

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV<sup>e</sup> CHAMBRE

A R R Ê T

n° 257.392 du 21 septembre 2023

A. 235.217/XV-4906

En cause :  
**1. CAMMARATA** Anne-Marie,  
**2. PEREZ PARCHA** Maria Dolores,  
**3. FOURNY** Isabelle,  
**4. di GAETANO** Francesco Paolo,  
ayant tous élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Jean-Marc PICARD, avocat,  
rue Capouillet, 34  
1060 Bruxelles,

contre :

**la commune de Forest**, représentée par  
son collège des bourgmestre et échevins,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>es</sup> Philippe COENRAETS  
et Ludovic BURNON, avocats,  
boulevard de la Cambre, 36  
1000 Bruxelles.

Partie intervenante :

**FRÈRE** Sarah,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Jacques SAMBON, avocat,  
boulevard Reyers, 110  
1030 Bruxelles.

---

*I. Objet de la requête*

Par une requête introduite le 13 décembre 2021, Anne-Marie Cammarata, Maria Dolores Perez Parcha, Isabelle Fourny et Francesco Paolo di Gaetano demandent l'annulation « du permis d'urbanisme délivré pour construire un immeuble de sept logements rue Prosper Matthijs 16-18 à Forest, adopté le 30 septembre 2021 par le collège de bourgmestre et échevins de la commune de Forest ».

## *II. Procédure*

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 5 août 2022, Sarah Frère demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 19 août 2022.

Le dossier administratif a été déposé.

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

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

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 21 juin 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 19 septembre 2023.

M<sup>me</sup> Anne-Françoise Bolly, présidente de chambre, a exposé son rapport.

M<sup>e</sup> Jean-Marc Picard, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, M<sup>e</sup> Ludovic Burnon, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M<sup>e</sup> Jacques Sambon, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Laurent Jans, premier auditeur, a été entendu en son avis conforme.

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

## *III. Faits*

1. Une demande de permis d'urbanisme est introduite auprès de la commune de Forest par la partie intervenante le 30 juillet 2020, pour un projet de

construction situé rue Prosper Matthijs 16-18 à Forest. Cette demande porte également sur la démolition du bâtiment existant.

2. Le projet consiste en la construction d'un habitat groupé intergénérationnel de 7 unités de logement (étage 1 à 4), d'un rez-de-chaussée d'espace commun, d'un sous-sol partiellement partagé, ainsi que d'une toiture potagère et d'un jardin partagé. Jusque-là, les deux parcelles concernées sont deux parcelles comportant un ancien atelier/entrepôt et une petite maison transformée en bureau.

3. Selon la note explicative jointe au dossier modifié après le premier avis de la commission de concertation, le projet prévoit :

- un studio d'une cinquantaine de mètres carrés,
- un duplex d'une septantaine de mètres carrés,
- un duplex de 4 chambres de près de 150 mètres carrés,
- ainsi que quatre appartements de 3 chambres d'une surface de 116 à 134 mètres carrés par appartement.

4. La note précise que ces appartements seront occupés par trois jeunes couples avec enfants, deux couples de sexagénaires et deux ménages sans enfant. Selon la partie adverse, 15 personnes ont actuellement l'intention d'occuper l'immeuble projeté.

5. La demande de permis comporte plusieurs demandes de dérogations dont l'une porte sur le nombre d'emplacements suffisants pour véhicules motorisés, visé au titre VIII du Règlement régional d'urbanisme (RRU) (requalifié ensuite « article 6 »).

6. Lors de l'enquête publique, 24 observations et réclamations sont introduites, dont l'une est présentée comme suit dans l'acte attaqué : « la dérogation pour l'absence d'emplacements pour voiture ne peut être accordée dans ce quartier étant donné la saturation du quartier en termes de stationnement (proche de Forest National et de l'Union Saint-Gilloise) ».

7. Le 5 janvier 2021, la commission de concertation donne un premier avis favorable sous conditions, dont celle de prévoir au minimum deux emplacements de parking intérieur dont un pour personne à mobilité réduite.

8. À la suite de cet avis, la partie intervenante modifie sa demande en application de l'article 126 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT).

9. Une deuxième enquête publique a lieu du 18 mai au 1<sup>er</sup> juin 2021. Vingt réclamations et observations sont introduites. L'acte attaqué mentionne, parmi celles-ci, que « La dérogation au stationnement compte tenu de la difficulté de se garer dans ce quartier (proche de Forest National) ne peut être accordée ».

10. La commission de concertation rend un second avis favorable (unanime) sous conditions, le 15 juin 2021. Elle y conclut, notamment, que la dérogation sollicitée au Titre VIII, article 6, du RRU, peut être accordée, et invite le demandeur du permis à prévoir un seul emplacement de parking pour personne à mobilité réduite.

11. Le 30 septembre 2021, la partie adverse délivre le permis sollicité, en se référant expressément à l'avis de la commission de concertation, et après avoir estimé que les modifications apportées aux plans déposés initialement répondent aux conditions émises par ladite commission.

Il s'agit de l'acte attaqué.

12. L'avis informant de l'octroi de ce permis est affiché le 13 octobre 2021.

#### *IV. Recevabilité*

##### *IV.1. Thèses des parties*

Dans son dernier mémoire, la partie intervenante, bénéficiaire de l'acte attaqué, informe le Conseil d'État qu'un permis modificatif a été délivré le 25 janvier 2023 par le fonctionnaire délégué. Ce permis change l'affectation du rez-de-chaussée du projet en parking et autorise la construction du projet modifié, sept emplacements de parkings étant à présent prévus. Elle joint à ce mémoire l'acte par lequel les bénéficiaires de ce nouveau permis renoncent irrévocablement et de manière inconditionnelle aux éléments du permis attaqué dans le présent recours. Cet acte de renonciation a été envoyé au collège des bourgmestre et échevins de la commune de Forest, au fonctionnaire délégué et aux parties requérantes.

Dans leur dernier mémoire, les parties requérantes soutiennent avoir néanmoins encore un intérêt à leur recours pour les deux raisons suivantes :

- Le permis d'urbanisme est une autorisation d'entreprendre des travaux et non une obligation de les exécuter, écrivent-elles. Elles en déduisent que si le permis d'urbanisme n'est pas annulé, « il continuera à bénéficier à la partie intervenante

qui pourra théoriquement décider de ne pas mettre en œuvre le deuxième permis du 25 janvier 2023 » ;

- Elles affirment que rien n'empêcherait la partie intervenante de céder son immeuble et le permis d'urbanisme du 30 septembre 2021 à un tiers, lequel ne serait pas tenu par la renonciation irrévocable et pourrait exécuter l'acte attaqué.

#### *IV.2. Examen*

Par leur acte de renonciation irrévocable et inconditionnelle précité, les bénéficiaires du permis attaqué se sont engagés à mettre en œuvre le permis tel que modifié par celui obtenu le 25 janvier 2023, lequel autorise l'aménagement de sept emplacements de parking dans le bâtiment, ce qui répond aux griefs formulés par les parties requérantes dans le présent recours. En conséquence, les parties requérantes ne justifient plus d'un intérêt actuel au présent recours. À supposer que les bénéficiaires du permis veuillent le céder, ce qui est hypothétique, ils ne pourraient le faire que sous sa forme modifiée.

Le recours est irrecevable.

#### *V. Indemnité de procédure*

Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 700 euros, à la charge de la partie adverse. La partie adverse sollicite également une indemnité de procédure de 700 euros, à la charge des parties requérantes.

La perte de l'intérêt actuel au recours des parties requérantes ne résulte ni du fait de celles-ci ni du fait de la partie adverse, mais de la seule volonté des bénéficiaires du permis d'urbanisme attaqué de renoncer à sa mise en œuvre, cette renonciation impliquant que l'acte entrepris, qui n'a pas disparu de l'ordonnancement juridique, ne cause cependant plus grief aux parties requérantes. Dès lors, la circonstance que les celles-ci ne justifient plus de l'intérêt actuel au recours est étrangère à la légalité de l'acte attaqué, en manière telle que ni les parties requérantes ni la partie adverse ne peuvent être qualifiées de « partie ayant obtenu gain de cause » au sens de l'article 30/1, § 1<sup>er</sup>, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, aucune indemnité de procédure ne peut être accordée.

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

**Article 1<sup>er</sup>.**

Le recours est rejeté.

**Article 2.**

Les parties requérantes supportent les dépens, à savoir le droit de rôle de 800 euros et la contribution de 22 euros, à concurrence d'un quart chacune.

La partie intervenante supporte le droit de 150 euros lié à son intervention.

Ainsi prononcé à Bruxelles, le 21 septembre 2023, par la XV<sup>e</sup> chambre du Conseil d'État, composée de :

Anne-Françoise Bolly,  
Marc Joassart,  
Élisabeth Willemart,  
Frédéric Quintin,

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

Le Greffier,

La Présidente,

Frédéric Quintin

Anne-Françoise Bolly