CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XV^e^ CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^o^ 258.449 du 16 janvier 2024

A. 238.858/XV-5404

En cause : **FISCHER** Jean-Marie,
ayant élu domicile chez
M^es^ Dominique LAGASSE et
Séverine PERIN, avocats,
chaussée de la Hulpe 187
1170 Bruxelles,

contre :

la commune d'Etterbeek, représentée par
son collège des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^es^ Jacques SAMBON et
Erim ACIKGOZ, avocats,
boulevard Reyers 110
1030 Bruxelles.

Parties requérantes en intervention :

1. COUCH-DIEWITZ Gareth Jon,
2. COUCH-DIEWITZ Ben-Jacob,
ayant tous deux élu domicile chez
M^es^ Olivia VAN DER KINDERE et
Sophie VAN KERCKHOVE, avocats,
avenue Lloyd George 16
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 13 avril 2023, la partie requérante demande, d'une part, la suspension de l'exécution du « permis d'urbanisme délivré le 6 février 2023 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Etterbeek à Messieurs Couch-Diewitz, ayant pour objet un bien sis au 90 de la rue des Aduatiques à Etterbeek et visant à rénover ce bien ainsi qu'à le rehausser d'un niveau, à construire une annexe sur 3 niveaux ainsi qu'une terrasse au 3^ème^ étage et à créer une lucarne en façade avant » et d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une requête introduite par la voie électronique, le 5 mai 2023, les parties requérantes en intervention demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes.

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

M. Jean-Baptiste Levaux, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 1er août 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 26 septembre 2023 et le rapport a été notifié aux parties.

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

Me Séverine Perin, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Jacques Sambon, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Sophie Van Kerckhove, avocat, comparaissant pour les parties requérantes en intervention, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-Baptiste Levaux, 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. Le 3 mars 2011, un permis d'urbanisme est délivré à la sprl A.C.B. Invest pour transformer une maison unifamiliale (R+2+T) par l'ajout d'un niveau supplémentaire par la réalisation d'une rehausse en toiture, rue des Aduatiques, 90 à Etterbeek.

2. Le 3 février 2022, les requérants en intervention introduisent une demande de permis d'urbanisme « en vue de transformer [leur] maison unifamiliale. Le projet consiste à :

- Démolir et reconstruire l'extension en façade arrière du rez-de-chaussée et du 1er étage;
- Ajouter une extension au 2ème entre-étage de la façade arrière;
- Rehausser la toiture,
- Créer deux lucarnes en façade avant;
- Aménager des terrasses au 2ème et 3ème étage ».

La note explicative jointe à cette demande de permis indique que le permis précédent du 3 mars 2011 n'a pas été entièrement exécuté et précise que « l'extension de la cuisine située au rez-de-chaussée a bien été réalisée mais [que] l'ajout d'un niveau supérieur n'a pas été effectué conformément au permis (aucune extension visible en façade avant mais un grand chien assis en façade arrière) ».

3. Des plans et une note complémentaires sont déposés en avril 2022.

4. Le 14 avril 2022, le dossier est déclaré complet.

5. Une enquête publique est organisée du 2 au 16 mai 2022 pour les motifs suivants :

« • application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots
• dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ».

Cinq courriers sont déposés à cette occasion : trois en soutien au projet et deux à son encontre, dont celui du requérant.

6. Une étude d'ensoleillement, datée du 20 mai 2022 est déposée en vue de la réunion de la Commission de concertation.

7. Le 31 mai 2022, la Commission de concertation rend un avis défavorable sur le projet. Cet avis conclut « qu'il convient de revoir l'ampleur et l'expression des rehausses envisagées dans le respect du caractère architectural de la maison et des parcelles environnantes ».

8. Le 24 juin 2022, les requérants en intervention annoncent à la commune d'Etterbeek leur intention de déposer de nouveaux plans afin de répondre à l'avis de la Commission de concertation.

9. Un dossier de demande modifiée est déposé le 19 octobre 2022. Il ressort de la notice explicative jointe à ce dossier qu'au 2ème étage, la largeur de l'extension est réduite et la terrasse supplémentaire est supprimée.

10. Le projet modifié fait l'objet d'une enquête publique, organisée du 21 novembre au 5 décembre 2022.

Cette enquête suscite trois courriers d'observations : deux en faveur du projet et un, celui du requérant, à son encontre.

11. La Commission de concertation se réunit le 20 décembre 2022 et rend un avis favorable conditionnel sur le projet.

12. Le 22 décembre 2022, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Etterbeek rend un avis favorable, aux mêmes conditions que celles de la Commission de concertation.

13. Le 29 décembre 2022, l'administration communale informe les demandeurs de l'avis favorable conditionnel et les invite à fournir des plans modifiés en conséquence.

14. Des plans modifiés sont déposés le 19 janvier 2023.

15. Le 6 février 2023, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Etterbeek délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est notifié à ses bénéficiaires par un courrier recommandé à la poste le 10 février 2023.

IV. Intervention

En tant que bénéficiaire du permis d'urbanisme attaqué, les requérants en intervention ont intérêt à intervenir dans la présente procédure. Il y a lieu d'accueillir la requête en intervention.

V. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1er, 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.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

Le premier moyen est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs, de la prescription générale 0.6 et de la prescription particulière 21 du plan régional d'affectation du sol (PRAS) et du principe général de droit administratif « d'examen sérieux des dossiers ».

Dans une première branche, le requérant fait valoir que, dans son avis du 31 mai 2022, la Commission de concertation avait demandé que l'annexe projetée à l'arrière soit limitée au rez-de-chaussée et au premier étage parce qu'elle est conséquente, qu'elle dénature complètement la façade arrière de la maison, qu'elle déroge à l'article 4 du titre I^{er} du règlement régional d'urbanisme (RRU), qu'elle induit une perte de luminosité pour les pièces existantes, qu'elle porte préjudice à la parcelle voisine et qu'elle dénature l'aspect architectural de la maison. Il estime qu'en autorisant la construction de l'annexe au deuxième étage et en se référant à l'avis de la Commission de concertation du 20 décembre 2022, la partie adverse s'est départie de l'avis défavorable du 31 mai 2022 sans en donner les raisons. Il soutient qu'il s'agit d'un revirement d'attitude qui n'est pas justifié puisqu'il ne ressort pas de la motivation du second avis de la Commission de concertation du 20 décembre 2022 les raisons pour lesquelles la partie adverse s'est départie de l'avis défavorable de la même commission du 31 mai 2022 et pour lesquelles la construction de l'annexe arrière au deuxième étage a finalement été autorisée. Il considère que les motifs de l'acte attaqué ne permettent pas de comprendre pourquoi la partie adverse a finalement autorisé la construction de cette annexe au deuxième étage, présentant encore une superficie de 10,5 m², soit environ 2/3 de la superficie initiale. Il ajoute que la motivation du permis attaqué n'expose pas les motifs pour lesquels il a finalement été jugé que cette annexe est acceptable alors que la Commission de concertation avait demandé de limiter l'annexe projetée au premier étage dans son avis du 31 mai 2022.

Dans une deuxième branche, il critique le permis attaqué en ce qu'il autorise la construction de l'annexe arrière avec une grande baie vitrée du rez-de-chaussée au premier étage, ainsi qu'une terrasse arrière au troisième étage. Il rappelle que, dans ses lettres de réclamation des 3 mai et 2 décembre 2022, il avait

indiqué que cette baie et cette terrasse, faute de recul, créeraient des vues plongeantes sur sa propriété et, plus particulièrement, sur les fenêtres de sa cuisine et de sa salle de bain, ainsi que sur sa cour et son jardin. Il soutient que le permis attaqué se limite à mentionner l'existence de cette objection sans indiquer les motifs pour lesquels elle n'a pas été prise en compte.

Dans une troisième branche, il relève que le permis attaqué ne fait aucune référence aux risques liés à l'exécution du chantier sur la stabilité de sa maison. Il souligne que, dans ses lettres de réclamation des 3 mai et 2 décembre 2022, il a mentionné les risques liés à l'exécution du chantier sur la stabilité de sa maison, dont des risques de chute de plafonds de sa maison et de fissures dans le mur mitoyen en raison, d'une part, de sa fragilité dès lors que le sol du quartier est instable et que les fondations de sa maison sont centenaires et, d'autre part, des techniques de construction qui devront être utilisées, tel que le placement d'échafaudages sur les toitures de sa maison. Il critique à nouveau la motivation de l'acte attaqué qui ne fait que mentionner l'existence de cette objection, sans donner aucune explication permettant de comprendre pourquoi aucune suite n'y a été réservée concernant les risques liés à l'exécution du chantier.

Dans la quatrième branche de son premier moyen, il rappelle que le projet autorisé est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE). Il allègue que l'acte attaqué ne mentionne pas les motifs sur la base desquels l'autorité a considéré que le projet est conforme à la prescription particulière 21 du PRAS qui est applicable dans une telle zone. Il soutient que le projet implique une modification de la situation existante de fait des gabarits et de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public. Il estime que ni les avis de la Commission de concertation, ni le permis attaqué ne contiennent de motifs permettant de comprendre en quoi le projet permettra de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de la zone où se trouve le bien.

Dans la cinquième branche de son premier moyen, il soutient que le projet d'annexe arrière, même dans sa version réduite, ne respecte pas les qualités esthétiques de l'intérieur de l'îlot, l'avis de la Commission de concertation du 31 mai 2022 ayant indiqué que cette annexe « est conséquente, qu'elle dénature complétement la façade arrière de la maison » et « qu'elle porte préjudice à la parcelle voisine et qu'elle dénature l'aspect architectural de la maison ». Selon lui, cet avis n'est pas contredit par celui du 20 décembre 2022. Il en déduit que le permis attaqué méconnait la prescription générale 0.6 du PRAS en autorisant un projet qui n'améliore pas les qualités esthétiques et paysagères de l'intérieur de l'îlot. Il ajoute

que le permis attaqué ne comporte aucune motivation justifiant l'atteinte à l'intérieur d'îlot.

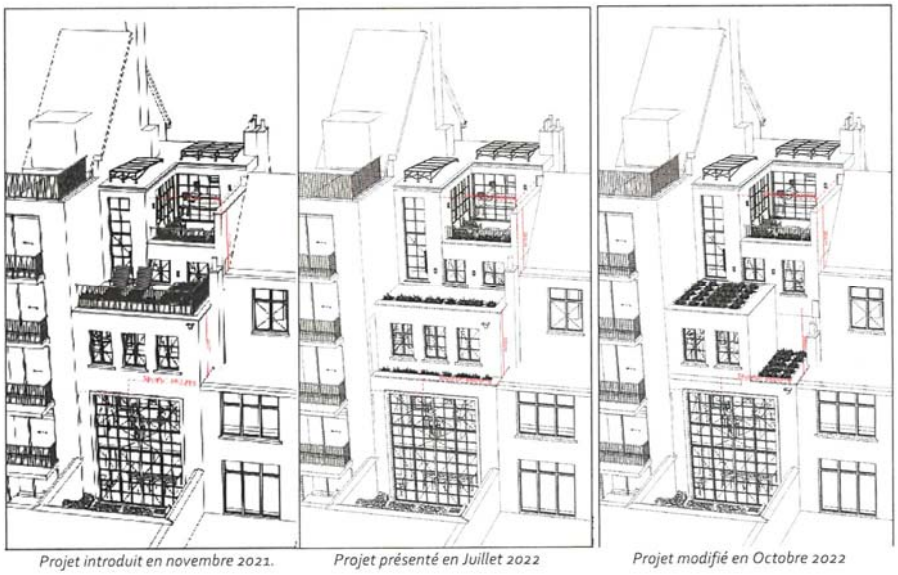
VI.2. Appréciation

VI.2.1 Première branche

Selon la vue 3D indiquant la situation existante, la façade arrière de l'immeuble concerné par la demande de permis se présente de la manière suivante :

(Plan de synthèse pour le dossier de permis d'urbanisme relatif à la transformation d'une maison unifamiliale, 19 janvier 2022, p. 29).

Le projet a évolué comme suit au cours de la procédure d'octroi du permis d'urbanisme :



(Note explicative pour le dossier de demande de permis d'urbanisme d'une maison unifamiliale (modification post-avis de la CC-art.126/1 CoBAT, octobre 2022, p.4)

À la suite d'un premier avis défavorable de la Commission de concertation du 31 mai 2022, le projet a été modifié substantiellement. Il ressort notamment de la note explicative que l'extension à l'arrière au deuxième entre-étage est modifiée et que la terrasse supplémentaire proposée sur cette annexe est supprimée. Cette même note précise ce qui suit :

« Dans un premier temps le projet proposait une extension au 2ème étage de dimension et de gabarit similaires aux étages inférieurs. Selon l'avis de la Commission de concertation du 31 mai 2022, cette annexe était trop conséquente et portait préjudice à la parcelle voisine n°88. De plus le projet dérogeait à l'article 4 du RRU Titre 1 (profondeur) car l'extension prévue au 2ème étage dépassait de plus de 3 m la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (voisin n°88).
[…]
Une seconde version du projet a donc été présentée à l'administration communale d'Etterbeek le 1er juillet 2022. Ce projet visait à réduire la profondeur de l'extension arrière de 80 cm au 2ème étage afin de supprimer la dérogation à l'article 4 du RRU Titre 1 (profondeur).

Selon l'administration communale, ce retrait de 80cm ne permettait toutefois pas de supprimer l'effet d'enclavement du voisin n°88. Partant, il a été décidé de prévoir un retrait par rapport à cette construction voisine : le nouveau projet prévoit un recul de 1,80m de la façade latérale de l'extension au 2ème étage par rapport au voisin n°88.

Ce faisant, le projet déroge toujours à l'article 4 du RRU Titre 1 (profondeur) car l'extension prévue au 2ème étage dépasse de plus de 3m la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (voisin n°88). La profondeur totale du 2ème étage de la maison voisine n°88 est de 9,70m tandis que la profondeur totale du projet envisagé à cet étage est de 13,50m. Il y a une différence 3,80m. Le projet déroge donc de 0,80m avec toutefois un retrait.

Cette dérogation se justifie par la configuration particulière du bâtiment objet de la demande et du bâtiment voisin (n°88) au regard des autres immeubles voisins. Ces deux immeubles sont implantés entre deux bâtiments (n°86 et n°92) de grande profondeur, laquelle s'étend (annexes comprises) sur 13,68m et s'élève sur 3 ou 4 niveaux.

La nouvelle volumétrie est moins conséquente que celle proposée initialement : la construction limite la rehausse mitoyenne avec le voisin n°88 et l'enclavement du voisin n°88. En prévoyant une extension qui s'adosse sur le voisin le plus profond, sans occuper toute la façade arrière, le projet a pour ambition de réaliser la jonction plus harmonieuse entre ses deux bâtiments voisins, par une transition plus douce entre ces deux immeubles, en termes de profondeur. Dans la mesure où l'annexe est conçue compte-tenu des profondeurs respectives des deux constructions voisines, la nouvelle volumétrie respecte son environnement architectural. Elle rend par à l'immeuble ses caractéristiques originaires, en prévoyant des annexes de volumétrie différente mais plus intelligibles à l'usage.

Comme le soulève la CC, le projet condamne, en effet, la baie existante de la pièce centrale du 1er étage. L'extension prévue obstrue partiellement cette ouverture et les menuiseries existantes et conservées ne permettent pas de prévoir

une nouvelle baie à cet endroit (celle-ci serait de dimension insignifiante pour l'entrée de lumière naturelle). Il est à noter que le projet autorisé en 2011 supprimait déjà cette baie pour aménager un dressing dans la pièce centrale, dressing qui ne constitue pas une pièce nécessitant l'entrée de lumière naturelle. Aucune nouvelle baie n'est donc prévue à cet endroit.

Par ailleurs, les demandeurs ont le souhait de prévoir un espace extérieur supplémentaire dès lors que la construction récente du bâtiment voisin (n° 92) a eu pour effet de projeter la cour existante, déjà située côté nord elle-même, dans une ombre permanente. Il est donc important pour les demandeurs d'ajouter une terrasse en hauteur afin de profiter de la lumière et du soleil.

Cette solution est trouvée au 3ème étage : la toiture de l'extension situé au 2ème entre étage (prévue dans le projet initial) est rendue inaccessible pour limiter les vues intrusives en intérieurs d'îlot et une terrasse de 13 m² est aménagée au 3ème étage plus en retrait de l'intérieur d'îlot.

Étant donné que la cour du rez-de-chaussée a une mauvaise orientation (nord) et qu'elle est de petite dimension, il semblait important d'ajouter une terrasse en hauteur afin de profiter de la lumière et du soleil ».

Sur la base de ces modifications, la commission de Concertation a rendu un nouvel avis, le 20 décembre 2022, qui indique notamment ce qui suit :

« 61. que la nouvelle annexe s'étend sur toute la largeur de la parcelle au rez et au 1er étage, et qu'elle est réduite au 2ème étage et distante de 1,8m du mitoyen gauche;
62. qu'elle ne nécessite pas de rehausse mitoyenne;
63. que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) en ce qui concerne le volume au 2e étage qui dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (côté gauche);
64. que l'annexe ne dépasse cependant pas le mitoyen de droite, le plus profond;
65. qu'elle réalise une transition entre les gabarits des deux immeubles mitoyens;
66. que les toitures de la nouvelle annexe sont non accessibles et plantées;
67. que la dérogation est acceptable;
68. que la demande modifiée vise toujours, au 3ème étage, à supprimer la toiture à versants existante et à construire à la place un nouveau volume à toiture plate, légèrement mansardé en façade avant, avec une terrasse de 13 m², accessible depuis la chambre et la cage d'escaliers, en partie arrière;
69. que le mur mitoyen de gauche, rehaussé lors de l'exécution (partielle) du précédent permis (8439), est maintenu afin de se conformer au Code Civil en matière de vues directes depuis la terrasse, et que son niveau est abaissé d'environ 65 cm;
70. que la matérialité et la teinte du garde-corps de la terrasse ne sont pas précisés; qu'il convient de le faire;
71. que des bacs à plantes sont installés sur la terrasse, le long des garde-corps, de manière à maintenir un recul par rapport à l'alignement des mitoyens et de limiter les vues plongeantes vers l'intérieur d'îlot;
72. que le nouveau volume est partiellement plus de 3 m plus haut que le mitoyen gauche et nécessite une rehausse du mur mitoyen de gauche en partie avant; qu'il est cependant conforme à l'article 6 du titre I du RRU;
[…]
76. qu'il convient de verduriser la toiture plate du 3ème étage et de l'indiquer en plan ou de démontrer en quoi ce n'est pas possible;
[…]
AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de préciser le matériau de la terrasse au rez et de choisir un matériau perméable;
2. de préciser le matériau et la teinte du garde-corps de la terrasse du 3ème étage;
3. de verduriser la toiture plate du 3ème étage et de l'indiquer en plan ou de démontrer en quoi cette verdurisation n'est pas possible.

La dérogation au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) est acceptée ».

Il n'existe un revirement d'attitude que lorsque l'autorité se prononce différemment, en application d'une même réglementation, sur deux projets identiques ou voisins. La partie adverse n'a statué qu'à une seule reprise sur le projet. Quant à la commission de concertation, elle n'a pas non plus été saisie de deux projets identiques ou voisins puisqu'il ressort de l'évolution du projet que l'annexe a été réduite au deuxième étage, notamment afin d'éviter la rehausse du mur mitoyen et de limiter les vues du côté du requérant, spécialement par la suppression de la terrasse du deuxième étage. Cette suppression fait d'ailleurs écho au premier avis de la commission. La partie adverse a prêté une attention particulière, à travers ces modifications, à l'intégration du projet, spécialement par rapport à la maison du requérant.

Les motifs du second avis de la commission, que la motivation formelle de l'acte attaqué s'approprie, permettent de comprendre pourquoi la partie adverse a considéré que la nouvelle façade arrière s'intègre dans le quartier en ce qu'« elle réalise une transition entre les gabarits des deux immeubles mitoyens ». Le second avis de la Commission de concertation identifie la dérogation maintenue, dans une certaine mesure, à l'article 4 du titre Ier du RRU indique que la dérogation est acceptable, notamment au regard de la parcelle du requérant et du recul prévu par rapport à cette parcelle. Ces motifs permettent de comprendre pourquoi le projet est devenu acceptable pour la Commission de concertation, au contraire de sa première version.

En ce qui concerne la perte de luminosité naturelle dans le dressing du premier étage, le premier avis de la Commission de concertation ne formule pas d'appréciation relative à cette perte, mais se limite à la constater, sans demander de modification du projet sur ce point.

La première branche n'est pas sérieuse.

VI.2.2. Deuxième branche

Le droit reconnu au public d'introduire des réclamations ou des observations sur le dossier soumis à enquête entraîne pour l'autorité l'obligation

d’examiner et d’apprécier la régularité et le bien-fondé de celles-ci. Un acte de l’administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son édiction. Toutefois, 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, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé dès lors qu’il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l’autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

En l’espèce, la réclamation du requérant se fonde sur le postulat que, faute de recul, la grande baie vitrée du rez-de-chaussée au premier étage, ainsi que la terrasse arrière au troisième étage plongent sur l’intérieur d’îlot, spécialement sur les cours et jardins, voire sur la cuisine et la salle-de-bain par-dessus le mur mitoyen.

Il ressort toutefois des plans et spécialement de ceux du premier étage qu’un recul de 20 centimètres est prévu entre le sol et la baie vitrée et de 40 centimètres entre le sol et le rebord extérieur du mur de façade arrière de la nouvelle annexe. En outre, le bord de la baie vitrée est situé à 78 centimètres de la limite mitoyenne . En outre, d’une part, l’implantation de l’immeuble qui fait l’objet du projet n’est pas modifiée, des baies existent actuellement au rez-de-chaussée et au premier étage et, d’autre part, l’extension de l’annexe au deuxième étage fait l’objet d’un recul latéral par rapport à la limite mitoyenne avec le terrain du requérant.

En ce qui concerne la terrasse du troisième étage, outre le maintien partiel du mur mitoyen le long de la terrasse, un recul est prévu en profondeur, par rapport à la fin de ce mur mitoyen avec un couvre mur de 35 centimètres puis un bac de plantes. Le projet prévoit donc des dispositifs de recul non mentionnés dans la réclamation du requérant et qui sont de nature à réduire les vues vers son terrain. Dès lors, la réclamation à l’enquête publique ne peut être considérée comme pertinente sur ce point et il ne s’imposait pas d’y répondre expressément.

La deuxième branche n’est pas sérieuse.

VI.2.3. Troisième branche

Les éventuels problèmes de stabilité liés aux travaux autorisés par un permis d’urbanisme ne sont pas liés à la légalité de ce permis, qui est délivré sans préjudice des droits des tiers, mais à son éventuelle mise en œuvre déficiente. Il s’agit d’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 voisine. Cette question technique n'est pas du ressort des autorités qui ont traité la demande de permis, lesquelles ne sont en principe pas tenues d'y répondre.

La troisième branche n'est donc pas sérieuse.

VI.2.4. Quatrième branche

Le projet se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS. L'acte attaqué indique à cet égard que c'est la raison pour laquelle le projet a été soumis à l'avis de la Commission de concertation.

La prescription particulière 21 du PRAS dispose ce qui suit:

« 21. Zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

Dans ces zones, la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger.

Ces conditions particulières sont arrêtées par plan particulier d'affectation du sol, par règlement d'urbanisme ou en vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine immobilier. À défaut, elles sont arrêtées après avis de la Commission de concertation ».

La notice explicative de la demande initiale décrit comme suit la façade avant existante :

« La façade à rue est recouverte d'une brique de parement de ton jaune. Les encadrements des fenêtres du rez-de-chaussée, le soubassement et les seuils de fenêtre des étages sont en pierre de ton gris. Les châssis sont en bois de couleur gris foncé. La corniche en bois de ton gris est placée entre le 1er et le 2ème étage. Le deuxième étage franc de la maison est recouvert d'ardoises de ton gris anthracite. Cela donne l'impression que le 2ème étage est une lucarne. La toiture est couverte de tuiles orange ».

Cette même notice décrit le projet initial comme suit :

« 4.5. La toiture

La toiture originellement mansardée est transformée en toiture inclinée du côté rue et en toiture plate vers l'intérieur d'îlot. Ce faisant, le projet vise à respecter l'esthétique des constructions visibles depuis l'espace public, en y conservant l'aspect d'une toiture mansardée. Les proportions et le gabarit ajouté respectent la typologie avoisinante ainsi que les normes en vigueur. Elle dépasse de 43 cm la

hauteur du profil mitoyen le plus bas (voisin n°88) et est située en dessous du profil mitoyen le plus haut (voisin n°92). La toiture est recouverte d'ardoise de ton gris anthracite.

Deux lucarnes sont aménagées en toiture côté rue afin d'apporter un maximum de lumière et des vues droites. Elles sont centrées par rapport aux fenêtres des étages inférieurs et sont de différentes dimensions afin de respecter les proportions de la façade. La lucarne de gauche a une longueur de 2,54m et la lucarne de droite a une longueur de 1,09m. Elles respectent donc la règle des 2/3 de la façade (5,45 m) imposée par l'article 8 du Titre I du RRU.

4.6. Les façades

La façade avant projetée est en briques de parement de ton jaune/orange. La nouvelle corniche en bois peint en gris est rehaussée de 2,72 m et est similaire à la corniche existante. Une bande de pierre de ton gris est posée à la place de l'ancienne corniche afin de réaliser la jonction entre la façade existante et la nouvelle façade du 2ème étage. La brique utilisée pour la nouvelle façade du 2ème étage est de couleur et de dimension similaire à la brique existante des étages inférieurs.

Les deux nouvelles baies du 2ème étage ont le même cintrage et respectent les proportions des baies du 1er étage. Leurs châssis sont en bois peint en gris ».

Dans son avis du 31 mai 2022, la Commission de concertation a demandé de « revoir l'ampleur et l'expression des rehausses envisagées dans le respect du caractère architectural de la maison et des parcelles environnantes ».

À la suite de cet avis, les demandeurs de permis ont modifié leur demande et la nouvelle notice explicative indique ce qui suit :

« 4.5. La toiture

La toiture originellement mansardée est transformée en toiture inclinée du côté rue et en toiture plate vers l'intérieur d'îlot. Ce faisant, le projet vise à respecter l'esthétique des constructions visibles depuis l'espace public, en y conservant l'aspect d'une toiture mansardée. Les proportions et le gabarit ajouté respectent la typologie avoisinante ainsi que les normes en vigueur. Elle dépasse de 43 cm la hauteur du profil mitoyen le plus bas (voisin n°88) et est située en dessous du profil mitoyen le plus haut (voisin n°92). La toiture est recouverte d'ardoise de ton gris anthracite.

Deux fenêtres de toit sont aménagées en toiture côté rue afin d'apporter un maximum de lumière et des vues droites. Elles sont centrées par rapport aux fenêtres des étages inférieurs et sont de différentes dimensions afin de respecter les proportions de la façade.

4.6. Les façades

La façade avant est en briques de parement de ton jaune/orange. La corniche existante en bois peint en gris est conservée et réalise la jonction entre la façade existante et la nouvelle façade du 2ème étage. Afin de répondre aux inquiétudes de la CC (concernant la tentative d'imiter la façade existante en utilisant des matériaux similaires), la façade du 2ème étage franc est désormais habillée d'ardoises noires. Visuellement, elle fait donc partie de la toiture. Deux fenêtres

sont aménagées en lucarnes. Celles-ci sont centrées par rapport aux fenêtres des étages inférieurs. Les matériaux utilisés respectent l'architecture de la façade existante ».

Le 20 décembre 2022, la Commission de concertation a rendu, sur le projet modifié, un nouvel avis en ces termes en ce qui concerne la façade avant :

« 73. qu'en façade avant, les lucarnes du 3ème étage sont supprimées et remplacées par des fenêtres de toit;

74. que la corniche existante est maintenue et que l'ensemble de l'extension est réalisée en ardoises noires;

75. que cette extension respecte la façade existante et s'intègre dans le quartier » .

L'acte attaqué reproduit cette motivation qu'il s'approprie. Ces éléments procéduraux et cette motivation formelle permettent de comprendre que l'auteur du projet, la Commission de concertation et, à leur suite, la partie adverse, ont cherché à sauvegarder ou valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques du bien, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger, notamment en imposant de ne pas tenter de copier les matériaux de la façade existante et d'intégrer, plutôt, l'extension dans la toiture. Des conditions ont été émises dans l'avis de la Commission de concertation du 31 mai 2022 et mise en œuvre dans le projet définitif afin de permettre de réaliser cet objectif.

La quatrième branche n'est donc pas sérieuse.

VI.2.5. Cinquième branche

La prescription générale 0.6 du PRAS dispose comme suit :

« 0.6. Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre.

Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité ».

L'intérieur d'îlot est défini dans le Glossaire des principaux termes utilisés dans le prescriptions urbanistiques du PRAS de la manière suivante :

« Espace au-delà de la profondeur de construction définie par plan particulier d'affectation du sol ou, à défaut, par règlement régional ou communal d'urbanisme ».

En l’espèce, les aménagements de l’immeuble autorisés par l’acte attaqué ne portent pas atteinte à l’intérieur d’îlot au niveau du rez-de-chaussée, l’implantation n’étant pas modifiée. Seule l’extension de l’annexe, au deuxième étage, s’implante en intérieur d’îlot. En vue de préserver les qualités végétales de l’intérieur d’îlot, l’acte attaqué impose la verdurisation de la toiture du premier étage de l’annexe, ainsi qu’un important bac de plante sur toute la largeur de la terrasse du troisième étage.

Par ailleurs, le projet apporte une modification à la cour extérieure qui était entièrement pavée en situation existante et dans le projet initial. Sur ce point, la Commission de concertation a estimé, dans son avis du 31 mai 2022, ce qui suit :

« 11. que la cour extérieure est réaménagée;

12. qu’elle ne parait pas comprendre de parties en pleine terre; qu’il convient de prévoir au moins 50% de la surface en pleine terre plantée et de prévoir une terrasse perméable en plus ».

La note explicative du projet modifié indique que « [l]a cour extérieure est réaménagée et 50% de sa surface est en pleine terre plantée afin de répondre à l’avis de Commission de Concertation du 31 mai 2022 ». Les plans de synthèse illustrent également ce réaménagement.

Dans ces circonstances, la Commission de concertation et, à sa suite, la partie adverse, ont pu valablement considérer que le projet améliore les qualités végétales de l’intérieur d’îlot, notamment par la création des surfaces de pleine terre.

La cinquième branche n’est pas sérieuse et, partant, le premier moyen n’est pas sérieux.

VII. Deuxième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

Le second moyen est pris de la violation de la prescription particulière 21 du PRAS, du principe de la motivation interne des actes administratifs, de l’erreur dans les motifs, de l’insuffisance des motifs, du défaut d’examen sérieux des dossiers et de l’erreur manifeste d’appréciation.

Dans une première branche, le requérant fait valoir qu’il a indiqué dans sa lettre de réclamation du 3 mai 2022 que sa maison, construite en 1921, est de style architectural Art Déco et que la rue des Aduatiques est connue pour son

esthétique et son architecture dès lors qu'elle contient de nombreuses maisons de style Art Déco, Art Nouveau, Beaux-Arts ou éclectique et plus d'une trentaine de maisons reprises à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale.

Il rappelle que le bien faisant l'objet du permis attaqué est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, qui est une zone destinée à maintenir, améliorer ou développer la qualité architecturale ou paysagère, tant des espaces publics que du bâti. Il indique le projet litigieux s'implante dans un quartier où l'aspect architectural, culturel et historique est important et dont il convient de préserver et de valoriser l'embellissement.

Il souligne que le permis attaqué autorise la réalisation d'un projet d'architecture de type moderne, compte tenu notamment :

- de la grandeur de la baie vitrée sur deux niveaux à l'arrière de l'annexe et des grandes fenêtres rectangulaires à l'arrière de l'annexe projetée au 2ème étage,
- des matériaux utilisés pour réaliser l'élévation en façade avant, à savoir des briques rouges et des ardoises noires,
- de la toiture plate qui remplace la toiture à versants existante au 3ème étage;
- de l'annexe projetée sur 3 niveaux et du nouveau volume au 3ème étage à toiture plate avec une terrasse de 13m^2 qui sont massifs et disproportionnés par rapport aux autres façades des maisons en intérieur d'îlot et à l'espace disponible dans cet îlot (voir les photos de l'arrière de la maison litigieuse actuelle en annexe 13)
- de l'imposante baie vitrée allant du rez-de-chaussée jusqu'au 1er étage du projet d'annexe arrière,
- des grandes fenêtres rectangulaires projetées au 2ème étage de l'arrière de la maison (voir plus particulièrement le plan d'élévation de la façade arrière).

Il relève que la Commission de concertation, dans son avis du 31 mai 2022, avait estimé que l'annexe arrière projetée « est conséquente, qu'elle dénature complétement to façade arrière de la maison », « porte préjudice à la parcelle voisine » et qu'« elle dénature l'aspect architectural de la maison » (points 20 et 22).

Selon lui, le projet n'est pas de nature à s'intégrer facilement au cadre bâti existant, d'un style architectural plus ancien témoignant d'un grand esthétisme (style Art Déco, Art Nouveau, Beaux-Arts ou éclectique). Il estime que ce projet ne préserve ni ne valorise le contexte bâti existant et qu'il ne participe pas à l'embellissement du quartier dès lors que son style architectural est très éloigné de celui des maisons avoisinantes. Il en déduit que le projet ne respecte pas l'aménagement harmonieux des lieux. Il considère que l'appréciation de la compatibilité du projet avec le caractère architectural de la zone est insuffisante dans le permis attaqué. En outre, il estime que l'analyse de la partie adverse selon laquelle le projet s'intégrera dans le cadre bâti existant procède d'une erreur manifeste d'appréciation.

Dans une deuxième branche, il fait valoir que, dans ses lettres de réclamation des 3 mai et 2 décembre 2022, il a indiqué que le projet créerait des vues plongeantes dans l'intérieur d'îlot et plus précisément sur ses fenêtres donnant sur l'intérieur de sa maison (sa cuisine et sa salle de bain), ainsi que sur sa cour et son jardin.

Il soutient que c'est à tort que le permis attaqué indique que l'installation de bacs à plantes le long de la terrasse permettra de « limiter les vues plongeantes vers l'intérieur d'îlot ». Selon lui, le placement de quelques bacs de plantes le long des garde-corps, qui ne sont pas ancrés dans la terrasse et sont donc amovibles, ne permettra pas de limiter cette vue. Il allègue que les bacs de plantes tels que représentés sur les plans annexés au permis ne sont pas assez hauts pour limiter la vue sur sa propriété.

Quant à la dérogation à l'article 4 du titre I^{er} du RRU, qui concerne la construction de l'annexe arrière du rez-de-chaussée au 2ème étage, il considère que les motifs sur la base desquels elle a été accordée sont insuffisants dès lors qu'ils n'abordent pas la problématique des vues sur sa propriété et en particulier sur sa cour, son jardin, sa cuisine et sa salle de bain. Selon lui, il ressort clairement des plans que l'absence d'une telle dérogation permettrait de réduire les vues plongeantes créées sur sa propriété.

VII.2. Appréciation

VII.2.1. Première branche

Le contrôle du 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, en effet, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes du gouvernement et de la partie requérante quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée, sur recours, 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.

La prescription particulière 21 du PRAS concerne « la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public » et elle est, par conséquent, inapplicable en ce qui concerne les modifications apportées à la façade arrière.

La circonstance qu'il existe dans le voisinage des bâtiments représentatifs d'un style d'architecture ancien n'implique pas que tout nouveau projet devrait obligatoirement tenter de reproduire des éléments représentatifs de ce style plutôt qu'une architecture contemporaine. Il ressort de l'examen de la quatrième branche du premier moyen que l'auteur du projet, la Commission de concertation et, à leur suite, la partie adverse, ont cherché à sauvegarder ou valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques du bien, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger, notamment en imposant de ne pas tenter de copier les matériaux de la façade existante et d'intégrer, plutôt, l'extension dans la toiture et que des conditions ont été émises en ce sens dans le premier avis de la commission et mise en œuvre dans le projet définitif.

La première branche n'est pas sérieuse.

VII.2.2. Seconde branche

La seconde branche du moyen se confond avec la deuxième branche du premier moyen, en ce qui concerne le recul, les vues plongeantes et le bac de plantation de la terrasse du troisième étage.

Par ailleurs, l'article 4, § 1er, 2°, a, du Titre Ier du RRU dispose comme suit:

« lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :
- ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;
- ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde.

Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté.
Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence ».

En l'espèce, la dérogation à cet article 4 concerne l'extension au deuxième étage de l'annexe existante, qui dépasse de 3,79 mètres la façade arrière du bâtiment du requérant au même étage, lequel constitue la construction voisine la moins profonde. Cette dérogation est motivée comme suit :

« 63. que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) en ce qui concerne le volume au 2e étage qui dépasse de plus de 3m le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (côté gauche);

64. que l'annexe ne dépasse cependant pas le mitoyen de droite, le plus profond;

65. qu'elle réalise une transition entre les gabarits des deux immeubles mitoyens;

66. que les toitures de la nouvelle annexe sont non accessibles et plantées;

67. que la dérogation est acceptable ».

En outre, ainsi que cela a été exposé lors de l'appréciation de la première branche du premier moyen, l'autorité a prêté, tout au long de la procédure, une attention particulière à l'intégration du projet, spécialement par rapport à la maison du requérant. *Prima facie*, la motivation de l'acte attaqué est donc suffisante en ce qui concerne cette dérogation.

La seconde branche du moyen n'est pas sérieuse et, partant, le second moyen n'est pas sérieux.

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1er, 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 1er.

La requête en intervention est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 16 janvier 2014, par la XVe chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Marc Joassart,	conseiller d'État, président f.f.,
Caroline Hugé,	greffier.

Le Greffier,	Le Président,
Caroline Hugé	Marc Joassart