

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 259.417 du 9 avril 2024

A. 232.826/XV-4662

En cause :

1. **A. V.**,
2. **L. T.**,
3. **A. S.**,

ayant tous les trois élu domicile chez
M^e Gautier MELCHIOR, avocat,
avenue Brugmann, 451
1180 Bruxelles,
également assistés et représentés par
M^e Ulrich CARNOY, avocat,

contre :

la commune de Woluwe-Saint-Pierre, représentée par
son collège des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^{es} Gaëtan VANHAMME
et Frédéric VAN DE GEJUCHTE, avocats,
rue de la Luzerne, 40
1030 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **E. H.**,
2. **G. M.**,

ayant tous deux élu domicile chez
M^e Jacques SAMBON, avocat,
boulevard Reyers, 110
1030 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 2 février 2021, les parties requérantes demandent l'annulation de « la décision du 26 novembre 2020 par laquelle le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwe-Saint-Pierre a octroyé un permis d'urbanisme à Monsieur et Madame [H.] pour "étendre une habitation unifamiliale en intérieur d'îlot" sur un bien situé rue René Declercq, 80 à 1150 Bruxelles ».

II. Procédure

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 19 avril 2021, les bénéficiaires du permis attaqué demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes.

Leur intervention a été accueillie par une ordonnance du 26 mai 2021.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Nicolas Litvine, auditeur adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure. Ce rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont chacune déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 1^{er} février 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 26 mars 2024.

M^{me} Anne-Françoise Bolly, présidente de chambre, a exposé son rapport.

M^e Gautier Melchior, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, M^e Gaëtan Vanhamme, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Erim Acikgoz, *loco* M^e Jacques Sambon, avocat, comparaisant pour les intervenants, ont été entendus en leurs observations.

M. Nicolas Litvine, auditeur adjoint, 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. En date du 26 septembre 2007, est introduite une demande de permis d'urbanisme en vue « transformer – rehausser la maison à rue et réaffecter l'atelier en logements » pour un bien situé rue René Declercq, 80 à 1150 Bruxelles.

2. En séance du 25 octobre 2007, après une enquête publique organisée du 1^{er} au 15 octobre 2017, la commission de concertation émet un avis :

- favorable pour les transformations de la maison avant et l'aménagement de l'atelier en logement au rez-de-chaussée ;
- défavorable pour la rehausse à l'arrière, tout en suggérant la possibilité d'une extension horizontale à l'arrière de la parcelle pour augmenter la surface du logement en intérieur d'îlot.

3. Dans son avis repris dans le permis d'urbanisme, le fonctionnaire délégué formule notamment l'appréciation suivante quant au projet initial de rehaussement du bâtiment en intérieur d'îlot :

« Considérant que la rehausse de l'atelier engendrera des vis-à-vis et une perte de luminosité et d'ensoleillement trop importante pour le voisin de gauche ».

4. Le demandeur modifie son projet et, en séance du 6 décembre 2007, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel. Quant au logement en intérieur d'îlot, cet avis indique notamment :

- « - que l'atelier situé en intérieur d'îlot destiné à un futur logement sera approfondi de 15 mètres ;
- que le fait d'approfondir l'atelier existant ne nuit pas aux affectations existantes en intérieur d'îlot ;
- que la toiture plate du logement arrière sera traitée en toiture verte ;
- que l'impact volumétrique du nouveau projet ne sera pas visible des habitations voisines ».

Le 12 février 2008, la partie adverse délivre le permis sollicité sur la base des modifications apportées par le demandeur.

5. Le 26 mai 2008, le bien situé rue René Declercq, 80 est divisé en deux lots : le lot A (incluant l'ex-atelier, devenu logement), en intérieur d'îlot, et le lot B, à front de rue. Le lot A est, à cette occasion, transféré en pleine propriété au premier intervenant.

Le 30 mars 2010, le lot B est cédé à la troisième partie requérante et à son épouse.

6. Le 10 octobre 2019, les intervenants introduisent une demande de permis d'urbanisme portant sur l'extension de l'habitation unifamiliale en intérieur d'îlot située rue René Declercq, 80A, et cadastrée section A, parcelle 66 R, demande qui implique notamment l'ajout d'un étage au logement situé en intérieur d'îlot.

7. Le dossier de demande est déclaré complet le 24 janvier 2020.

8. Une enquête publique est organisée du 27 janvier au 10 février 2020, à l'occasion de laquelle la troisième partie requérante formule des observations quant à l'impact du projet sur son bien en termes de vue et d'ensoleillement.

9. En séance du 20 février 2020, la commission de concertation émet un avis unanime défavorable sur le projet. Cet avis est notamment motivé comme suit :

« Considérant :

[...]

- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan Régional d'Affectation du Sol : A.0.6 : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- que les travaux portent sur l'ajout d'un étage à une habitation unifamiliale de plain-pied en intérieur d'îlot ;
- que le projet déroge aux articles suivants du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - titre II, chapitre 3, article 8 : w.-c. ;
 - titre II, chapitre 3, article 10 : éclairement naturel ;
- que ces dérogations ne sont pas acceptables :
 - les w.-c. ne présentent pas de sas vers les espaces de vie ;
 - la chambre 01 avait fait l'objet d'une dérogation à l'éclairement naturel dans le précédent permis en 2008 ;
 - la dérogation est augmentée par le déplacement de la cloison entre les deux chambres arrière ;
- que le volume projeté est implanté sur la première moitié du bâtiment ;
- que celui-ci permet d'ajouter une chambre parentale, une salle de douche et un dressing à l'habitation ;
- qu'une double hauteur au centre du volume permet d'amener la lumière de la verrière jusqu'aux pièces de vie ; que, néanmoins, l'impact de ce volume pour la maison avant est trop important ;
- qu'une terrasse est prévue sur une partie de la toiture restante du rez-de-chaussée ;
- que cette terrasse donne des vues plongeantes sur les propriétés voisines ;
- que l'extension sera pourvue d'un bardage en tuile de bois de teinte naturelle ;
- que les châssis projetés seront en acier de teinte noire ;
- que le volume projeté viendra s'appuyer sur un bâtiment mitoyen de l'école Jean XXIII ;

Vu l'avis de BDU :

- considérant que l'ajout d'un R+1 en intérieur d'îlot est contraire à la prescription générale 0.6 du PRAS, à savoir favoriser les qualités végétales, minérales, esthétique et paysagère des intérieurs d'îlots ;
- considérant qu'en l'occurrence il s'agit d'une densification d'un intérieur d'îlot déjà fortement construit sous suppression d'un autre volume en compensation et de surface de pleine terre ;
- considérant que l'ajout d'un étage s'appuie sur un bâtiment existant et qu'il pourrait se justifier par le fait de ne pas changer le mur mitoyen ; que toutefois cet étage ajouté ne ferait que reporter le problème de rehausse de mitoyenneté vers la parcelle de gauche ;
- considérant, par conséquent, qu'il ne convient pas de rajouter un étage à ce logement en intérieur d'îlot ;

[...];

Considérant que :

- la terrasse est le seul espace extérieur du logement à front de rue ;
- ce volume projeté enclavera cette habitation ;
- le bâtiment mitoyen du projet, sur le site de l'école Jean XXIII constitue déjà un blocage visuel important depuis la terrasse ; que ce bâtiment a un gabarit bien plus important que l'extension projetée ».

10. Par courrier du 12 mars 2020, les demandeurs de permis indiquent leur intention d'apporter des modifications au projet en application de l'article 126/1, § 1^{er}, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

11. Des plans modifiés sont déposés le 27 juillet 2020.

12. Il est accusé réception du dossier complet le 13 août 2020.

13. Une nouvelle enquête publique est organisée du 28 septembre au 12 octobre 2020.

Le procès-verbal de clôture fait état de deux réclamations.

Par un courriel du 12 octobre 2020 à 22h28, les deux premières parties requérantes font part à l'administration communale de ce qu'elles viennent d'acquérir le bien voisin, qu'elles ne sont pas parvenues à consulter le dossier sur la plateforme électronique (elles n'en indiquent pas la raison), et qu'elles voudraient consulter le dossier et être entendues par la commission de concertation.

L'administration communale leur répond, le 14 octobre 2020, que le dossier n'était consultable que pendant l'enquête publique, mais leur confirme leur convocation à la réunion de la commission de concertation et leur en communique la date et l'heure.

14. La commission de concertation se réunit le 22 octobre 2020. La deuxième partie requérante assiste à la réunion et consulte brièvement les plans à cette occasion.

La commission de concertation émet un avis unanimement favorable.

15. Par un courriel du 26 octobre 2020 accompagné de photos destinées à illustrer leur propos, les deux premières parties requérantes font part de trois critiques à l'encontre du projet :

- vues sur leurs parties privatives (véranda et jardin) ;
- réduction de l'ensoleillement ;
- impact visuel depuis des espaces de vie réduisant la visibilité sur l'espace vert.

Il en est accusé réception le 3 novembre 2020.

Par un courriel du 5 novembre 2020, les deux premières parties requérantes précisent encore qu'elles ne sont pas contre tout projet d'extension (elles suggèrent que le rehaussement soit plutôt opéré sur le volume Est de l'habitation concernée) mais que l'emplacement de cet étage supplémentaire est inenvisageable pour elles. Elles estiment que sa réalisation impliquerait de les priver de « 90 à 100 % de [leur] ensoleillement/lumière ».

16. En séance du 26 novembre 2020, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme suit :

« Considérant :

- que le projet porte sur l'extension d'une habitation unifamiliale en intérieur d'îlot ;
- que le projet a été soumis à une première enquête publique du 27 janvier au 10 février 2020 et une Commission de concertation le 20 février 2020 ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 20 février 2020 :

Considérant :

- que le projet modifié porte sur l'extension d'une habitation unifamiliale en intérieur d'îlot ;
- que la modification du projet par rapport à l'enquête publique et la commission de concertation préalable concerne principalement la réduction volumétrique de l'extension au premier étage ;
- que les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre II, relevées par l'ancien projet ne sont plus d'application :
 - que l'aménagement intérieur a été revu afin de créer un sas entre le w.-c. et les espaces de vie ;
 - que la cloison entre la chambre 1 et 2 du rez-de-chaussée est maintenue telle qu'octroyée en 2008 ;
- qu'il est fait application de la prescription suivante du Plan Régional d'Affectation du Sol : A.06 : construction en intérieur d'îlot ;
- que le nouveau projet prévoit un volume retravaillé et affiné afin de réduire son impact sur l'intérieur d'îlot ;
- que le nouveau projet permet de réduire fortement la création de nouveau mur mitoyen [sic] ;
- que la suppression d'une partie du volume laisse place à deux toitures vertes inaccessibles ;
- que la terrasse au premier étage proposé[e] dans l'ancien projet a été supprimé[e] ;
- que la cour situé[e] entre le bâtiment à rue et le bâtiment en intérieur d'îlot a été partiellement verdurisé[e] ;
- que la cour anglaise actuellement dallé[e] est entièrement perméabilisé[e] ;

- que, côté nord, un recul de 2 mètres depuis la façade ouest jusqu'à la chambre non comprise permet de diminuer l'impact sur l'ensemble des parcelles voisines ;
- que l'extension permet d'améliorer le confort de l'habitation unifamiliale ;
- que le projet ne nuit pas aux caractéristiques urbanistiques de l'îlot ;

Vu l'avis de BDU :

- considérant que la rehausse du logement en intérieur d'îlot ne s'appuie plus en majorité sur les mitoyens, que les retraits permettent de diminuer l'impact de cet étage par rapport au voisinage et de préserver les perspectives visuelles ;
- considérant qu'une compensation est créée par le rajout de terre-plein à l'allée d'accès aux logements en intérieur d'îlot ; que les toitures sont verdurisées ;
- considérant par conséquent que cette nouvelle rehausse est bien moins impactante et s'accorde à son cadre bâti tout en permettant une meilleure habitabilité du logement existant ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 28 septembre au 12 octobre 2020 ;

Vu la réclamation portant sur le fait que le nouveau projet ne propose rien en ce qui concerne la modification des perspectives pour le logement situé au premier étage à rue ;

Considérant que :

- le projet en question se situe à une distance raisonnable de l'habitation à rue ;
- la nouvelle volumétrie proposée atténue son impact par rapport à l'environnement bâti ;
- l'augmentation des surfaces végétalisées et les nouvelles toitures vertes favorisent la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot ».

Selon la partie adverse, cette décision a été notifiée par un courrier recommandé du 11 décembre 2020.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèses des parties

IV.1.1. La requête

Les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation de l'article 6 du CoBAT, des articles 11 et 13 de l'arrêté du 25 avril 2019 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, du devoir de minutie, du principe de l'exercice effectif du pouvoir d'appréciation, de l'effet utile de l'enquête publique et de l'audition organisée auprès de la commission de concertation.

Dans une première branche, elles estiment que l'enquête publique menée du 28 septembre au 12 octobre 2020 est viciée dans la mesure où, le dernier jour du délai, le dossier de demande de permis n'était plus consultable en ligne, empêchant

les deux premières d'entre elles de pouvoir faire utilement valoir leurs observations. Elles se réfèrent au courrier qu'elles ont adressé à l'administration communale le même jour.

Elles considèrent que cela constitue une irrégularité particulièrement préjudiciable aux deux premières d'entre elles pour les raisons suivantes :

- n'ayant acquis leur habitation et reçu les clés que le 12 octobre 2020, elles n'ont pas pu prendre connaissance de l'avis d'enquête plus tôt ;
- l'impossibilité d'accéder au dossier les a empêchées de pouvoir faire valoir utilement leurs observations.

Elles observent que l'administration communale n'a pas répondu favorablement à leur demande d'accès au dossier et que, si la deuxième partie requérante a pu consulter les plans lors de la réunion de la commission de concertation, ces quelques minutes étaient insuffisantes pour correctement apprécier le projet et pour que les deux premières parties requérantes puissent se concerter à ce sujet.

Dans une seconde branche, elles indiquent que les deux premières parties requérantes, ayant obtenu les plans par l'intermédiaire des demandeurs de permis, ont adressé à la partie adverse un courriel reprenant leurs observations quant au projet – courriel que l'administration communale a indiqué avoir joint au dossier –, à défaut pour ces observations d'avoir pu être communiquées à la commission de concertation avant sa réunion.

Se référant à la jurisprudence du Conseil d'État, elles sont d'avis que le principe de bonne administration exige que, si elle en a connaissance avant sa décision, l'autorité tienne compte d'une réclamation précise et pertinente, même si elle est adressée en dehors du délai d'enquête publique.

En l'espèce, elles estiment que tel n'a pas été le cas. Elles soutiennent que l'acte attaqué ne prend pas en compte leur crainte de perte d'intimité et qu'il ne semble pas apprécier l'impact en termes d'ensoleillement du bien des deux premières d'entre elles. Ce défaut leur paraît d'une gravité accrue en raison du fait que, selon elles, ces griefs auraient pu amener la commission de concertation à émettre un avis défavorable unanime sur la question du rehaussement du logement concerné par l'acte attaqué.

Elles soutiennent que l'avis défavorable unanime précédemment rendu par cette commission de concertation justifie une motivation renforcée quant à ces

aspects du projet, soulignent la disposition en intérieur d'îlot du projet litigieux et, en conséquence, estiment que la motivation de l'acte attaqué est inadéquate.

Elles considèrent, en outre, que cette motivation ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse s'est écartée de l'avis que la commission de concertation avait rendu le 25 octobre 2007 sur la précédente demande de permis relative au même bien.

IV.1.2. Le mémoire en réponse

Sur la première branche

La partie adverse estime que l'enquête publique a été régulièrement menée.

Elle précise ce qui suit :

« L'avis d'enquête publique du 22 septembre 2020 prévoit la distinction entre la consultation du dossier de demande de permis et la possibilité de déposer des observations ou des réclamations.

Le dossier est ainsi consultable en ligne sur la plateforme "openpermits.brussels" ou par rendez-vous auprès de l'Administration communale et ce du lundi au vendredi entre 9h00 et 12h00 sur rendez-vous. Concernant les observations et réclamations, l'avis précise que celles-ci peuvent être adressées :

- par écrit au collège des bourgmestre et échevins [...], au plus tard le 12/10/2020 ;
- au besoin, oralement, pendant l'enquête publique, auprès de l'agent désigné à cet effet, à la maison communale, le mardi et le jeudi entre 09h00 et 12h00 sur rendez-vous ».

Elle attire l'attention sur l'heure (22h28) du courriel des deux premières parties requérantes le 12 octobre, ainsi que sur sa formulation indiquant qu'elles n'arrivent pas à accéder au dossier et non que ce dernier n'est pas disponible. Elle indique, en outre, n'être pas responsable du fonctionnement de la plateforme informatique, dont elle n'est pas gestionnaire.

Elle estime par ailleurs que les deux premières parties requérantes n'ont pas intérêt à la critique qu'elles formulent pour les raisons suivantes :

- elles ont obtenu les plans de la part des demandeurs de permis ;
- elles ont pu demander à assister à la commission de concertation et la deuxième partie requérante l'a fait ;

- elles ont pu communiquer leurs observations même en dehors du délai d'enquête publique, par deux courriels.

Selon elle, les parties requérantes n'ont ainsi subi aucun grief, même dans l'hypothèse où les documents n'ont plus été disponibles sur la plateforme le 12 octobre 2020, ce dont elle dit ne pas être responsable.

Sur la deuxième branche

Elle soutient que, même si l'acte attaqué ne fait pas explicitement référence aux observations des deux premières parties requérantes, elle a tenu compte de l'impact du projet sur les propriétés voisines tout au long de la procédure et, ce faisant, a tenu compte de ces observations.

Elle relève que les observations des deux premières parties requérantes portent sur trois éléments : les vues générées sur leur propriété, la réduction de l'ensoleillement, et l'impact visuel du projet.

Sur ces trois points, elle précise ce qui suit :

- Le projet initial avait fait l'objet d'un avis défavorable en ce qu'il générerait des vues depuis la terrasse accessible au premier étage. Elle indique que le projet modifié ne permet pas l'accès à ladite terrasse et que les ouvertures subsistantes n'offrent pas de vue directe et plongeante sur la propriété des deux premières parties requérantes ;

- Elle estime que l'impact sur l'ensoleillement n'est pas démontré, indique que l'extension ne touche qu'une partie de la parcelle et présente une hauteur moindre que celle de l'école Jean XXIII. Elle renvoie par ailleurs à la considération suivante de l'acte attaqué :

« Que côté nord, un recul de 2 mètres depuis la façade ouest jusqu'à la chambre non comprise permet de diminuer l'impact de cet étage par rapport au voisinage et de préserver les perspectives visuelles » ;

- Le projet a certes un impact visuel, mais celui-ci a été jugé acceptable en zone constructible.

Elle en déduit qu'elle a pris en considération les remarques des deux premières parties requérantes.

IV.1.3. Le mémoire en intervention

Sur la première branche

Les intervenants exposent tout d'abord que le moyen ne concerne que l'accès au dossier et la prise en compte des remarques des deux premières parties requérantes. Ils estiment dès lors que la troisième partie requérante n'a pas intérêt à ce moyen.

S'agissant des deux premières parties requérantes, ils soutiennent qu'elles n'ont pas non plus d'intérêt légitime au moyen. Ils indiquent en effet que leur véranda, à propos de laquelle elles craignent une perte d'intimité, n'aurait fait l'objet d'aucun permis. Ils soutiennent également que le mur mitoyen séparant les biens est anormalement bas.

Sur le fond, ils affirment avoir procédé au chargement du dossier sur la plateforme numérique *ad hoc*, comme prescrit par l'article 13 de l'arrêté du 25 avril 2019, précité. Ils relèvent que des réclamations ont bien été émises pendant l'enquête publique.

Ils attirent par ailleurs l'attention sur le courriel des deux premières parties requérantes, dont ils estiment qu'il n'établit ni ne prétend que le dossier serait effectivement inaccessible.

Ils jugent que l'absence d'accès au dossier en ligne le soir du 12 octobre 2020 n'est pas autrement établie et que sa cause n'en est pas précisée (ils émettent des hypothèses alternatives, telle qu'une mauvaise manipulation ou un problème de navigateur Internet).

Ils doutent par ailleurs de la chronologie des faits exposée par les deux premières parties requérantes. Ils indiquent avoir informé de leur projet l'ancien propriétaire de leur bien, soulignent que les deux premières parties requérantes ont dû signer un compromis de vente avant l'acte, ce qui leur conférerait un intérêt pour intervenir lors de l'enquête publique, et en déduisent qu'elles auraient donc dû être au courant du projet avant le dernier jour de l'enquête publique.

Se fondant sur les mêmes éléments que la partie adverse, ils considèrent que les deux premières parties requérantes ont pu exercer leur droit à réclamation en connaissance de cause, de sorte qu'elles n'auraient pas intérêt à la critique qu'elles formulent.

Ils s'étonnent enfin que les deux premières requérantes « soutiennent – dans la première branche – qu'elles n'ont pu exercer leur droit à introduire une

réclamation tout en soulevant – dans la seconde branche – que l'autorité n'aurait pas répondu à leur réclamation ».

Sur la seconde branche

En substance, ils rejoignent l'argumentation de la partie adverse.

Pour le surplus, ils estiment « largement exagérées » les critiques des deux premières parties requérantes relatives à la perte d'ensoleillement, à la perte d'intimité et l'impact visuel du projet.

S'agissant de l'intimité, ils rappellent les changements apportés au projet, et notamment le remplacement des terrasses initialement prévues par des espaces verdurisés et rendus inaccessibles.

Ils ajoutent qu'en ce qui concerne l'extension, seule une petite baie (destinée uniquement à l'entretien de la toiture plate végétale et de la verrière) permet une vue droite vers la parcelle des voisins.

S'agissant de l'ensoleillement, ils font valoir que « [l']extension est séparée de près de 2 mètres du mitoyen alors qu'elle est bien plus basse que le bâtiment de l'école Jean XXIII sur laquelle elle s'adosse » et qu'elle « n'apportera aucune perte d'ensoleillement préjudiciable ».

S'agissant de l'impact visuel, ils relèvent que « l'autorité a imposé la réduction des surfaces projetées et l'écartement par rapport au mitoyen de manière à en réduire l'incidence », que « les toitures plates seront verdurisées » et que « l'impact, ainsi réduit, a été jugé acceptable ».

Ils estiment que l'autorité n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation quant à l'impact du projet sur le bien des deux premières parties requérantes.

IV.1.4. Le mémoire en réplique

Sur les deux branches réunies

Les parties requérantes exposent que la durée d'une enquête publique ne peut être inférieure à 15 jours et que, pendant cette période, le dossier de demande de permis d'urbanisme doit être consultable sur la plateforme numérique *ad hoc*, et ce jusqu'à l'expiration du 15^e jour, soit le dernier jour à 23h59. Elles notent que le

procès-verbal de clôture de l'enquête publique mentionne que celle-ci a été clôturée le 12 octobre 2020 à minuit.

Elles affirment que le dossier n'était pourtant plus accessible en ligne le 12 octobre en soirée et que les courriels des deux premières parties requérantes du 12 et du 21 octobre en attestent.

Elles réitèrent que cette circonstance les a empêchées de formuler des remarques dans le cadre de l'enquête publique et de préparer leur intervention devant la commission de concertation et d'émettre des observations en pleine connaissance de cause.

Elles ajoutent que le fait que les deux premières parties requérantes ont pu faire valoir ultérieurement leurs observations par courriels ne dément pas cet intérêt dans la mesure où celles-ci n'ont pas été prises en compte, selon elles, par la partie adverse qui s'est fondée uniquement sur l'avis de la commission de concertation.

Elles estiment que la motivation de l'acte attaqué ne répond pas aux griefs exprimés par les deux premières parties requérantes.

S'agissant des vues sur la véranda et le jardin de leur habitation, elles estiment que les considérations liées aux modifications apportées au projet par les demandeurs de permis ne sont pas des éléments pertinents, dans la mesure où leur objection portait sur le projet modifié et non sur le projet original. Elles relèvent, en outre, que les explications du mémoire en réponse à ce sujet ne peuvent être prises en compte dès lors qu'elles n'apparaissent pas dans l'acte attaqué et ne sont de toutes façons pas satisfaisantes. Elles constatent que les ouvertures évoquées se trouvent à une distance de 60 cm et 2 mètres de la limite de propriété. Elles soulignent, en outre, qu'un premier projet d'extension en hauteur du bâtiment en 2007 avait été refusé, notamment en raison de vis-à-vis trop importants pour le bien que les deux premières parties requérantes ont acquis depuis lors. Elles concluent qu'il revenait à la partie adverse d'expliquer pourquoi, en dépit de « ces incidences environnementales conséquentes », un tel projet pouvait être autorisé.

S'agissant de l'impact visuel, elles considèrent que le simple fait que le bâtiment se trouve en zone constructible ne peut justifier l'impact visuel. Elles y voient une méconnaissance de la situation d'espèce, à savoir un bâtiment situé en intérieur d'îlot, à l'arrière de leur habitation.

Elles soulignent qu'il s'agit d'une des raisons pour lesquelles la commission de concertation et le fonctionnaire délégué ont donné un avis négatif sur un premier projet en 2007.

Elles concluent qu'aucune réponse n'est apportée à leur grief dénonçant un impact visuel depuis leurs espaces de vie.

IV.1.5. Le dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse examine uniquement le grief relatif à un éventuel défaut de motivation de l'acte attaqué par rapport à la perte d'ensoleillement ou de luminosité que subiraient les deux premières parties requérantes.

Elle fait valoir tout d'abord que le projet de 2007 n'est pas comparable à celui autorisé par l'acte attaqué. Elle rappelle que, dans son avis défavorable du 25 octobre 2007, la commission de concertation indiquait que le projet implique une rehausse d'environ 2,30 mètres de l'intégralité de l'arrière-bâtiment et qu'ensuite le projet a été modifié, de sorte que, dans l'avis du 6 décembre 2007, la commission de concertation précise que l'arrière-bâtiment sera uniquement approfondi de 15 mètres et que « l'impact volumétrique du nouveau projet ne sera pas visible des habitations voisines ».

Elle constate que le projet autorisé par l'acte attaqué emporte la rehausse de l'arrière-bâtiment de l'ordre de 2,70 mètres mais qu'elle n'est pas comparable à celle visée en 2007, le projet autorisé présentant un retrait partiel par rapport au mitoyen des parties requérantes et une hauteur inférieure au bâti existant de l'école Jean XXIII. Elle estime que cette situation présente une incidence évidente sur la perte d'ensoleillement et de luminosité alléguée.

S'agissant de l'analyse sur des ombres portées effectuée par l'auditeur rapporteur au départ de vues aériennes tirées du site régional BRUGIS, elle l'estime nécessairement réductrice dès lors que les heures de prise de vue ne sont pas précisées.

Elle ajoute que la parcelle des deux premières parties requérantes est située au nord du projet et que si une perte d'ensoleillement ou de luminosité peut résulter de celui-ci, cette perte est concentrée en début de matinée et essentiellement sur le jardin. Selon elle, cette affirmation résulte de la situation de fait dès lors que le

projet est situé dans l'emprise du bâtiment scolaire voisin, lequel présente une hauteur nettement supérieure.

Elle relève que, sur la base de ces différents éléments, la commission de concertation a pointé les éléments suivants dans son avis du 22 octobre 2020 :

- « - que, côté nord, un recul de 2 mètres depuis la façade ouest jusqu'à la chambre non comprise permet de diminuer l'impact sur l'ensemble des parcelles voisines ;
- que l'extension permet d'améliorer le confort de l'habitation unifamiliale ;
- que le projet ne nuit pas aux caractéristiques urbanistiques de l'îlot ».

Elle rappelle également l'appréciation suivante, portée par Bruxelles Développement Urbains (BDU) sur l'extension proprement dite et à laquelle l'acte attaqué se réfère :

- « - considérant que la rehausse du logement en intérieur d'îlot ne s'appuie plus en majorité sur les mitoyens, que les retraits permettent de diminuer l'impact de cet étage par rapport au voisinage et de préserver les perspectives visuelles ;
- considérant qu'une compensation est créée par le rajout de terre-plein à l'allée d'accès du logement en intérieur d'îlot ; que les toitures sont verdurisées ;
- considérant, par conséquent, que cette nouvelle rehausse est bien moins impactante et s'accorde à son cadre bâti tout en permettant une meilleure habitabilité du logement existant ».

Elle en déduit que les nuisances induites par le projet, en ce compris la perte de luminosité et d'ensoleillement, ont été prises en considération tout au long de l'instruction de la demande de permis.

IV.1.6. Le dernier mémoire des parties intervenantes

Les intervenants réitèrent leurs arguments, s'agissant de la première branche. Ils estiment que les parties requérantes n'apportent pas la preuve de leur affirmation selon laquelle le dossier n'aurait pas été consultable en ligne jusqu'au terme de l'enquête publique.

Sur la seconde branche, s'agissant du grief relatif à une perte d'ensoleillement, ils estiment tout d'abord que les deux premières parties requérantes ne sont pas « qualifiées » à invoquer un tel impact alors que leurs pièces de vie intérieures depuis lesquelles l'impact serait perçu ne sont pas régulières. Ils affirment ainsi que la destination du bien, de magasin en habitation, n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme, pas plus que la véranda. Ils ajoutent que l'aménagement du jardin n'est pas non plus régulier, le mur mitoyen existant étant anormalement bas (+/- 1,5 mètre alors que l'article 663 de l'Ancien Code civil prescrit au moins 3,2 mètres).

Ils sont d'avis ensuite que les deux premières parties requérantes ne sont pas susceptibles de subir la moindre perte d'ensoleillement et qu'elles n'apportent pas d'éléments probants à l'appui de leur affirmation. Ils rappellent que la rehausse projetée est séparée de près de deux mètres du mitoyen et surélève le bâtiment existant d'à peine 2,88 mètres. Ils produisent ensuite une étude d'ensoleillement démontrant que l'impact sur le bien des deux premières parties requérantes est presque nul, seule une petite partie de leur jardin étant affectée en été. Ils rappellent encore que le projet de 2007 qui a donné lieu à un avis défavorable de la commission de concertation n'est pas comparable au projet autorisé par l'acte attaqué, un recul de deux mètres étant prévu par rapport au mitoyen. Ils concluent que la critique des deux premières parties requérantes manquant en fait, la partie adverse n'avait pas à y répondre dans l'acte attaqué.

IV.1.7. Le dernier mémoire des parties requérantes

Les deux premières requérantes insistent sur le fait que la perte d'ensoleillement dont elles ont fait état n'est pas limitée à la partie construite de leur immeuble, de sorte que, selon elles, l'éventuel caractère infractionnel de celui-ci n'est pas de nature à affecter la pertinence de leur observation. Elles ajoutent que l'appréciation de la compatibilité d'un projet avec son cadre environnant doit se faire en fonction de ce qu'il est et non en fonction de ce qu'il pourrait être et que, partant, la partie adverse devait avoir égard à la hauteur réelle du mur mitoyen.

Selon elles, les débats que la question suscite montrent que la partie adverse n'a pu statuer en parfaite connaissance de cause et que leur observation était pertinente. Elles affirment que la lecture de la motivation ne permet pas de s'assurer que la partie adverse a bien apprécié le projet en tenant compte de leur observation.

IV.2. Examen

Sur la recevabilité

1. Seules les deux premières parties requérantes ont intérêt au moyen. D'une part, en ce qui concerne la première branche, la troisième partie requérante ne conteste pas avoir pu formuler ses observations en temps utile et en connaissance de cause. D'autre part, en ce qui concerne la seconde branche, seules les deux premières parties requérantes font valoir qu'il n'a pas été répondu à leurs observations relatives à l'impact du projet autorisé sur leur propriété.

Sur la première branche

2. L'article 6 du CoBAT dispose comme suit :

« Le Gouvernement détermine les modalités des enquêtes publiques, en consacrant l'application des principes suivants :

- 1° la durée d'une enquête publique ne peut être inférieure à quinze jours ;
- 2° la moitié au moins du délai prescrit d'une enquête publique se situe en dehors des périodes de vacances scolaires d'été, de Pâques et de Noël ;
- 3° les dossiers sont accessibles jusqu'à 20 heures au moins un jour ouvrable par semaine ;
- 4° quiconque peut obtenir des explications techniques selon les modalités fixées par le Gouvernement ;
- 5° quiconque peut exprimer ses observations et ses réclamations par écrit, notamment par courrier électronique, ou, au besoin, oralement, avant la clôture de l'enquête publique.

Le Gouvernement ou les communes peuvent décider de toutes formes supplémentaires de publicité et de consultation.

Le Gouvernement fixe les conditions d'octroi de subventions pour la mise en œuvre des dispositions du présent article.

6° il est procédé à l'affichage d'une axonométrie, ou de tout système de représentation graphique à trois dimensions équivalent, permettant une compréhension volumétrique aisée du projet, conformément aux règles fixées par le Gouvernement, lorsque la demande de permis d'urbanisme soumise à enquête publique concerne une nouvelle construction d'une superficie de plus de 400 mètres carrés, l'extension de plus de 400 mètres carrés d'une construction existante ou une construction dont la hauteur dépassera d'un ou plusieurs niveaux celle du bâti environnant dans un rayon de cinquante mètres.

L'axonométrie n'est pas requise pour les travaux d'infrastructure n'incluant pas l'érection de volumes en surface ».

3. L'article 12/1 du même Code précise ce qui suit :

« Pour l'application du présent Code, les délais sont calculés à compter du lendemain du jour de la réception d'un acte, d'une demande, d'un avis ou d'un recours, sauf lorsqu'il est disposé qu'un délai prend expressément cours à partir d'une autre date.

Le jour de l'échéance, en ce compris celui de la clôture de l'enquête publique, est compté dans le délai. Toutefois, lorsque ce jour est un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le jour de l'échéance est reporté au premier jour ouvrable suivant.

L'envoi des réclamations ou observations écrites, d'un acte, d'une demande, d'un avis, d'un recours ou d'une décision doit intervenir dans le délai calculé conformément aux alinéas 1^{ers} et 2.

Pour l'application du présent Code, sauf mention contraire, la notification s'entend de la date d'envoi.

En exécution des dispositions du présent Code qui font référence à ces périodes de vacances, le Gouvernement est habilité à déterminer les dates de début et de fin des vacances d'été, de Noël et de Pâques ».

4. L'arrêté du 25 avril 2019, précité, dispose, en son article 11, ce qui suit :

« L'enquête publique a une durée de :

1° trente jours lorsqu'il s'agit d'une demande de permis ou de certificat répondant à au moins l'une des conditions suivantes :

- a) être soumise à évaluation préalable de ses incidences sur l'environnement ;
- b) porter sur la création ou la modification de voies de communication ;

2° quinze jours dans les autres hypothèses ».

5. L'article 13 du même arrêté prévoit ce qui suit :

« Le demandeur charge les documents de sa demande sur la plate-forme numérique mise à disposition par l'administration régionale en charge de l'urbanisme.

Ils y sont consultables par toute personne durant l'enquête publique ».

6. Les modalités d'enquête publique constituent des formalités substantielles. Toutefois, celui qui critique une décision d'octroi d'un permis d'urbanisme n'a intérêt à invoquer l'irrégularité de l'enquête que si le vice qu'il dénonce l'a empêché d'exercer son droit de réclamation en connaissance de cause, le privant ainsi d'une garantie.

7. En l'espèce, les deux premières parties requérantes ont acquis leur bien, voisin de celui sur lequel est situé le projet litigieux, le 12 octobre 2020, soit le jour de la clôture de l'enquête publique relative à celui-ci. Elles indiquent avoir pris connaissance de l'avis d'enquête ce soir-là après avoir reçu les clefs. Aucun élément ne permet de remettre en cause leur affirmation.

8. Dans un courriel adressé à la partie adverse à 22h28 ce 12 octobre 2020, elles indiquent n'avoir pu accéder au dossier de demande de permis sur la plateforme prévue à cet effet. Elles sollicitent, par la même occasion, un rendez-vous pour en prendre connaissance, ainsi que la possibilité d'assister à la réunion de la commission de concertation prévue le 22 octobre 2020. Elles préciseront quelques jours plus tard que le dossier n'était, selon elles, plus disponible en ligne lorsqu'elles ont tenté d'y accéder vers 22h. L'administration communale leur répond, le 14 octobre, que le dossier n'était consultable que pendant l'enquête publique, mais leur confirme leur convocation à la réunion de la commission de concertation et leur en communique la date et l'heure.

9. La deuxième partie requérante assiste à la réunion de la commission de concertation le 22 octobre 2020 et consulte, brièvement dit-elle, les plans à cette occasion. Les deux premières parties requérantes recevront ensuite une copie de ces plans par le biais des intervenants, le 25 octobre.

10. Les deux premières parties requérantes expriment une série d'observations quant au projet dans deux courriels des 26 octobre et 5 novembre suivants. La partie adverse répond au premier de ces courriels en précisant que leurs remarques sont versées au dossier, même si elles n'ont pu être transmises aux membres de la commission de concertation.

11. Les deux premières parties requérantes n'ont pas précisé dans leur courriel du 12 octobre 2020 que le dossier n'était plus en ligne ni n'ont produit une capture d'écran pour en attester.

12. En tout état de cause, la deuxième partie requérante a pu brièvement consulter les documents avant la réunion de la commission de concertation et les deux premières parties requérantes ont reçu une copie des plans des mains des demandeurs de permis, en manière telle qu'elles ont pu adresser leurs observations à la partie adverse qui en a accusé réception et a annoncé les intégrer au dossier.

13. Par conséquent, à supposer que ces deux parties requérantes n'aient pas pu avoir accès au dossier en ligne le soir du dernier jour de l'enquête publique, cette circonstance ne les a pas empêchées de faire valoir ensuite leurs observations en connaissance de cause et en temps utile pour qu'elles soient intégrées au dossier administratif.

14. La première branche du premier moyen est irrecevable à défaut d'intérêt.

Sur la seconde branche

15. La loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs impose à l'autorité d'indiquer, dans l'*instrumentum* de l'acte administratif individuel, les considérations de fait et de droit qui le fondent afin de permettre à son destinataire de comprendre, à la lecture de cet acte, les raisons juridiques et factuelles qui ont conduit l'autorité à se prononcer dans ce sens, et d'apprécier l'opportunité d'introduire un recours à son encontre. Pour être adéquate, et par ailleurs rencontrer l'obligation de motivation interne, la motivation doit reposer sur des éléments qui, au regard du dossier administratif, s'avèrent exacts,

c'est-à-dire conformes à la réalité, pertinents pour la solution retenue et légalement admissibles.

16. L'étendue de cette motivation dépend des circonstances d'espèce et doit être appréciée de manière raisonnable. Il peut ainsi être admis qu'une motivation soit plus succincte sur certains points lorsque ceux-ci sont bien connus par l'administré et que celui-ci ne les a pas contestés lors du déroulement de la procédure administrative.

17. Par ailleurs, l'administration n'a pas l'obligation de répondre à chacune des objections soulevées lors de l'enquête publique. Il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels l'autorité se fonde, pour peu que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation. 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.

18. Enfin, si l'autorité n'est pas – en soi – tenue de répondre à une réclamation introduite tardivement après la clôture de l'enquête publique, elle doit cependant tenir compte, en vertu du principe de bonne administration, d'une réclamation spontanée et y répondre pour autant que celle-ci soit formulée à un moment où il est encore possible d'en tenir compte et qu'elle apporte des informations nouvelles et utiles.

19. Sur l'exception d'irrecevabilité de cette branche soulevée par les intervenants quant au caractère légitime de l'intérêt des deux premières requérantes, il convient de constater que la perte d'ensevelissement dénoncée est susceptible de leur porter préjudice, indépendamment de l'affectation de leur immeuble et l'existence de leur véranda, soit les deux éléments pour lesquels les intervenants affirment qu'elles ne disposent pas des autorisations nécessaires. Partant, à supposer que cette affirmation soit fondée – et les éléments produits dans le dernier mémoire sont insuffisants à l'établir –, l'intérêt des deux premières parties requérantes n'en est pas pour autant illégitime. L'exception n'est pas accueillie.

20. Sur le fond, les deux premières parties requérantes se sont manifestées avant la clôture de l'enquête publique, pour signaler leur souhait d'accéder au dossier et d'assister à la commission de concertation. Elles ont ensuite formulé des observations spécifiques, dans les jours qui ont suivi la réunion de cette commission et les ont complétées lorsqu'elles ont été mises en possession des plans

du projet. Leurs deux courriels ont été adressés à la partie adverse respectivement un mois et trois semaines avant que la décision attaquée ne soit prise. Celle-ci leur a d'ailleurs indiqué qu'elle les intégrait au dossier.

21. Les délais précités sont *a priori* suffisants pour que l'autorité puisse prendre en compte les observations formulées et y répondre si elles font état d'éléments nouveaux et pertinents.

22. Dans ces courriels, les deux premières requérantes ont formulé trois objections relatives aux éléments suivants :

- vues sur leurs parties privatives (véranda et jardin) ;
- réduction de l'ensoleillement de 90 à 100 % ;
- impact visuel depuis des espaces de vie réduisant la visibilité sur l'espace vert.

Elles suggèrent également une implantation alternative de l'extension sur le second volume de l'habitation des porteurs de projet, de façon à en réduire l'impact sur leur propriété.

23. Il ressort de l'avis de la commission de concertation du 22 octobre 2020, antérieur à l'envoi des observations des deux premières parties requérantes, que celle-ci a constaté la suppression de la terrasse prévue dans le projet initial dont elle avait constaté, dans son avis du 20 février 2020, que celle-ci offrait des vues plongeantes sur les propriétés voisines. Il y est également relevé que les toitures vertes prévues sont maintenant inaccessibles.

24. Cet avis, auquel l'auteur de l'acte attaqué se réfère, permet de constater que l'autorité avait connaissance de l'impact potentiel du projet en termes d'intimité pour les habitants des propriétés voisines et en a tenu compte.

25. Sur ce point, la réclamation des deux premières parties requérantes n'a pas apporté d'information nouvelle justifiant qu'il y soit spécifiquement répondu.

26. Dans ce même avis, la commission de concertation relève la réduction du volume de l'extension envisagée, ainsi que les retraits et l'appui réduit sur les murs mitoyens. Elle note que les modifications apportées permettent de réduire l'impact sur le bâti environnant et de préserver les perspectives visuelles. Ces motifs font apparaître que l'autorité avait connaissance du possible impact visuel du projet pour les habitants des biens voisins et a intégré cet aspect à l'analyse réalisée lors de l'instruction du dossier.

27. Par conséquent, la réclamation des deux premières parties requérantes n'a pas non plus apporté d'information nouvelle sur ce point, justifiant qu'il y soit répondu.

28. S'agissant de l'impact dommageable du projet sur la luminosité ou l'ensoleillement de la propriété des deux premières parties requérantes, il convient de constater que l'observation formulée par celles-ci se résume à l'affirmation d'une perte de 90 à 100 % et à deux photographies sur lesquelles l'une d'elles tient un balai à la hauteur présumée du volume projeté mais le long du mur mitoyen. Outre que ces deux photos permettent uniquement de constater l'ombre projetée sur le mur mitoyen opposé, tandis que l'essentiel de leur jardin semble déjà plongé dans l'ombre, aucune autre conclusion ne peut en être tirée, dès lors que le projet sera construit en retrait de deux mètres et non le long du mur sur lequel le balai est positionné.

29. Au vu de ces éléments, il ne peut être conclu que la réclamation des deux premières parties requérantes apportait une information pertinente sur ce point, justifiant qu'il y soit répondu.

30. Il résulte de ce qui précède que la seconde branche du premier moyen n'est pas fondée non plus.

31. Le premier moyen n'est pas fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèses des parties

V.1.1. La requête

Les parties requérantes prennent un deuxième moyen de « la violation de l'article 33 de la Constitution et du principe de l'exercice effectif du pouvoir d'appréciation, de l'article 98, § 1^{er}, 2°, du CoBAT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de légitime confiance, du principe de bonne administration, du devoir de minutie et de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Dans une première branche, elles soutiennent que la partie adverse a accepté la transformation d'un bâtiment dont la situation était déjà infractionnelle sans avoir apprécié l'opportunité de régulariser cette situation.

Rappelant le prescrit de l'article 98, § 1^{er}, 2°, du CoBAT, elles rappellent qu'un permis est nécessaire pour transformer une construction existante. Selon elles, il faut entendre par « construction existante » une construction régulière, sans quoi il y aurait un risque de régularisation implicite de situations infractionnelles.

Se référant à la jurisprudence du Conseil d'État, elles soutiennent :

- qu'il est irrégulier d'admettre la transformation d'un bien en situation infractionnelle avant que ladite situation ne soit régularisée ;
- qu'une autorité qui n'a pas été saisie de la régularisation d'une situation infractionnelle ne peut pas se prononcer en connaissance de cause sur une demande visant à la transformation de l'immeuble concerné ;
- qu'il n'est pas admissible de régulariser la transformation irrégulière d'un immeuble sans avoir préalablement régularisé sa situation d'origine déjà infractionnelle.

Elles considèrent qu'en l'espèce, la situation du bâtiment faisant l'objet du permis litigieux ne correspond pas à la situation de droit autorisée par le permis du 12 février 2008 et que la partie adverse n'a donc pas pu se prononcer en connaissance de cause.

Elles pointent les éléments suivants, qu'elles estiment irréguliers :

- l'espace extérieur situé entre le bien de la troisième partie requérante et l'habitation litigieuse devrait être partiellement verdurisé ; de plus, il était majoritairement identifié comme « jardin » ou « jardin/cour », alors que les plans joints à la demande de permis litigieux indiquent uniquement qu'il s'agit d'une cour ;
- l'habitation litigieuse devait inclure un « patio » partiellement végétalisé séparant les deux volumes ; il serait d'une surface moindre que celle autorisée par les plans en raison d'une surface construite qui serait, elle, supérieure à celle autorisée ;
- les toitures existantes ne sont pas végétalisées alors que le permis de 2008 prévoit une telle végétalisation ; l'acte attaqué indique que la végétalisation des toitures projetées améliore la végétalisation de l'îlot, alors que des toitures vertes auraient déjà dû être aménagées.

Dans une deuxième branche, elles estiment que l'autorité a adopté des motifs erronés consécutifs aux éléments infractionnels de la situation qu'elle n'a pas pris en considération.

Elles relèvent d'abord l'absence de mention d'une situation infractionnelle, puis les motifs relatifs à l'amélioration de la végétalisation de l'îlot,

qui – selon elles – ne tiennent pas compte de la situation de droit, laquelle prévoyait déjà plus d’espaces extérieurs verdurisés que la situation de fait. Sont notamment visées l’allée d’accès au logement, qui, à leur estime, devrait déjà être partiellement perméabilisée et les toitures vertes qui auraient déjà dû exister.

Elles en déduisent que la motivation ne permet pas de vérifier que l’autorité aurait pris la même décision sur la base de la situation de droit plutôt que sur celle d’une situation de fait irrégulière.

Dans une troisième branche, elles estiment enfin qu’à supposer que la partie adverse ait eu conscience du caractère infractionnel de la situation existante, elle aurait dû veiller à développer une motivation renforcée, à même de démontrer qu’elle ne s’est pas laissée infléchir par le poids du fait accompli. Elles estiment qu’une telle motivation n’est pas présente en l’espèce.

V.1.2. Le mémoire en réponse

Sur les trois branches réunies

La partie adverse affirme ne pas bien comprendre les critiques des parties requérantes ni leur intérêt à celles-ci.

Elle indique que le projet « ne tend pas à régulariser la situation possiblement infractionnelle du rez-de-chaussée » mais « porte exclusivement sur l’aménagement d’un étage sur la partie principale du bâtiment en intérieur d’îlot », de sorte que les infractions alléguées ne sont pas liées à la situation qu’elle a examinée.

En ce qui concerne les infractions dénoncées, elle soutient que tant les plans de 2008 que ceux de 2020 montrent une cour partiellement végétalisée dans des proportions similaires. Elle estime qu’en toute hypothèse, l’irrégularité éventuelle est sans incidence dans la mesure où le projet litigieux prévoit « une verdurisation massive de cet espace » nettement plus importante que celle prévue par le permis de 2008. S’agissant du patio, elle indique que, s’il est effectivement plus réduit que prévu en 2008, ce n’est pas au détriment du volume principal qu’il l’a été, mais bien du volume annexe. Elle estime que cette situation potentiellement irrégulière est sans incidence sur le projet litigieux dans la mesure où celui-ci porte sur la rehausse du volume principal, qui est « dans les volumes autorisés en 2008 ». S’agissant des toitures vertes, elle note qu’elles ne paraissent pas avoir été réalisées.

Elle estime cependant cet élément sans incidence sur le projet litigieux car les nouvelles toitures vertes autorisées par l'acte attaqué se substituent à celles autorisées en 2008, tandis que celles qui n'ont pas été réalisées sur le volume arrière constituent un objet différent et dissociable sur lequel il n'est pas nécessaire qu'elle se prononce pour pouvoir le faire sur le projet litigieux.

Elle conteste enfin que les parties requérantes aient un intérêt direct à leur critique dans la mesure où elles n'ont pas une vue directe sur les parties du bien litigieux concernées par ces éléments.

V.1.3. Le mémoire en intervention

Les intervenants estiment les parties requérantes restent en défaut de démontrer en quoi les irrégularités invoquées ont exercé une influence sur le sens de la décision prise, les ont privées d'une garantie ou affectent la compétence de l'auteur de l'acte.

Ils estiment qu'à supposer établies (ce qu'ils contestent) des divergences entre la situation de fait et le permis de 2008, leur existence ne remet pas en cause la licéité de l'acte attaqué.

Ils considèrent que la jurisprudence citée par les parties requérantes est relative à des situations où « l'exécution des actes et travaux autorisés par le permis est matériellement, structurellement, liée à une construction existante présentant une morphologie qui n'a pas été autorisée », ce qu'ils contestent être le cas en l'espèce.

Ils soutiennent, s'agissant du patio et de la cour, qu'à supposer « que l'autorité compétente sollicite la remise en *pristin* état, cela n'aurait matériellement aucun impact sur le nouveau volume construit ».

S'agissant de la toiture, ils exposent que la situation projetée prévoit une toiture verdurisée, conformément au permis de 2008, la situation projetée se substituant à la situation antérieure.

Sur le fond de la première branche, ils affirment que la situation existante n'est pas infractionnelle, les aménagements réalisés dans l'espace extérieur étant dispensés de permis d'urbanisme. Ils ajoutent que « [l]a situation existante représentée sur les plans est schématique et ne montre pas la réalité de l'ensemble des plantations », qu'ainsi un parterre de plantation longeant le mur mitoyen avec le n° 84 qui n'est pas représenté sur les plans existe bien dans la réalité. Ils soutiennent

également que le projet prévoit d'augmenter les surfaces plantées par rapport au permis de 2008.

Selon eux, « [p]ar rapport aux plans de 2008, la largeur du patio a été raccourcie pour permettre la réalisation de petites pièces : un local technique, une buanderie et un w.-c. » ; « Ces aménagements n'ont aucunement modifié le volume construit » et « ne posent aucun problème structurel au bâtiment en ce qu'ils n'ont pas porté sur des éléments porteurs de la construction » ; « ils ne modifient pas le nombre ou la répartition des logements lorsqu'il s'agit d'un immeuble d'habitation et ne s'accompagnent pas d'un changement d'utilisation soumis à permis ou d'un changement de destination ».

Sur les deuxième et troisième branches, ils affirment que la motivation de l'acte attaqué explique « en quoi la végétation prévue dans le projet permet de garantir les qualités esthétiques de l'intérieur d'îlot » et estiment que « l'autorité a considéré que ces aménagements étaient admissibles et suffisants sans que sa motivation ne soit aucunement perturbée par le fait que certains aménagements antérieurement autorisés n'aient prétendument pas été réalisés ». Ils précisent que la demande de permis était accompagnée de photos aériennes exposant la situation de fait à l'autorité.

Ils affirment encore que le projet prévoit davantage de parterres fleuris que le permis de 2008 et « a pour effet de modifier la structure de la toiture et d'imposer la verdurisation de l'ensemble des toitures plates », de sorte que – selon eux – c'est « sans erreur manifeste d'appréciation que l'autorité a pu considérer que le projet améliorerait les qualités végétales du lieu ».

V.1.4. Le mémoire en réplique

Sur les trois branches réunies

Les parties requérantes contestent que le projet litigieux soit dissociable du rez-de-chaussée du bien concerné et donc des irrégularités qu'elles allèguent. Selon elles, « [l]a demande de permis vise le rehaussement d'une habitation existante » et « sans habitation existante, le permis d'urbanisme ne pourrait pas être mis en œuvre ».

Elles estiment que, pour pouvoir statuer en connaissance de cause, l'autorité aurait dû tenir compte de la situation de droit et non de la situation de fait, qu'elles jugent infractionnelle.

Elles estiment que la motivation de l'acte attaqué fait apparaître que tel n'a pas été le cas, et affirment que l'autorité retient des éléments du projet qui devraient déjà être présents en application du permis de 2008 comme mesures de compensation ou améliorations de la végétalisation. Elles affirment également que la réduction de la surface du patio, en diminuant les espaces extérieurs, a augmenté l'impact du projet, situé en intérieur d'îlot.

Elles considèrent que la partie adverse aurait dû prendre en compte ces différents éléments pour pouvoir correctement apprécier le projet et son impact par rapport à la situation de droit.

V.1.5. Le dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse rappelle que le permis d'urbanisme critiqué ne tend pas à régulariser la situation possiblement infractionnelle mais porte exclusivement « sur l'extension de la maison arrière par l'ajout d'un volume sur une partie des toitures plates existantes ». Elle soutient qu'elle était tenue d'examiner l'intégration du projet dans son environnement sans avoir égard à d'autres éléments pour lesquels aucune régularisation n'était sollicitée.

Elle s'interroge par ailleurs quant à l'incidence potentielle des possibles infractions relevées sur l'extension en hauteur du projet. Selon elle, le patio situé au rez-de-chaussée et faisant la liaison entre les pièces de séjour et les chambres à coucher n'a aucune incidence pratique sur l'aménagement de l'étage de sorte que le fait que les dimensions du patio seraient différentes entre la situation existante et celle autorisée en 2008 ne modifie pas l'admissibilité du projet actuel. Elle considère qu'il en est de même en ce qui concerne la zone de cours et jardins entre le bâtiment à rue et l'arrière-bâtiment, laquelle n'est pas exactement identique entre la situation existante renseignée dans les plans et la situation de droit résultant du permis antérieur. Selon elle, cette différence est sans rapport avec l'objet de la demande de permis tel qu'elle a été soumise. Enfin, en ce qui concerne la verdurisation de l'ensemble, elle affirme s'être limitée à faire mention des espaces verts présents sur les plans. Selon elle, le fait que ces espaces étaient ou non autorisés dans le cadre du permis antérieur est sans incidence. Elle relève que la verdurisation de la parcelle est évoquée dans le seul but d'examiner l'intégration du projet par rapport à l'intérieur de l'îlot et la prescription générale 0.6 du PRAS. Elle est d'avis que c'est dans ce seul but que l'acte attaqué précise que « l'augmentation des surfaces végétalisées et les nouvelles toitures vertes favorisent la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot ». Elle soutient que quelle que soit la situation découlant du permis de 2008, cette appréciation n'est entachée d'aucune erreur manifeste d'appréciation, dès lors que le projet entraîne bien une augmentation des surfaces végétalisées et que la toiture de

l'extension au premier étage sera également verdurisée (au même titre que les autres toitures comme cela découle du permis antérieur).

Elle en déduit qu'elle n'était pas tenue, en raison des objets différents et dissociables, de se prononcer sur une éventuelle régularisation touchant le rez-de-chaussée de l'arrière-bâtiment avant de délivrer le permis attaqué.

Elle ajoute que les parties requérantes n'ont d'ailleurs pas un intérêt direct à cette critique puisque les irrégularités éventuelles portent sur des parties situées au rez-de-chaussée et dans l'extension arrière du bâtiment sur lesquelles elles ne disposent d'aucune vue.

V.1.6. Le dernier mémoire des parties intervenantes

Les intervenants contestent l'intérêt au moyen des parties requérantes dès lors que les actes et travaux autorisés par le permis attaqué n'affectent pas les parties supposées illégales sur leur propriété.

Rappelant le moyen tel qu'il est pris dans la requête, ils estiment qu'en ce qui concerne les première et troisième branches du moyen, « il suffit de constater que les actes et travaux autorisés ne prennent pas appui sur les illégalités invoquées – ce qui n'est pas contestable – pour conclure que, quoiqu'il en soit de l'appréhension par l'autorité des plans de 2008 et de la situation existante de l'ensemble du site, la validité du projet n'est aucunement impactée ».

En ce qui concerne la deuxième branche, ils affirment « c'est par erreur que les parties requérantes et Monsieur l'Auditeur estiment que le projet n'améliore par les qualités végétales de l'intérieur d'îlot ». Ils en déduisent que « les éventuelles situations infractionnelles invoquées n'ont aucune influence sur la validité des interventions visées dans le permis de telle sorte que les parties requérantes n'ont pas intérêt au moyen développé ».

Sur le fond des trois branches réunies, ils contestent l'existence d'infractions s'agissant du patio, de la cour intérieure et des toitures. En ce qui concerne « l'amélioration des qualités végétales » par rapport à la situation existante, ils affirment que la description de la situation existante de fait effectuée dans le rapport est erronée.

Ils soutiennent que la cour séparant l'habitation à front de rue et celle sise en intérieur d'îlot est conforme aux plans de 2008, que seule la languette dite « jardin » au sud et le parterre au nord-ouest doit comprendre de la végétation et que

ni les plans ni le permis de 2008 n'imposent que la zone « jardin/cour » soit entièrement végétalisée. Ils affirment qu'en tout état de cause, leur cour est perméable, les joints des pavés en pierre naturelle l'étant.

Ils considèrent également que la surface du patio ne devait pas être entièrement végétalisée, sous peine de ne plus remplir son rôle.

En ce qui concerne les toitures végétalisées, ils font valoir qu'ils ont licitement modifié le revêtement par l'installation d'une couche d'isolant.

Ils ajoutent que les photographies attestent de la végétalisation des lieux et que le projet augmente bien les surfaces végétalisées, ce qui permet de garantir les qualités esthétiques de l'intérieur d'îlot, de sorte que les motifs de l'acte attaqué sont adéquats.

V.1.7. Le dernier mémoire des parties requérantes

Les parties requérantes exposent ce qui suit :

« Au sujet de l'augmentation du volume construit et, par voie de conséquence, de la diminution de la superficie du patio, il convient de rappeler qu'en vertu de l'article 300, § 1^{er}, 3^o, du CoBAT, constitue une infraction, le fait "(...) d'enfreindre de quelque manière que ce soit les prescriptions réglementaires des plans visés au titre II, les règlements d'urbanisme ou les permis en vigueur (...)».

Le volume construit n'a pas été réalisé conformément aux plans de 2008. Il s'agit donc d'une situation infractionnelle qui est directement concernée par le projet litigieux autorisé par l'acte attaqué.

Au demeurant, [les intervenants perdent] de vue que la modification d'un volume construit n'est aucunement dispensée de permis (et d'autant plus lorsqu'elle s'inscrit en intérieur d'îlot).

S'agissant de la minéralisation de la zone "cours/jardins" reprise au plan de 2008, [les parties requérantes partagent] la même analyse que Monsieur l'Auditeur adjoint.

Aussi, il importe également de préciser que la minéralisation de cette zone ne peut être considérée comme étant dispensée de permis d'urbanisme dès lors que celle-ci porte atteinte à la prescription 0.6 du PRAS et méconnaît les articles 12 et 13 du Titre I^{er} du RRU.

Enfin, concernant les toitures végétales, la non-réalisation de celles-ci constitue bel et bien une infraction au sens de l'article 300, § 1^{er}, 3^o, du CoBAT.

En effet, à aucun moment, il ne ressort du dossier que [les intervenants ont] entendu mettre en œuvre [leur] permis d'urbanisme de 2008.

C'est donc sur la base d'une situation infractionnelle que le permis d'urbanisme a été octroyé.

En se focalisant sur la situation existante, sans prendre en considération la situation de droit, la partie adverse n'a clairement pas statué en connaissance de cause ».

V.2. Examen

Sur les trois branches réunies

1. L'article 9 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la Commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte (ci-après : « l'arrêté du 13 novembre 2008 ») dispose comme suit :

« Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, et n'entraînent ni la modification du volume construit, ni la modification de l'aspect architectural du bâtiment, les actes et travaux suivants sont dispensés de permis d'urbanisme :
[...]

2^o les travaux de transformation intérieurs ou les travaux d'aménagement de locaux pour autant qu'ils n'impliquent la solution d'aucun problème de stabilité proprement dit et ne modifient pas le nombre ou la répartition des logements lorsqu'il s'agit d'un immeuble d'habitation, ou le nombre de chambres lorsqu'il s'agit d'un établissement hôtelier, et ne s'accompagnent pas d'un changement d'utilisation soumis à permis ou d'un changement de destination autres que ceux dispensés de permis à l'article 13 ».

2. L'article 21 du même arrêté prévoit notamment ce qui suit :

« Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, les actes et travaux suivants sont dispensés de permis d'urbanisme :

1^o dans la zone de cours et jardins et dans la zone de recul, pour autant qu'il ne s'ensuive aucune modification du relief de sol supérieure à 50 cm :

a) les aménagements tels que les chemins, les terrasses, les clôtures, ainsi que le placement d'équipements à usage domestique, récréatifs ou décoratifs, conformes à une destination de ces zones, pour autant :

- que, dans la zone de recul, leur hauteur totale n'excède pas 1,00 m ;

- que, dans la zone de cours et jardin, leur hauteur totale n'excède pas 3,00 m ni ne dépasse le plan incliné à 45° par rapport à l'horizontale, plan prenant naissance au sommet des murs mitoyens ou, en absence de mur, à une hauteur d'1,50 m au droit de la limite mitoyenne ; cette hauteur peut être portée à 4,50 m pour le placement d'appareillages nécessaires à la pratique des jeux, dans un espace vert public ou un équipement d'intérêt collectif ou de service public tel que défini par le PRAS ;

- que, dans le cas de citernes à eau ou à combustible, regards, canalisations, câblages et installations individuelles d'infiltration ou d'assainissement des eaux, ils soient placés sous le niveau du sol ;
 - que, dans le cas d'une piscine non couverte, elle soit située dans la zone de cours et jardins et que sa superficie n'excède pas 20 m². Elle doit en outre être située à une distance minimum de 2 mètres des propriétés voisines ;
 - que, dans le cas d'une mare décorative, elle soit située dans la zone de cours et jardins et que sa superficie n'excède pas 20 m². Elle doit en outre être située à une distance minimum de 2 mètres des propriétés voisines ;
- [...]

13° la modification du revêtement d'une toiture plate ainsi que sa rehausse éventuelle pour permettre l'installation d'un isolant ou d'une toiture verte pour autant que cela n'entraîne ni le rehaussement des rives de la toiture, ni le rehaussement des murs acrotères ».

3. Il a été rappelé, dans le cadre de l'examen du premier moyen, les obligations de motivation formelle qui s'imposent à l'autorité lorsqu'elle adopte un acte administratif.

4. Sur l'intérêt des parties requérantes au moyen, il ressort de la motivation de l'acte attaqué, lequel intervient après deux avis unanimement défavorables à des projets de rehaussement du volume concerné (en 2007 puis en février 2020), que la partie adverse se fonde notamment sur l'augmentation des surfaces végétalisées pour considérer que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est favorisée et pour autoriser le projet. Partant, si l'appréciation qu'a portée la partie adverse à cet égard a été faussée par une méconnaissance de la situation infractionnelle du bien litigieux, notamment au regard de la végétalisation du bien, les parties requérantes ont un intérêt à l'alléguer, cette illégalité étant de nature à avoir une influence sur le sens de la décision attaquée. Par conséquent, l'exception soulevée est liée à l'examen du fondement du moyen.

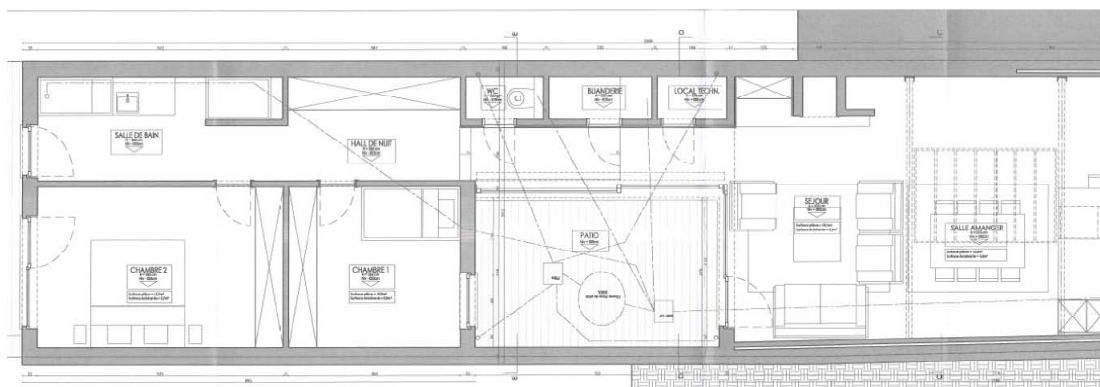
5. Sur le fond, les parties requérantes relèvent les trois éléments suivants qui seraient différents entre le permis délivré en 2008 et la situation existante au moment du dépôt de la demande de permis et qu'elles estiment infractionnels :

- le patio, espace à ciel ouvert, serait de dimensions plus réduites que prévu dans le projet autorisé ;
- l'espace situé entre l'habitation située à front de voirie et celle concernée par le projet devrait être partiellement verdurisé ; de plus, alors qu'il était désigné comme étant un « jardin » ou un « jardin/cour », les plans de la demande litigieuse l'identifieraient comme étant une cour ;
- les toitures vertes prévues seraient absentes.

6. S'agissant du patio, les intervenants ne contestent pas les différences constatées entre le permis de 2008 et la situation de fait. Ils indiquent cependant que

la largeur du patio a été raccourcie pour permettre la réalisation de trois petites pièces (local technique, w.-c. et buanderie) le long de celui-ci et précisent que le volume construit n'a pas été modifié.

7. Cette affirmation trouve appui dans la comparaison des plans du permis de 2008 et de ceux joints à la demande. L'examen de ceux-ci permet de constater que l'espace qualifié de patio est situé au sein du volume construit entre deux parties de la construction en intérieur d'îlot. Dès lors que cet espace fait partie du volume construit, celui-ci n'a pas été modifié, seuls ses aménagements intérieurs diffèrent de ce qui était prévu dans le permis de 2008.



Par ailleurs, il n'est pas allégué que l'élargissement des petits espaces situés le long de ce « patio » a eu pour effet de modifier l'aspect architectural du bâtiment ou d'impliquer une solution à un problème de stabilité. Par conséquent, le caractère infractionnel de cet élément de la construction existante n'est pas démontré.

8. En ce qui concerne l'espace situé entre l'habitation à front de rue et le bien litigieux, si un examen des plans permet de constater que la cour externe existante diverge de celle prévue sur les plans du permis de 2008, les modifications constatées ne sont pas soumises à permis d'urbanisme en application de l'article 21 de l'arrêté du 13 novembre 2008, de sorte qu'elles ne sont pas infractionnelles. Par ailleurs, ni les plans ni le permis de 2008 n'imposent que cet espace soit perméable, aucune surface particulière n'étant, en outre, imposée. La seule illustration de quelques végétaux ou l'utilisation d'une trame pointillée dont la signification n'est pas renseignée sur ces plans ne peut suffire à tirer pareille conclusion.

9. S'agissant des toitures, il n'est pas non plus établi qu'elles sont infractionnelles. Les intervenants produisent des photographies ainsi qu'un devis de travaux démontrant qu'ils ont placé un isolant dans leurs toitures. Partant, en

application de l'article 21, 13°, de l'arrêté du 13 novembre 2008, la modification du revêtement de leurs toitures plates était dispensée de permis d'urbanisme.

10. Enfin, tant pour la cour que pour les toitures, les parties requérantes n'invoquent une violation de la prescription 0.6 du PRAS et des articles 12 et 13 du Titre 1^{er} du RRU qu'au stade du dernier mémoire, soit tardivement, ces dispositions n'étant pas d'ordre public.

11. Les critiques formulées dans les deuxième et troisième branches du deuxième moyen partent du postulat que les trois éléments précités sont infractionnels. Dès lors qu'il ressort de l'examen de la première branche que cette prémisse n'est pas démontrée, les griefs des deux branches subséquentes manquent en droit.

12. Par conséquent, le deuxième moyen n'est pas fondé.

Il y a lieu de rouvrir les débats afin de permettre à l'auditeur qui sera désigné par M. l'auditeur général adjoint d'examiner les autres moyens de la requête.

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

Article 1^{er}.

Les débats sont rouverts.

Article 2.

Le membre de l'auditorat désigné par M. l'auditeur général adjoint est chargé de poursuivre l'instruction du recours.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé, à Bruxelles, le 9 avril 2024, par la XV^e 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