

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

n° 257.474 du 28 septembre 2023

A. 240.029/XV-5602

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

contre :

la commune de Forest, représentée
par son collègue des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^e Philippe COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre, 36
1000 Bruxelles.

Partie intervenante :

MAYER Éric,
ayant élu domicile chez
M^e Aurélie TRIGAUX, avocat,
chaussée de Wavre, 1945
1160 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 14 septembre 2023, Chantal Remy et Guy Lafage demandent, d'une part, la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution « du permis d'urbanisme du 29 août 2023 visant à “modifier le volume de la toiture, les annexes, et mettre en conformité la modification du nombre des logements (de 1 à 2) et la façade à rue [pour un bien sis avenue Molière 167]” délivré à Éric Mayer par la commune de Forest sous la référence PU 28092 » et, d'autre part, l'annulation de ce même permis.

II. Procédure

Par une ordonnance du 15 septembre 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 21 septembre 2023.

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 17 septembre 2023, Éric Mayer demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

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

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

M^{es} Stéphane Nopère et Anaïs Karaman, avocats, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Anouk Baudoux, *loco* M^e Philippe Coenraets, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Aurélie Trigaux, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Geneviève Martou, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a été entendue en son avis conforme.

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

III. Faits

Il y a lieu de se référer à l'exposé des faits de l'arrêt n° 252.549 du 23 décembre 2021 et de le compléter par les éléments suivants :

1. À la suite de la suspension ordonnée par l'arrêt précité, la partie adverse a retiré le permis d'urbanisme du 2 décembre 2021 délivré à la partie intervenante et ayant un objet similaire à celui de l'acte attaqué dans la présente requête. L'arrêt n° 254.169 du 30 juin 2022 constate qu'en raison de ce retrait, il n'y plus lieu de statuer.

2. Le 27 juin 2022, la partie intervenante renonce à sa précédente demande de permis d'urbanisme afin d'introduire une nouvelle demande ayant pour objet la modification du volume de la toiture, des annexes et la mise en conformité

de la modification du nombre de logements (de 1 à 2) et de la façade à rue. Cette demande porte la référence PU28092.

3. Le 14 juillet 2022, l'administration communale de Forest délivre un accusé de réception de dossier incomplet. Le 25 juillet 2022, des documents complémentaires sont déposés.

Un nouvel accusé de réception de dossier incomplet est délivré le 5 septembre et un complément de dossier déposé le 6 septembre 2022.

Le 13 septembre 2022, l'administration communale de Forest délivre l'attestation de réception du dossier complet et l'envoi au demandeur de permis le 15 septembre.

4. Une enquête publique est organisée du 27 septembre 2022 au 11 octobre 2022. Elle donne lieu à l'envoi de trois réclamations, dont celle des requérants.

5. Le 8 novembre 2022, la commission de concertation donne un avis favorable conditionnel unanime en présence du représentant du fonctionnaire délégué sur la demande de permis d'urbanisme.

6. Le 11 janvier 2023, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Forest donne un avis favorable conditionnel qui implique également des modifications de la demande du permis en vertu de l'article 191 du CoBAT. Cet avis est envoyé au demandeur de permis par un courrier recommandé déposé à la Poste le 12 janvier 2023.

7. Le 29 juin 2023, des plans modificatifs sont transmis.

8. Le 25 juillet 2023, l'administration communale de Forest adresse un accusé de réception de dossier incomplet.

9. Le 31 juillet 2023, des documents complémentaires sont déposés.

10. Le 18 août 2023, l'administration communale de Forest accuse réception du dossier complet et l'adresse au demandeur de permis par un pli recommandé déposé à la Poste le 21 août.

11. Le 24 août 2023, le collège des bourgmestre et échevins de la partie adverse octroie le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 17 septembre 2023, Éric Mayer demande à être reçu en qualité de partie intervenante. En tant que bénéficiaire du permis d'urbanisme attaqué, il a intérêt à intervenir dans la présente cause. Il y a lieu d'accueillir cette intervention.

V. Note d'audience « ampliative »

Par un courriel du 20 septembre 2023, le conseil des parties requérantes a fait parvenir un document intitulé « note d'audience ampliative suite à la réception du dossier administratif de la partie adverse ».

Une telle note n'est pas prévue par l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État et ne requiert donc pas de réponse formelle. La communication de cette note par écrit avant l'audience doit se comprendre comme un geste de courtoisie envers les autres parties et le Conseil d'État. Elle n'est pas prise en considération comme pièce de procédure mais uniquement à titre informatif.

VI. Conditions de la suspension d'extrême urgence

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision. Le paragraphe 4 de ce même article vise l'hypothèse d'un recours en suspension d'extrême urgence qui doit indiquer en quoi le traitement de l'affaire est incompatible avec le délai de traitement de la demande de suspension visée au paragraphe 1^{er}.

VII. Premier moyen

VII.1. Thèse des parties requérantes

Le premier moyen est pris « de la violation des articles 123/1, 125, 126, 156, 156/1, 178 et 178/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de droit administratif et notamment du devoir de minutie, du principe général de droit de la motivation adéquate des actes administratifs, de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de l'absence de motifs, de l'insuffisance des motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur dans les motifs et de l'excès de pouvoir ».

Les parties requérantes rappellent que la demande de permis a été introduite le 27 juin 2022 et que l'accusé de réception du dossier complet de cette demande date du 14 septembre 2022, dépassant ainsi le délai de 45 jours prévu par l'article 125, alinéa 3, du CoBAT. Elles indiquent que l'avis du fonctionnaire délégué était requis selon l'article 126, § 9, du CoBAT, et que des mesures particulières de publicité étaient également nécessaires en vertu de l'article 126, § 11, 2°, du CoBAT. Elles en déduisent que la partie adverse disposait d'un délai de 160 jours pour délivrer le permis conformément à l'article 156, § 2, 4°, du CoBAT, qui était censé expirer le 19 janvier 2023. Elles relèvent que les modifications du projet ont été imposées en application de l'article 191 du CoBAT, mais que l'acte attaqué ne précise pas les dates liées à ces modifications. Elles soulignent que la base de données « OpenPermits.Brussels » mentionne une suspension du 11 janvier 2023 au 31 juillet 2023, soit 201 jours. Elles considèrent qu'en prenant en considération cette suspension, le dernier jour du délai de notification était le 8 août 2023 mais que l'acte attaqué n'a été adopté que le 24 août 2023 et notifié le 29 août 2023, au-delà du délai imparti pour statuer. Elles concluent que l'acte attaqué a été adopté par une autorité qui n'était plus compétente *ratione temporis*, et qu'à supposer que d'autres justifications soient apportées à ce sujet, la légalité de l'acte demeurerait problématique à cause d'un manque de motivation formelle au sujet du calcul des délais.

VII.2. *Appréciation*

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.

Les articles 125, 156, 156/1 et 191 du CoBAT disposent ce qui suit :

- « Art. 125. Lorsque le collège des bourgmestre et échevins est l'autorité compétente pour délivrer le permis, la demande est :
- soit déposée à la maison communale, où il en est délivré une attestation de dépôt sur-le-champ ;
 - soit adressée au collège des bourgmestre et échevins, par lettre recommandée.

Avant de délivrer l'accusé de réception de la demande de permis, la commune vérifie :

- si la demande est soumise par le présent Code à évaluation de ses incidences ;
- dans la négative, et conformément aux modalités prévues à l'article 61 de l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature, si le projet est susceptible d'affecter une réserve naturelle, une réserve forestière ou un site Natura 2000 de manière significative, individuellement ou en conjugaison avec d'autres plans et projets. Dans ce cas, elle invite le demandeur à effectuer l'évaluation appropriée requise. Elle peut, à cet égard, solliciter l'avis de l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement.

Dans les quarante-cinq jours de la réception de la demande, la commune adresse au demandeur, par lettre recommandée, un accusé de réception si le dossier est complet. Dans le cas contraire, elle l'informe, dans les mêmes conditions, que son dossier n'est pas complet en indiquant les documents ou renseignements manquants ; la commune délivre l'accusé de réception dans les quarante-cinq jours de la réception de ces documents ou renseignements.

Si, dans les six mois de la notification du caractère incomplet du dossier, le demandeur ne communique aucun des documents ou renseignements manquants, la demande de permis est caduque. Si le demandeur communique une partie de ces documents, il est à nouveau fait application des alinéas 3 et suivants du présent article.

Une copie du courrier adressé au demandeur par la commune en application de l'alinéa 4 est simultanément envoyée au fonctionnaire délégué ».

- « Art. 156. § 1^{er}. La décision du collège des bourgmestre et échevins octroyant ou refusant le permis est notifiée par pli recommandé à la poste simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.

§ 2. Cette notification intervient dans les délais suivants à compter de la date de l'envoi de l'accusé de réception prévu à l'article 125, alinéa 3, ou, à défaut, à compter de l'expiration du délai d'envoi prévu par cette disposition :

- 1° septante-cinq jours lorsque la demande ne requiert ni intervention du fonctionnaire délégué en application de l'article 126, § 9 et/ou 11, ni mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7 ;
- 2° *[abrogé]*
- 3° nonante jours lorsque la demande requiert l'intervention du fonctionnaire délégué en application de l'article 126, § 9, et/ou 11, ou des mesures particulières de publicité ;
- 4° cent soixante jours lorsque la demande requiert l'intervention du fonctionnaire délégué en application de l'article 126, § 9, et/ou 11, et des mesures particulières de publicité.

Moyennant notification au demandeur dans le délai calculé conformément à l'alinéa 1^{er}, le collège des bourgmestre et échevins peut prolonger ce délai de trente jours :

- 1° lorsque ce délai expire durant les vacances d'été ;

2° lorsque les dispositions du Code imposent de reporter les mesures particulières de publicité en raison des vacances d'été.

§ 3. [abrogé]

§ 4. [abrogé]

§ 5. Le Gouvernement peut arrêter les modalités d'exécution du présent article.

Art. 156/1. À défaut de notification de la décision du collège des bourgmestre et échevins dans les délais visés à l'article 156, le fonctionnaire délégué est automatiquement saisi de la demande, qu'il instruit conformément à l'article 178/2 ».

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

Le délai dans lequel l'autorité délivrante doit notifier sa décision conformément à l'article 156, 178, 178/2 ou 188/3 est suspendu à dater de l'envoi par l'autorité au demandeur de l'invitation à modifier la demande de permis.

§ 2. Le demandeur communique la demande modifiée à l'autorité délivrante dans les six mois à compter de l'envoi de l'invitation visée au § 1^{er}, alinéa 2. À défaut, l'autorité délivrante peut statuer sur la demande en l'état.

§ 3. Dans les trente jours de la réception de la demande modifiée, l'autorité délivrante vérifie si le dossier est complet et si la demande modifiée doit à nouveau être soumise à des actes d'instruction eu égard aux conditions visées au § 4, et adresse au demandeur, par lettre recommandée, un accusé de réception si le dossier est complet. Dans le cas contraire, elle l'informe, dans les mêmes conditions, que son dossier n'est pas complet en indiquant les documents ou renseignements manquants ; l'autorité délivrante délivre l'accusé de réception dans les trente jours de la réception de ces documents ou renseignements.

Si, dans les six mois de la notification du caractère incomplet du dossier, le demandeur ne communique aucun des documents ou renseignements manquants, la demande de permis est caduque. Si le demandeur communique une partie de ces documents, il est à nouveau fait application des dispositions du présent paragraphe.

En l'absence de délivrance de l'accusé de réception ou de la notification du caractère incomplet du dossier dans les délais visés à l'alinéa 1^{er}, la suspension visée au § 1^{er}, alinéa 2, est levée et le délai dans lequel l'autorité délivrante doit notifier sa décision conformément à l'article 156, 178, 178/2 ou 188/3 recommence à courir le lendemain de l'échéance du délai visé à l'alinéa 1^{er}.

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

La suspension visée au § 1^{er}, alinéa 2, est levée à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet visé au § 3, et le délai dans lequel l'autorité délivrante doit notifier sa décision conformément à l'article 156, 178, 178/2 ou 188/3 recommence à courir.

§ 5. Lorsque les modifications apportées au projet à l'initiative du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué ne respectent pas les

conditions visées au § 4, la demande modifiée est à nouveau soumise aux actes d'instruction que l'autorité délivrante détermine.

Dans ce cas, la suspension visée au § 1^{er}, alinéa 2, est caduque et, en dérogation aux articles 156 et 178, 178/2, le délai dans lequel l'autorité délivrante doit notifier sa décision ne commence à courir qu'à compter de l'envoi de l'accusé de réception visé au § 3.

§ 6. En dérogation aux paragraphes précédents, lorsque le Gouvernement souhaite inviter le demandeur à apporter à la demande de permis des modifications qui ne respectent pas les conditions visées au § 4, il refuse le permis et invite le demandeur à réintroduire une nouvelle demande de permis auprès de l'autorité délivrante compétente en premier degré. ».

En l'espèce, à la suite des deux accusés de réception de dossier incomplet des 14 juillet et 5 septembre 2022, l'accusé de réception du dossier complet est adressé au demandeur le 15 septembre 2022. Le projet étant soumis à l'avis du fonctionnaire délégué et nécessitant des mesures particulières de publicité, le délai imparti au collège des bourgmestre et échevins pour statuer sur la demande de permis d'urbanisme avant d'être dessaisi du dossier est de 160 jours, conformément à l'article 156, § 2, alinéa 1^{er}, 4^o, du CoBAT. Au moment où des plans modifiés sont sollicités, le 12 janvier 2023, 120 jours se sont déjà écoulés et cette demande entraîne la suspension du délai. Le dossier administratif comporte le relevé d'un rendez-vous fixé le 29 juin 2023 pour le dépôt de ces plans modificatifs. Dans l'état actuel de la procédure, il n'est pas établi que ces plans n'auraient pas été déposés lors de ce rendez-vous. Le 25 juillet 2023, soit dans le délai de 30 jours prévu par l'article 191, § 3, alinéa 1^{er} du CoBAT, l'administration communale a adressé un accusé de réception de dossier incomplet. Après le dépôt d'un complément le 31 juillet, un accusé de réception du dossier complet est finalement adressé le 21 août et la décision du collège des bourgmestre et échevins est prise trois jours plus tard le 24 août et notifiée le 30 août 2023. Compte tenu de la suspension liée à la demande de plans modificatifs et aux accusés de réception de dossier incomplet, il n'est pas établi, *prima facie*, que le délai de 160 jours aurait été dépassé au moment où le permis a été notifié à la partie intervenante.

La motivation formelle de l'acte attaqué ne mentionne pas les accusés de réception de dossier incomplet ni la date à laquelle les plans modificatifs ont été déposés ni celle où, à la suite du dépôt de ces plans, le dossier a finalement été considéré comme complet. Il reste que l'acte attaqué mentionne expressément la date du premier accusé de réception du dossier complet et que les autres dates étaient connues du destinataire de l'acte, à savoir le bénéficiaire du permis. Les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, n'imposent pas que les informations visées par les parties requérantes soient reprises dans l'*instrumentum*, tant que les considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision y soient suffisamment exposées. Or, aux termes de ce moyen, les parties requérantes

ne soutiennent pas que les motifs de l'acte attaqué ne leur auraient pas permis de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. Enfin, le moyen n'invoque pas une disposition spécifique qui, conformément à l'article 6 de la loi du 29 juillet 1991, imposerait que toutes les dates des accusés de réception soient obligatoirement mentionnées dans l'acte attaqué.

Le premier moyen n'est pas sérieux.

VIII. Second moyen

VIII.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes prennent un second moyen « de la violation des articles 126, § 10 et § 11, 126/1, § 5 et § 6, de l'article 191, §§ 1^{er}, 4 et 5, du CoBAT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article 6 de la convention d'Aarhus du 25 juin 1998 sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement, de l'effet utile de l'enquête publique, du principe de minutie et de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Dans la première branche, les parties requérantes rappellent que le permis attaqué est principalement motivé par l'avis de la commission de concertation du 8 novembre 2022. Elles estiment que la motivation de l'acte ne permet pas de comprendre l'octroi du permis d'urbanisme qui passe outre aux critiques qu'elles ont émises lors de l'enquête publique. Elles relèvent que, dans leur réclamation du 10 octobre 2022, elles ont énuméré plusieurs impacts négatifs du projet, comme des risques en matière de stabilité, une perte d'intimité et d'ensoleillement, et une dévaluation de leur immeuble, en raison des travaux d'extension importants engendrant des effets d'enclavement et d'écrasement, liés à la position reculée de leur façade arrière par rapport à l'immeuble voisin n°163. Selon elles, bien que l'acte attaqué reconnaisse certains impacts sur leur propriété, sa motivation ne précise pas comment la réduction de l'annexe atténuera ces impacts. Elles ajoutent que l'acte attaqué ne tient pas compte des risques de stabilité soulevés ni des effets d'enclavement et d'écrasement dénoncés. Elles considèrent que, le projet entraîne une diminution significative de l'ensoleillement et une perte de vue latérale pour leur propriété et que les besoins en lumière naturelle de leur immeuble ne sont pas pris en compte, malgré leur importance pour le cadre de vie des occupants. Elles déposent un reportage photographique montrant l'impact du projet en matière d'ensoleillement et regrettent la perte de vue latérale depuis leur

immeuble, qui jouissait d'une vue dégagée. Selon elles, bien que la commission de concertation ait reconnu une perte d'ensoleillement, il n'est pas clairement établi que les conditions imposées au demandeur de permis limitent effectivement ces impacts et l'acte attaqué ne donne également aucune raison valable pour laquelle la perte de vues latérales causée par le projet serait acceptable. Elles font valoir que l'insonorisation entre les propriétés n^{os} 165 et 167 était déjà insuffisante avant les travaux et qu'elles ont critiqué, dans leur réclamation, l'absence de mesures d'isolation acoustique pour le nouvel aménagement de l'immeuble autorisé par l'acte attaqué. Elles soutiennent que ces préoccupations ont été négligées par la partie adverse dans la motivation de l'acte attaqué. Elles contestent également l'octroi d'une dérogation à l'article 4 du Titre I^{er} du RRU au premier et deuxième étages du projet sans explication claire.

Dans une seconde branche, elles se réfèrent à l'article 191 du CoBAT qui prévoit que des modifications peuvent être apportées en cours d'instruction d'une demande de permis d'urbanisme, mais que si ces modifications ne sont pas considérées comme accessoires, la demande modifiée doit être soumise à nouveau aux mesures d'instruction. Dans ce contexte, elles rappellent qu'elles ont critiqué le projet initial, en particulier concernant les dimensions des annexes affectant leur propriété et que, par la suite, diverses modifications ont été demandées au demandeur de permis, modifiant substantiellement la demande initiale. Elles estiment que ces modifications ne peuvent pas être vues comme mineures car elles ont un impact direct sur leur propriété. Elles soutiennent donc que la partie adverse aurait dû soumettre le projet modifié à une nouvelle enquête publique pour leur permettre de faire valoir leurs observations. Elles critiquent également l'absence de motivation au sujet des conditions prévues par l'article 191 du CoBAT.

VIII.2. Appréciation

VIII.2.1. Première branche

Un acte soumis à l'obligation de motivation formelle peut contenir une motivation par référence pour autant que l'avis auquel il est fait référence soit lui-même suffisamment et adéquatement motivé et que cet avis soit reproduit dans l'acte, annexé à celui-ci ou connu du destinataire de l'acte. Rien n'interdit donc à l'autorité administrative de reproduire les motifs figurant dans l'avis. En procédant de la sorte, elle s'approprie les motifs de cet avis qu'elle fait siens. La circonstance que l'autorité suit cet avis n'équivaut pas à une absence de motivation, et ne prouve pas que cette dernière se serait exonérée d'exercer son pouvoir d'appréciation.

Lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises ont été formulées, dont l'exactitude et la pertinence ne sont pas démenties par le dossier, un permis d'urbanisme ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations. Toutefois, l'administration n'a pas l'obligation de répondre point par point aux différents aspects que peut comporter une réclamation.

Enfin, le contrôle exercé par le Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification, est complet. Le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et des parties requérantes quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

En l'espèce, dans l'acte attaqué, l'avis de la commission de concertation du 8 novembre 2022 est intégralement reproduit et la partie adverse s'y réfère expressément, de sorte que cet avis tient lieu de motivation formelle.

Il ressort des motifs de l'avis de la commission de concertation que les arguments spécifiques soulevés par les parties requérantes dans leur réclamation, sur les questions d'effet d'enclavement et d'écrasement, de perte d'ensoleillement, de stabilité et de bruit, ont bien été pris en considération et que ces points de la réclamation des parties requérantes ont été débattus en séance.

Sur les effets d'enclavement et d'écrasement, la commission de concertation a jugé l'impact des dérogations suscitées par le projet aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du RRU comme trop important pour l'immeuble sis au n° 165, soit celui des parties requérantes, et a imposé des conditions pour diminuer l'impact du projet sur celui-ci, soit la réduction de l'annexe du rez-de-chaussée dans le respect du RRU, soit 3 mètres de profondeur, et en réduisant au maximum l'épaisseur des toitures végétales et leurs acrotères. La commission de concertation indique également les raisons pour lesquelles elle estime que, moyennant le respect de certaines conditions, le projet peut être considéré comme admissible, y compris en ce qui concerne la perte d'ensoleillement

et de vue potentielles pour le n° 165, et ce, au regard du contexte et de la configuration de l'ilot. Elle expose les motifs pour lesquels elle accorde la dérogation à l'article 6 du Titre I concernant la sortie d'ascenseur.

En principe, la question relative au risque qu'une construction projetée présente pour la stabilité d'un bien voisin est une préoccupation qui ne relève pas de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, mais pose une question technique à laquelle il appartient aux entreprises chargées de la construction de répondre en respectant les règles de l'art et en prenant, dans l'exécution des travaux et sous leur responsabilité, toutes les précautions nécessaires afin de ne pas endommager la propriété du voisin. Toutefois, il appartient à l'autorité administrative saisie d'une demande de permis d'urbanisme de s'informer plus avant au sujet de la stabilisation du terrain lorsque l'insuffisance de celle-ci est dénoncée de manière plausible au cours de l'instruction de la demande et que le dossier de demande de permis ne comporte aucun renseignement concret sur la question de savoir si les travaux réalisés permettent d'écarter de manière raisonnable tout risque de danger pour la propriété du requérant mais aussi pour celle des demandeurs de permis. La réclamation introduite le 10 octobre 2022 par les parties requérantes se limite à mentionner « des risques intrinsèques de stabilité » sans autre précision. Aucun document ne vient étayer ces risques alors qu'il s'agit au moins partiellement d'un permis de régularisation et que certains travaux de construction ont déjà été réalisés. Le procès-verbal de la commission de concertation mentionne notamment que la question des risques pour la stabilité a été prise en considération et a été débattue en séance. Il en résulte que la motivation de l'acte permet de vérifier que l'autorité a bien examiné cette question préalablement à la délivrance du permis.

En ce qui concerne le bruit, la réclamation du 10 octobre 2022 mentionne ce qui suit :

« Enfin, le projet tend notamment à “mettre en conformité le nombre de logements (de 1 à 2)”. Toutefois, mes clients constatent que depuis l'acquisition de leur propriété (en 2000), le bien voisin - objet du projet litigieux - n'a jamais été divisé en deux appartements. En effet, le précédent propriétaire de l'immeuble sis n°167, [Mme G.], vivait seule au sein de l'immeuble après le décès de ses parents.

La division du bien aura pour effet d'impacter de manière pérenne l'insonorisation entre les deux logements qui est déjà très mal isolée. L'augmentation du bruit dû au projet litigieux est donc également à craindre.

D'autant plus, qu'à la lecture du dossier de demande de permis, aucune mesure d'isolation acoustique n'est - du moins suffisamment - envisagée en fonction des nouveaux aménagements de l'immeuble sis avenue Molière n°167 ».

La motivation de l'acte attaqué, se référant à l'avis de la commission de concertation, mentionne notamment ce qui suit :

« Logements

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

Considérant que le demandeur mentionne que deux logements existaient déjà avant 1992 ; que les aménagements intérieurs, qui ne sont pas récents, ainsi que les compteurs tendent à confirmer ces affirmations ;

Considérant cependant qu'aucun élément de droit attestant de la division du bien n'est joint au dossier ;

Considérant que la division du bien est cela dit envisageable compte tenu de la superficie du bien ; qu'en outre elle ne porte pas atteinte aux qualités patrimoniales ; que la CRMS ne s'oppose pas à cette division ;

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

Il en résulte que la réclamation des requérants portant sur la division du logement a bien été examinée par l'autorité qui a constaté que, contrairement à ce que mentionne cette réclamation, il existait déjà une division du logement en fait matérialisée par la présence de compteurs et d'aménagements anciens. En ce qui concerne l'absence de mesures d'isolation acoustique, la réclamation des requérants ne mentionne pas l'existence de dépassements des normes de bruit applicables qui auraient nécessité une motivation spécifique à ce sujet.

En ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU au premier et deuxième étage du projet, la motivation de l'avis de la commission de concertation justifie la diminution de cette dérogation, en indiquant qu'il convient de réduire au maximum l'épaisseur des toitures végétales et leur acrotère. Elle expose également les motifs pour lesquels la commission de concertation estime que, compte tenu de la modification du projet initial et des conditions imposées, l'impact des terrasses est limité. Il n'est pas démontré qu'une erreur manifeste d'appréciation aurait été commise à ce sujet.

La première branche n'est pas sérieuse.

VIII.2.2. Seconde branche

L'article 191 du CoBAT tend à permettre à l'autorité compétente de délivrer un permis dès la réception de plans modifiés introduits par le demandeur en vue de satisfaire aux conditions qu'elle a imposées. L'objectif est d'éviter que, dans l'hypothèse envisagée, la procédure administrative doive être recommencée et plus particulièrement les mesures de publicité et les demandes d'avis. Cette disposition contient trois conditions cumulatives, la première selon laquelle les modifications ne

peuvent pas affecter l'objet de la demande, la deuxième selon laquelle elles ne peuvent qu'être accessoires, et la troisième étant qu'elles doivent viser à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux.

Les modifications qui peuvent être apportées au projet initial restent dans les limites prévues par l'article 191 du CoBAT lorsqu'elles n'impliquent aucun changement important du gabarit, du volume, de la structure, de la répartition ou de l'affectation des espaces, par rapport aux plans déposés initialement, n'ont qu'un impact mineur sur le projet architectural global et ne procèdent pas d'options architecturales et esthétiques fondamentalement différentes du projet initial. Le caractère accessoire d'une modification peut être apprécié avec plus de souplesse lorsque celle-ci a pour résultat de diminuer le gabarit, l'emprise ou la portée du projet en vue de rencontrer, en tout ou en partie, les objections émises à son encontre au cours de la procédure administrative.

En l'espèce, les plans modificatifs ne modifient pas l'objet de la demande de permis. Ils ont été déposés afin de se conformer aux conditions imposées par la commission de concertation afin de diminuer l'impact du projet notamment sur la propriété des parties requérantes.

Les parties requérantes n'établissent pas que ces plans modifiés impliqueraient des modifications qui ne pourraient être qualifiées d'accessoires. Il en résulte que les conditions cumulatives prévues par l'article 191 du CoBAT sont rencontrées, comme l'indique la motivation formelle de l'acte attaqué.

La seconde branche du second moyen n'est pas sérieuse.

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Éric Mayer est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 4.

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

Article 5.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles le 28 septembre 2023, par la XV^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Marc Joassart,
Caroline Hugé,

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

Le Greffier,

Le Président,

Caroline Hugé

Marc Joassart