bien que l'emprise au sol soit légèrement supérieure à celle de la demande précédente et refusée le 29/07/2019, la surface allouée à la pleine terre est mieux répartie et permet une jouissance d'usage et un développement de la flore plus importants ;
 - o en effet la zone de cour et jardins est mieux configurée et propose un espace vert de meilleure qualité que le projet refusé le 29/07/2019, qui présentait une superficie de jardin exploitable de 4,5 x 7,5 m, tandis que la zone triangulaire surélevée et encastrée n'était pas exploitable ; le projet actuel présente une véritable zone végétalisée doublée de 9,5 x 7m ; ce réaménagement est notamment rendu possible par le fait que la profondeur du bâti de la partie droite passe de 11 m dans sa cote maximum (projet refusé) à 7,27m dans le projet actuel ;
 - o au niveau de la nouvelle zone de recul proposée, l'imperméabilisation doit être significativement réduite
- o en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - o le garage commun comporte 3 emplacements de parking, ce qui constitue une dérogation, en application de l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, concernant le nombre de parking à prévoir pour 4 logements ;
 - o cependant au regard de la zone d'accessibilité B, de la proximité du "carrefour du Globe" (lignes de tram 4, 97, 51 et lignes de bus 43, 70, 98 de la STIB) et de la présence d'un local pour vélos, cette dérogation est minime et peut être acceptée ;
 - o il est également à noter que la disposition des 3 garages reste difficilement praticable ;
 - o d'autant plus que ces 3 emplacements induisent une porte de garage sur toute la largeur de la façade en retrait, ne permettant aucune animation ;
 - o il y a lieu de supprimer l'un des emplacements, réduire la porte de garage en conséquence et de ce fait proposer un aménagement paysager qualitatif sur le solde de la zone de recul ;
 - o cette réduction de l'espace de parcage pour les voitures, permet également d'augmenter la surface allouée au stockage des vélos et poussettes, favorisant la mobilité douce et permettant d'autant plus de justifier la dérogation ;
- o en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - o la demande prévoit l'installation d'une citerne combinée pour la récupération et le stockage des eaux pluviales de 12.000 L, au sein du jardin ;

- o l'usage de l'eau récupérée est réservée à l'entretien des communs via un point de puisage prévu dans le local entretien ainsi qu'à l'appartement en duplex du rez-de-chaussée ;
- o quant aux autres aspects propres à la demande :
 - o la demande déroge également en matière d'accessibilité PMR, cependant le fort dénivelé et l'accessibilité de l'immeuble permettent de justifier cette dérogation. D'autant plus le seul logement accessible au rez-de-chaussée est traité en duplex ;
 - o un lampadaire existant au sein du domaine public, doit être déplacé en raison de sa présence qui entrave l'accès des futurs garages ;
 - o les façades sont isolées et enduites en ton blanc et avec un soubassement en enduit de ton gris ;
 - o les menuiseries sont prévues en bois peint en blanc, hormis la porte sectionnelle de garage prévue en fines lames horizontales en aluminium thermolaqué de ton blanc ;

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet initial (avant l'application de l'article 191 du CoBAT) a suscité les observations suivantes :

- o dérogation à l'art 3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne § 1 alignement § 2 mitoyenneté) :
 - o la partie gauche du bâtiment, comprenant les garages, n'est pas implantée à l'alignement et crée de ce fait, une zone de recul de forme triangulaire ;
 - o cette rupture dans l'alignement permet d'une part d'articuler le projet en lui conférant un aspect moins massif, tout en reprenant les typologie de la rue et du quartier et d'autre part de créer une respiration au sein de cette voirie étroite, tout en facilitant l'entrée des parking et l'accès piétonnier ;
 - o il est également à noter, que les vis-à-vis des logements au sein de ce volume, sont ainsi limités par rapport aux habitations situées en face ;
 - o pour ce motif, la dérogation est acceptable ;
- o dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - o au regard de la géométrie particulière du terrain, il est difficile, voire impossible, de se limiter aux stricts $\frac{3}{4}$ de la profondeur constructible ; par ailleurs, la quasi-totalité des parcelles voisines, y compris la parcelle située à l'arrière, sont intégralement bâties ;
 - o de ce fait, toute la partie gauche est bâtie jusqu'en mitoyenneté et la partie droite, observe le recul suffisant pour créer un espace de jardin ;
 - o en ce qui concerne le dépassement des profils mitoyens des immeubles de référence, il est inévitable tenant compte de la profondeur de profil mitoyen anormalement faible du bâtiment de gauche (qui n'est qu'un garage) et du profil mitoyen relativement faible du côté droit, tandis que la configuration de la parcelle, son encerclement par des parcelles bâties sur tous côtés et les caractéristiques de la rue justifient une implantation atypique (le recul et l'alignement sur les bâtiments arrière) qui génère des profondeurs variables et un profil qui, sur la partie centrale de la parcelle, dépasse les profils mitoyens ; l'implantation retenue est celle qui procure la meilleure intégration dans l'environnement bâti tout en procurant des logements de qualité sans hypothéquer l'urbanisation du restant de la rue ;
 - o Étant précisé, par ailleurs, que l'implantation des différents volumes permet de dégager un espace végétalisé en intérieur d'îlot de qualité, de sorte que la dérogation est acceptable ;
- o dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
 - o le bien mitoyen de gauche (garage) est anormalement bas, à l'instar de deux autres volumes dans la continuité ;
 - o cependant, au niveau du raccord par rapport au mitoyen de droite, la hauteur de la nouvelle toiture dépasse le profil de la toiture, au niveau du pan arrière. La hauteur de la toiture à double versants permet de se conformer à la typologie

- existante et voulue, et l'implantation en recul — qui augmente la dérogation — est justifiée pour les motifs déjà énoncés, de sorte que la dérogation est justifiée, d'autant que cette partie est plus éloignée de l'immeuble de référence de droite ; le profil de la toiture plate, du côté droit, ne déroge qu'au niveau du pan arrière, et donc de manière limitée, invisible depuis l'espace public, et est une conséquence de la profondeur autorisée, tandis que la profondeur de l'immeuble de référence de droite est anormalement faible ; la dérogation est acceptable ;
- o le nouveau volume permet une évolution du bâti, au niveau des garages voisins, se raccordant aux maisons environnantes ;
 - o le projet, est situé dans une zone d'habitation dont la vue sur d'autres immeubles fait partie des caractéristiques de la vie urbaine et l'implantation des volumes permet de maintenir une construction peu impactante pour le voisinage en termes de perte de vues dégagées ;
 - o La perte d'ensoleillement est également une conséquence normale et prévisible de la construction de nouvelles habitations, dans les zones prévues à cet effet, et dans le respect de la typologie existante et du bon aménagement local, aucun riverain ne pouvant prétendre au maintien d'une situation non encore bâtie dans un tel contexte ; il a toutefois été tenu compte des pertes objectives d'ensoleillement et de vue, d'une part, lors du choix d'une implantation en recul et d'une toiture à versants, d'autre part par la limitation de la hauteur du bâtiment (y compris la diminution de la hauteur par application de l'article 191 du CoBAT) ; une étude réalisée par le bureau Aries et déposée par la partie requérante dans le cadre de la procédure précitée devant le Conseil d'État ne modifie pas ce point de vue, que du contraire: "de manière générale, le projet s'implante dans le contexte urbanistique du centre d'Uccle, constitué de maisons mitoyennes et d'intérieurs d'îlots partiellement bâtis. Le projet prévoit l'implantation de nouveaux volumes induisant de fait une augmentation du masque d'ombrage sur les abords du projet, étant donné que le site du projet est très peu bâti actuellement. L'impact du nouveau bâti sur les bâtiments de la rue De Broyer reste limité, impactant partiellement les façades du trottoir opposé le matin aux premières heures de la journée (). Concernant les bâtiments du même trottoir que le projet, l'impact est également limité dans la mesure où les constructions à l'ouest ne comprennent pas de fonctions sensibles (garages et entrepôts) et que le bâtiment mitoyen au projet à l'Est a une hauteur similaire à celle du projet (seule sa toiture est impactée). Les bâtiments situés sur la chaussée d'Alseberg ainsi que leurs espaces extérieurs sont en revanche plus impactés par l'ombre du projet. Au solstice d'été, les bâtiments du projet génèrent un ombrage supplémentaire sur les fonds de jardin et les terrasses arrière des bâtiments concernés principalement en fin de journée (...). À l'équinoxe d'automne, les bâtiments du projet génèrent un ombrage supplémentaire sur les espaces ouverts des bâtiments concernés dès 14h tandis que les façades arrière sont impactées à partir de 17h."
 - o les impacts liés à une perte d'ensoleillement sont sur une tranche horaire limitée en fonction de la durée d'ensoleillement et en fonction des saisons et uniquement limité au niveau des façades rue De Broyer et les fonds de jardins des parcelles situées chaussée d'Alseberg et constituent un impact raisonnable par rapport au contexte urbain et ne constitue pas un trouble de voisinage excessif en zone d'habitat ;
 - o bien que les immeubles situés en face, soient de même hauteur, l'impact de la dérogation peut être limitée de manière plus globale, soit en baissant légèrement le départ de la toiture, soit en réduisant la pente d'une dizaine de degrés ;

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

- o réduire la hauteur globale du faite, soit en rabaissant le départ de la pente de la toiture, soit en diminuant légèrement sa pente ;
- o supprimer un emplacement de parcage et réduire ce de fait, la largeur de la porte de garage ;
- o proposer un aménagement paysager au niveau de la zone de recul ;

- o revoir en conséquence l'aménagement et la disposition des caves et du local vélo ;
- o proposer, au niveau du jardin, un aménagement paysager qualitatif intégrant des espèces indigènes nécessitant peu d'ensoleillement ;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a été modifiée (indice A du 01/07/2021) a la demande du collège des bourgmestre et échevins en application de l'article 191 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 07/07/2021:

- o la pente de toiture est légèrement réduite afin d'abaisser le faîte de toiture de 20cm, tout en maintenant une hauteur suffisante pour l'échappée de l'escalier du duplex sous toiture ;
- o l'espace de garage est réduit pour deux emplacements et de ce fait, la porte de garage est réduite à 5m ;
- o suite à la réduction de la largeur de la porte de garage, une zone de plantation est prévue au niveau du solde de la zone de recul et qui sépare l'accès carrossable de l'accès piétonnier ;
- o le gain de surface suite à la réduction du garage, permet d'agrandir le local vélo, ainsi que le local poubelles ;
- o au niveau du jardin, le choix des essences pour l'aménagement paysager se base sur les listes fournies par Bruxelles-Environnement et propose également des plantes grimpantes au niveau des murs de clôture ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- o d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de hauteurs de l'ensemble, d'aménagements intérieurs et extérieurs et de locaux de stockage communs ;
- o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la hauteur globale doit mieux s'intégrer et en ce que la façade avant doit proposer une animation au niveau de son soubassement ;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application

Considérant que la demande modifiée (article 191 — documents indicés A et datés du 01/07/2021) répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux ;

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

15. Le 18 octobre 2022, les bénéficiaires du premier acte attaqué informent la première partie requérante qu'ils ont l'intention de débiter le chantier dans les plus brefs délais.

IV. Recevabilité de la requête en intervention

Maria Abad-Molina a reçu la notification de la requête le 6 janvier 2023.

Étant l'une des bénéficiaires des actes attaqués, elle a intérêt à intervenir dans la procédure.

La requête en intervention a été introduite par la voie électronique le 1^{er} février 2023.

Il ressort de l'article 9, alinéa 3, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat que la demande d'intervention dans la procédure de suspension doit être introduite dans un délai de quinze jours à compter de la réception de la notification de la demande de suspension. La requête est donc tardive en ce qui concerne la procédure de suspension.

Selon l'article 52, §1^{er}, du règlement général de procédure, la requête en intervention est introduite dans un délai de trente jours au plus tard après la réception de la notification de la requête en annulation. La requête de Maria Abad-Molina est donc recevable dans la procédure en annulation.

V. Débats succincts

L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts étant d'avis que le premier moyen, deuxième branche, et le deuxième moyen, première branche, sont fondés.

Dans un courrier déposé à la suite du rapport de l'auditorat, la première partie adverse a demandé le renvoi à la procédure ordinaire.

L'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État se lit comme il suit :

« Art. 93. Lorsqu'il apparaît que le recours en annulation est sans objet ou qu'il n'appelle que des débats succincts, le membre de l'auditorat désigné fait immédiatement rapport au président de la chambre saisie de l'affaire. Son rapport est notifié aux parties sans délai.

Lorsque, dans son rapport, l'auditeur désigné conclut à l'annulation, la partie adverse ou une partie intervenante peut, par une requête motivée, dans les quinze jours de la notification de ce rapport, demander l'application de l'article 14^{ter} des lois coordonnées. Cette demande est notifiée aux autres parties. Celles-ci peuvent faire valoir leurs observations écrites dans un délai de quinze jours. Le membre de l'auditorat désigné rédige dans les quinze jours un rapport complémentaire limité à cet objet. Ce rapport est joint à la convocation.

Dans les quinze jours de la notification du rapport visé à l'alinéa 1^{er}, la partie requérante ou une partie intervenante peut, par une requête motivée, demander l'application de l'article 35/1, de l'article 36, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, première phrase, ou de l'article 36, § 1^{er}, alinéa 3, des lois coordonnées. Cette demande est jointe à la convocation.

Si le président de la chambre partage les conclusions du rapport, l'affaire est définitivement tranchée.

S'il estime que l'affaire n'est pas en état d'être tranchée définitivement, il renvoie celle-ci à la procédure ordinaire ».

Cette disposition ne permet pas à la partie adverse de solliciter le renvoi à la procédure ordinaire. Le document intitulé « requête de demande de renvoi à la procédure ordinaire suite au rapport de l'auditeur », transmis par la première partie adverse après la notification du rapport rédigé en application de l'article 93 du règlement général de procédure doit, dès lors, être écarté des débats.

VI. Premier moyen, deuxième branche et deuxième moyen, première branche

VI.1. Thèses des parties

VI.1.1. La requête

Les parties requérantes soulèvent un premier moyen pris de la violation de la Constitution notamment l'article 33, du CoBAT notamment les articles 123/1, 156 § 2, al. 1^{er}, 4^o, 156/1 et 178/2 et de la Nouvelle Loi Communale notamment l'article 123, 7^o.

Sous une deuxième branche, elles font valoir que le fonctionnaire délégué n'était pas compétent pour se prononcer sur les dérogations. Elles rappellent qu'elles ont introduit un recours en suspension et en annulation à la fois contre le permis d'urbanisme octroyé le 17 août 2021 et contre l'avis de la commission de concertation donné en séance du 21 avril 2021 octroyant les dérogations sollicitées et que l'auditeur a estimé qu'ils pouvaient être déclarés illégaux au terme de débats succincts, ce qui a conduit la première partie adverse à retirer le permis octroyé, mais non l'avis de la commission de concertation qui subsiste encore.

Elles observent qu'à la suite du retrait du permis, la partie adverse a décidé de reprendre l'instruction du dossier en sollicitant un avis du fonctionnaire délégué afin qu'il se prononce sur l'octroi des dérogations sollicitées. Elles en déduisent que la première partie adverse estime qu'elle peut laisser coexister un avis de la commission de concertation accordant les dérogations sur la base de l'article 126, § 7, du CoBAT et un avis du fonctionnaire délégué accordant également les dérogations mais sur la base de l'article 126, § 10, du CoBAT et en se fondant sur d'autres motifs. Elles font valoir qu'en vertu de l'article 126, § 10, du CoBAT, les dérogations ne sont accordées par le fonctionnaire délégué que lorsqu'elles ne sont pas accordées par la commission de concertation. Partant, elles estiment que l'avis du fonctionnaire délégué (second acte attaqué) a été pris par un organe incompétent, en violation de l'article 33 de la Constitution et de l'article 126 du CoBAT. Selon elles, cette irrégularité entraîne, par voie de conséquence, l'irrégularité du permis d'urbanisme

(premier acte attaqué) en ce qu'il est pris sur la base d'un avis rendu par un organe incompétent.

Les parties requérantes soulèvent un deuxième moyen, pris de la violation de la Convention sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement du Conseil de l'Union européenne du 17 mai 2005 notamment l'article 6, § 8, de la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement notamment les articles 8 et 9, § 1^{er}, b), du CoBAT, notamment les articles 6, 124, 125, 188/7 et 188/9, de l'arrêté du 12 décembre 2013 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme, notamment l'article 5, al. 1^{er}, 2^o, de la loi relative à la motivation formelle des actes administratifs du 29 juillet 1991 notamment ses articles 1, 2 et 3, des principes généraux de bonne administration notamment le devoir de minutie, de prudence et le devoir d'information et de l'absence, l'erreur, l'insuffisance, la contrariété et l'inadéquation dans les causes ou les motifs.

Sous une première branche, elles font valoir qu'il ressort de la motivation des deux actes attaqués que les parties adverses ont statué sans que la commission de concertation ait rendu un avis ou à tout le moins un avis régulier. Elles rappellent que l'avis rendu par la commission de concertation le 21 avril 2021 n'a pas été retiré. Elles observent que la première partie adverse y fait d'ailleurs référence dans la nouvelle décision que constitue le premier acte attaqué et que la seconde partie adverse reprend le contenu de cet avis en complétant, de manière ponctuelle, la motivation, alors que l'illégalité de cet avis de la commission de concertation a pourtant été implicitement mais certainement reconnue par la première partie adverse puisqu'elle indique, dans la décision de retrait du 14 juin 2022, que « le permis délivré peut être considéré comme entaché d'irrégularités en tant que sa motivation n'est pas estimée suffisante ni sur le changement d'attitude entre la version octroyée et le projet refusé antérieurement, ni sur la question de l'ensoleillement ». Elles relèvent que la motivation du permis retiré est un copier-coller de l'avis rendu le 21 avril 2021 par la commission de concertation et en déduisent que la motivation du retrait constitue une reconnaissance de l'irrégularité de l'avis rendu par la commission de concertation. Elles ajoutent que le simple fait que la première partie adverse a jugé nécessaire de consulter le fonctionnaire délégué pour qu'il « remplace » les dérogations accordées par la commission de concertation en complétant sa motivation démontre que la première partie adverse considère cet avis irrégulier.

Pour le surplus, les parties requérantes renvoient aux moyens soulevés à l'encontre de l'avis de la commission de concertation dans le cadre du recours enrôlé sous le numéro A.235.150/XV-4903.

Elles estiment que plusieurs scénarios peuvent être envisagés quant à l'illégalité de cet avis. Elles les décrivent comme il suit :

« - Soit le Conseil d'État suit la recommandation de l'Auditorat dans le cadre de la procédure G/A. 235.150/XV et annule l'avis de la commission de concertation. Cet avis aura donc disparu rétroactivement de l'ordonnancement juridique et il faudra constater que le premier acte attaqué a été pris sans avis de la commission de concertation.

- Soit le Conseil d'État n'aura pas encore statué sur la procédure enrôlée sous le G/A. 235.150/XV. Il appartiendra alors au Conseil d'État de se prononcer sur la légalité de l'avis de la commission de concertation et, le cas échéant, de faire application de l'article 159 de la Constitution pour écarter l'application de cet avis irrégulier. Dans une telle hypothèse, il faudra à nouveau constater que le premier acte attaqué a été pris sans avis de la commission de concertation.

- Soit, par impossible, le Conseil d'État estime que l'avis de la commission de concertation est un acte purement préparatoire, non susceptible de recours ou d'application de l'article 159 de la Constitution – *quod non*. Dans ce cas, le Conseil d'État devra tout de même évaluer la régularité du processus d'instruction du premier acte attaqué et constater que l'avis de la commission de concertation est irrégulier ».

Selon elles, quelle que soit l'hypothèse retenue, il s'imposera de constater que le premier acte attaqué a été pris sans avis de la commission de concertation ou, à tout le moins, sans avis régulier de celle-ci, en violation des articles 188/7 et 188/9 du CoBAT.

Elles observent enfin, à titre subsidiaire, qu'à la suite du retrait du permis, la partie adverse a décidé de reprendre l'instruction du dossier en sollicitant un avis du fonctionnaire délégué afin qu'il se prononce sur l'octroi des dérogations sollicitées au lieu de solliciter à nouveau la commission de concertation. Or, elles font valoir que l'avis de la commission de concertation est requis même lorsque le fonctionnaire délégué rend parallèlement un avis pour accorder les dérogations. Elles indiquent que, conformément aux articles 188/7 et 188/9 du CoBAT, lorsqu'une demande de permis est soumise aux mesures particulières de publicité, cela implique d'une part qu'une enquête publique soit organisée et, d'autre part, que la commission de concertation rende un avis à l'issue de l'enquête « qui joue le rôle de l'avis de synthèse, la commission ayant pu prendre connaissance de l'ensemble des opinions émises ». Selon elles, même à le supposer régulier – *quod non* –, l'avis du fonctionnaire délégué ne peut combler l'illégalité résultant de l'absence ou de l'irrégularité de l'avis de la commission de concertation. Elles concluent qu'en statuant sans disposer d'un avis

régulier de la commission de concertation, la première partie adverse a méconnu les articles 188/7 et 188/9 du CoBAT et le devoir de minutie qui s'impose à elle.

VI.1.2. La note d'observations de la première partie adverse

Sur le premier moyen, seconde branche, la première partie adverse objecte que le fonctionnaire délégué demeure une autorité compétente pour se prononcer sur les dérogations. Elle fait valoir que l'octroi de dérogations par la commission de concertation, en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, a pour but la simplification administrative de l'instruction de permis d'urbanisme. Elle se réfère aux travaux préparatoires du projet d'ordonnance réformant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire et l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et modifiant certaines législations connexes, selon lesquels « pour mémoire, l'article 126, §§ 6 et 7, prescrit que l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable lorsque, en présence du représentant de l'administration en charge de l'Urbanisme, l'avis de la commission de concertation est favorable unanimement ». Elle estime donc que, dans son avis du 3 août 2022, le fonctionnaire délégué confirme sa position qui était déjà présumée favorable, en sorte qu'il n'y a pas de conflit entre les deux avis.

Elle relève que le CoBAT offre la possibilité aux autorités communales de demander l'avis du fonctionnaire délégué après l'avis de la commission de concertation et reproduit, pour appuyer son propos, l'article 126, § 9, de ce code :

- « Sous réserve du § 4, lorsqu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ou de permis de lotir non périmé, la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué.
La commune transmet au fonctionnaire délégué, par recommandé ou par porteur, l'ensemble des documents déterminés par le gouvernement et informe le demandeur de cette transmission dans le délai suivant :
- lorsque la demande n'est pas soumise aux mesures particulières de publicité : simultanément à l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet ;
 - lorsque la demande est soumise aux mesures particulières de publicité : dans les dix jours de l'avis de la commission de concertation ou dans les dix jours de l'expiration du délai imparti à la commission de concertation pour émettre son avis ou, lorsque cet avis n'est pas requis, dans les dix jours de la clôture de l'enquête publique.
- Le délai imparti au fonctionnaire délégué pour envoyer son avis au collège des bourgmestre et échevins est de quarante-cinq jours à compter de la réception des documents visés à l'alinéa précédent. À défaut, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà de ce délai. Si l'avis du fonctionnaire délégué est notifié dans le délai, le collège des bourgmestre et échevins ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, le permis devant reproduire le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué.
En dérogation à l'alinéa précédent, lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation et que celle-ci a émis un avis favorable qui ne répond pas aux exigences du § 7, le fonctionnaire délégué est présumé favorable à la

demande si, dans les huit jours de la réception des documents visés à l'alinéa 2, il n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu à l'alinéa précédent. »

Elle estime que, dans le cas d'espèce, le collège pouvait reprendre la procédure au moment de solliciter l'avis du fonctionnaire délégué. Cet avis conforme a entièrement été reproduit dans le texte du permis d'urbanisme attaqué. Elle conclut que les dérogations ont été légalement octroyées par l'autorité qui avait la compétence pour le faire.

Sur le deuxième moyen, première branche, la première partie adverse objecte que l'annulation de l'avis rendu par la commission de concertation n'entraîne pas obligatoirement l'annulation du permis d'urbanisme. Elle relève que l'avis de la commission de concertation du 21 avril 2021 n'est pas un avis pour lequel le CoBAT prévoit l'annulation de la décision s'il n'est pas émis. Elle indique que, par contre, l'avis du fonctionnaire délégué sollicité en vertu de l'article 126, § 9, du CoBAT contraint le collège des bourgmestre et échevins à le suivre. Elle fait également valoir que l'avis du fonctionnaire délégué émis le 3 août 2022 corrige les manquements qui ont été décelés par l'auditorat dans la décision d'octroi du permis d'urbanisme du 17 août 2021, que ce dernier a été retiré et que, l'avis de la commission de concertation n'étant pas un avis obligatoire, il peut dès lors coexister avec l'avis contraignant rendu par le fonctionnaire délégué. Elle estime logique de citer l'avis rendu par la commission de concertation le 21 avril 2021 dans le déroulement de la procédure d'instruction du permis d'urbanisme délivré, puisqu'on ne peut en nier l'existence, et elle indique que le fonctionnaire délégué, dans son avis, a complété la motivation et corrigé les irrégularités signalées. Elle en déduit qu'il s'agit donc de deux avis différents.

Elle précise que la procédure prévue dans les articles 188/7 et 188/9 du CoBAT a été respectée lors de l'instruction de la demande initiale et que si l'avis de la commission de concertation venait à être jugé irrégulier, cela n'entraînera pas d'office l'annulation du permis d'urbanisme. À cet égard, elle cite l'article 188/9 du CoBAT, qui dispose comme suit :

« Lorsque les mesures particulières de publicité imposent l'avis de la commission de concertation et l'enquête publique, la demande est, avec les réclamations et observations et le procès-verbal de clôture de l'enquête, soumise dans les quinze jours de la clôture de l'enquête, à la commission de concertation. Celle-ci émet son avis dans les quarante-cinq jours de la fin de l'enquête. À défaut d'avis de la commission de concertation dans le délai de quarante-cinq jours prévu à l'alinéa 1^{er}, l'autorité compétente pour statuer sur la demande poursuit l'instruction sans qu'il doive être tenu compte de l'avis émis au-delà de ce délai ».

Elle infère de cette disposition que le CoBAT ne prévoit pas que l'avis de la Commission de concertation est obligatoire vu que son absence – ou son éventuelle irrégularité – n'empêche pas la poursuite de la procédure.

VI.1.3. La requête en intervention

La partie intervenante ne fait pas valoir d'argument au sujet du premier moyen, deuxième branche, et du deuxième moyen, première branche.

VI.2. Appréciation

L'argumentation développée par les parties, dans le cadre du premier moyen, deuxième branche, et du deuxième moyen, première branche, est intimement liée à l'existence de l'avis de la commission de concertation du 21 avril 2021.

Cet avis fait l'objet d'un recours en annulation pendant, enrôlé sous le numéro A. 235.150/XV-4903. Dans le cadre de cette affaire, l'arrêt n° 255.659 du 31 janvier 2023 a rouvert les débats en renvoyant l'affaire à la procédure ordinaire et l'arrêt n° 257.196 de ce jour a rejeté la demande de suspension.

Le risque de solutions inconciliables existe si la présente cause est jugée séparément, dans le cadre des débats succincts, avant que le recours portant sur l'avis de la commission de concertation soit examiné dans le cadre de la procédure ordinaire.

Il en résulte que la présente affaire ne peut être tranchée au terme de débats succincts visés à l'article 93 de l'arrêté du Régent déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État.

Il y a lieu, en conséquence, de rouvrir les débats et de renvoyer l'affaire à la procédure ordinaire.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Maria-Abad-Molina est accueillie dans la procédure en annulation.

Article 2.

Les débats sont rouverts.

Article 3.

L'affaire est renvoyée à la procédure ordinaire.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre,
le 30 août 2023, par :

Élisabeth Willemart,
Céline Morel,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Céline Morel

Élisabeth Willemart