CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 263.188 du 30 avril 2025

A. 229.558/XV-4270

En cause : 1. C.P.,
2. J.C.,
3. S.H.,
4. N.V.,
5. **la société anonyme IMMOREALTY**,
ayant tous élu domicile chez
M^e Jehan de LANNOY, avocat,
place Jean Jacobs 5
1000 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^es Gaëtan VANHAMME
et Frédéric VAN de GEJUCHTE, avocats,
rue de la Luzerne 40
1030 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **la société anonyme KRINKELS**,
ayant élu domicile chez
M^e Olivier ESCHWEILER, avocat,
rue du Méry, 42
4130 Esneux,

2. **la commune d'Ixelles**, représentée
par son collège des bourgmestre et échevins,
assistée et représentée par
M^es Rahim SAMII,
Olivia VAN der KINDERE
et Louis MASURE, avocats.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 18 novembre 2019, les parties requérantes demandent, d'une part, l'annulation « du permis d'urbanisme délivré le 10septembre 2019 par le fonctionnaire délégué à la société anonyme Krinkels autorisant, rue Gray 96-108, la construction de trois serres, d'une pergola et d'un abri et la plantation d'arbres fruitiers de petite grandeur, répartis sur l'ensemble du jardin agricole, dans le cadre du contrat de quartier Maelbeek » et, d'autre part, la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de ce permis.

II. Procédure

Le Conseil d'État, par un arrêt n° 246.195 du 27 novembre 2019 (ECLI:BE:RVSCE:2024:ARR.246.195) a accueilli les requêtes en intervention introduites par la société anonyme Krinkels et par la commune d'Ixelles, a rejeté la demande de suspension introduite selon la procédure d'extrême urgence et a réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Par un courrier du 18 décembre 2019, le premier requérant a demandé la poursuite de la procédure.

La partie adverse a déposé un mémoire en réponse.

Le premier requérant a déposé un mémoire en réplique et la seconde partie intervenante un mémoire en intervention.

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

Le rapport a été notifié aux parties.

La partie adverse et la seconde partie intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 29 octobre 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 17 décembre 2024.

M^me^ Élisabeth Willemart, conseillère d'État, a exposé son rapport.

M^e^ Jehan de Lannoy, avocat, comparaissant pour le requérant, M^e^ Gaëtan Vanhamme, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et

M^e^ Louis Masure, avocat, comparaissant pour la seconde partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

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

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

III. Faits

Les faits utiles à l'examen du litige ont été exposés dans l'arrêt n° 246.195, précité, et dans l'arrêt n° 258.121 du 5 décembre 2023 (ECLI:BE:RVSCE:2023:ARR.258.121). Il y a lieu de s'y référer.

IV. Désistements d'instance

Après la notification de l'arrêt n° 246.195, précité, qui a rejeté la demande de suspension introduite selon la procédure d'extrême urgence qui assortissait le recours en annulation, seul le premier requérant a demandé la poursuite de la procédure, par un courrier recommandé du 18 décembre 2019.

L'article 17, § 7, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose qu'il existe, dans le chef de la partie requérante, une présomption de désistement d'instance lorsque, la demande de suspension d'un acte ayant été rejetée, elle n'introduit aucune demande de poursuite de la procédure dans un délai de trente jours à compter de la notification de l'arrêt.

Les deuxième, troisième, quatrième et cinquième requérants n'ayant pas introduit de demande de poursuite de la procédure dans le délai imparti et n'ayant pas non plus demandé à être entendus, ils sont présumés légalement se désister de leur recours et il y a lieu, en conséquence, d'acter leur désistement.

V. Premier moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

V.1.1. La requête

Le requérant prend un premier moyen « de la violation des articles 3, § 2 et 12, alinéas l° et 2°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-

Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement tel que modifié par l'arrêté du 27 mai 2010, de la violation des articles 6, 150, 151, 155, § 2, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), de la violation de la prescription générale 0.6 et de la prescription particulière 4.5.1° du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), de la violation des formalités substantielles prescrites à peine de nullité, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes généraux de bonne administration, du principe de prudence ou devoir de minutie, de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Le moyen comporte deux branches.

Dans une première branche, il rappelle que les articles 3 et 12 de l'arrêté du 23 novembre 1993, précité, disposent comme suit :

« Art. 3. § 1er. L'enquête publique est annoncée par voie d'affiches, apposées au plus tard 48 heures avant la date de son ouverture et pendant toute sa durée.

L'administration communale affiche à la Maison communale un avis d'enquête conforme à l'un des modèles annexés au présent arrêté selon le motif de l'enquête.

§ 2. En outre, dans les hypothèses visées aux articles 10, 12, 13, il est procédé à un affichage complémentaire d'avis d'enquêtes imprimées en noir sur papier de couleur rouge de format DIN A2 [...].

Ces avis d'enquête sont disposés de façon à pouvoir être lus aisément, à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou un panneau sur piquet.

Ils sont tenus en parfait état de visibilité et de lisibilité durant toute la durée de l'enquête.

[…] ».

« Art. 12. L'enquête publique relative aux demandes de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme est annoncée par un avis conforme au modèle de l'annexe 2.

L'administration communale procède à l'affichage complémentaire prévu à l'article 3, § 2 :

1°) soit aux accès existants ou futurs du bien concerné, à la limite de ce bien et de la voie publique et parallèlement à celle-ci, soit lorsque le bien concerné n'est pas pourvu d'accès, sur ces murs et façades situés le long de la voie publique ;

2) en outre, sur le territoire de la commune, à 100 mètres de part et d'autre du bien visé, le long de la voie publique ou au premier carrefour situé de part et d'autre du bien si les carrefours se situent à moins de 100 mètres [...] ».

Il fait valoir qu'il a dénoncé, auprès des services de la partie adverse, l'absence d'affichage conforme à la réglementation ; qu'en effet, selon lui, aucune

affiche n’a été apposée en parfait état de visibilité et de lisibilité durant toute la durée de l’enquête publique à 100 mètres de part et d’autre du bien concerné par la demande et plus spécialement rue de l’Orient, au carrefour entre la rue de l’Orient et la rue Gray et à d’autres carrefours. Il indique que la partie adverse n’a, à aucun moment, apporté la preuve que l’administration communale a procédé à l’affichage conformément à la réglementation applicable. Or, il rappelle que l’obligation d’affichage tend à assurer un effet utile à l’enquête publique de telle manière que les habitants d’une commune aient effectivement la possibilité de faire valoir leurs observations et réclamations en toute connaissance de cause. En l’espèce, il allègue que les habitants concernés n’ont pas eu l’occasion de s’exprimer, à défaut de cet affichage, de sorte que le permis délivré à la suite d’une procédure viciée et illégale doit être annulé.

Dans une seconde branche, il estime que les principes de prudence, du devoir de minutie et du raisonnable auraient dû amener l’autorité compétente et les communes concernées à écouter et à donner suite aux allégations sincères des habitants de la rue de l’Orient, qui ont, par le passé, montré l’intérêt qu’ils manifestaient à l’aménagement de leur quartier et à s’interroger sur les motifs pour lesquels aucune réclamation ou demande à être entendu n’avait été formulée au cours de l’enquête publique, alors qu’après avoir pris connaissance du projet, de nombreuses observations avaient été formulées.

V.1.2. Le mémoire en réplique

En réplique, il fait valoir que le fait que dix habitants de la rue de l’Orient, dont les habitations, locaux industriels et autres jouxtent le mur mitoyen du bâtiment du magasin Colruyt, ont déclaré par écrit le 30 juillet 2019 qu’ils « [certifiaient] n’avoir jamais vu de panneaux rouges d’affichage relatifs à une enquête publique [leur] proposant de prendre connaissance du projet et de faire valoir [leurs] remarques et/ou demandes de modifications dans une réunion de concertation fixée au 25 juin 2019 » atteste de l’irrégularité de l’enquête publique. Selon lui, ces riverains auraient en effet certainement pris connaissance du projet et fait valoir leurs griefs étant donné qu’ils expriment être « fortement impactés par un vaste projet d’agriculture urbaine sur la toiture du magasin ». Il affirme qu’il aurait pu s’exprimer par écrit et ensuite être entendu dans le cadre de la commission de concertation, si l’enquête publique avait été valablement organisée et qu’en raison de cette irrégularité, il a été contraint, avec d’autres, et en vain, de faire appel à un avocat en vue de tenter d’établir un dialogue avec la partie adverse et la seconde partie intervenante. Il indique par ailleurs que dans le recours enrôlé sous le numéro A. 229.734/XV-4285, un autre habitant de l’avenue de l’Orient affirme qu’« il est certain que, s’il avait été au courant de l’enquête publique en temps utile, [il]

n’aurait pas manqué de dénoncer par écrit les nuisances importantes susceptibles d’être subies par les riverains en général et par lui en particulier lors de la mise en œuvre de l’acte attaqué » et que, « comme tous les autres habitants de la rue de l’Orient, il a pris connaissance de l’existence d’une enquête publique (qui s’était déroulée du 27/05/2019 au 10/06/2019) le 10 juillet 2019 lorsqu’un voisin de la rue de l’Orient a découvert une affiche en mauvais état, coincée derrière un horodateur ».

Il estime par ailleurs surprenant que ce soit le service de la Rénovation urbaine de la commune d’Ixelles qui se soit chargé d’une partie de l’affichage, rue Gray, sur le territoire de la commune d’Etterbeek, dont il se demande comment elle peut établir un relevé fiable de l’affichage global. Il relève également que les services de la partie adverse ont indiqué, dans un courriel du 19 novembre 2019, qu’« apparemment, aucun PV de clôture de l’enquête publique n’a été dressé ».

Il réplique par ailleurs que toutes les demandes de son conseil se sont soldées par des échecs, aucune demande de réunion et de discussion n’ayant été acceptée, ni par la seconde partie intervenante ni par la partie adverse, de sorte que les contestations qu’il a formulées n’ont jamais été entendues, la seule réaction venant de l’administration régionale étant celle-ci : « Nous avons pris connaissance de votre courrier ci-joint et en tiendrons compte lors de l’instruction du dossier de demande de permis d’urbanisme ». Il estime également que la motivation de l’acte attaqué n’apporte aucune réponse aux griefs qu’il a formulés. En effet, si des plans modifiés ont bien été introduits et acceptés, c’est parce que « la modification vise à répondre aux conditions de la commission de concertation tout en gardant l’objectif initial du projet », de sorte que les griefs qu’il a exposés en dehors de la commission de concertation, dans laquelle il n’a pas pu s’exprimer, ont été totalement ignorés.

V.2. Appréciation

Quand elle est imposée, la tenue de l’enquête publique est une formalité substantielle précédant l’adoption de l’acte qui en fait l’objet. Les autorités ne peuvent se dispenser de l’organiser, pour quelque motif que ce soit, et elles doivent en assurer l’effet utile, de telle manière que les habitants du quartier, directement concernés par le projet, aient effectivement la possibilité de faire valoir leurs observations et réclamations en toute connaissance de cause.

En l’espèce, le requérant expose dans sa requête que « l’annonce de l’enquête publique [...] n’a fait l’objet d’aucun affichage rue de l’Orient, ni au carrefour entre la rue de l’Orient et la rue Gray ». À l’appui de cette affirmation, il invoque des courriers électroniques adressés à la partie adverse après la clôture de

l’enquête publique, dénonçant l’absence d’affichage conforme à la réglementation. Il fait valoir qu’« aucune pièce du dossier consulté ne démontre que ces obligations ont été respectées ».

Dans le cadre de l’instruction de la demande de suspension selon la procédure d’extrême urgence, la commune d’Etterbeek a déposé le procès-verbal de clôture d’enquête publique qui mentionne l’accomplissement des formalités requises, dont l’affichage de l’avis d’enquête publique. À ce procès-verbal est joint le plan dudit affichage dont il résulte que des affiches ont été apposées à hauteur des n^{os} 29 et 37/41 de la rue de l’Orient, à hauteur du n° 108 de la rue Gray et au coin de ces deux rues.

Ces pièces font foi jusqu’à preuve du contraire. La pétition, jointe au mémoire en réplique, de dix habitants de la rue de l’Orient certifiant n’avoir jamais vu de panneaux rouges d’affichage ne permet pas d’établir que l’affichage n’a pas été effectué conformément aux pièces du dossier administratif, d’autant qu’un habitant de cette rue admet avoir trouvé une affiche, en mauvais état, coincée derrière un horodateur, un mois après la clôture de l’enquête publique.

La première branche du moyen manque en fait.

Dès lors que l’irrégularité des mesures de publicité n’est pas établie, si la seconde branche du moyen repose sur le postulat que les mesures de publicité et d’affichage n’ont pas été valablement accomplies, elle manque également en fait.

Si la seconde branche repose sur le postulat que la partie adverse devait, même après avoir accompli les mesures de publicité et d’affichage, en vertu des principes invoqués, s’inquiéter de l’absence de réactions et de réclamations de la part des riverains, cette seconde branche manque en droit.

Le premier moyen n’est pas fondé.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

VI.1.1. La requête

Le requérant prend un deuxième moyen « de la violation des articles 5, 3°, 16 et 23 de l’arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de demande de permis

d’urbanisme, de la violation de la loi du 29 août 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l’erreur manifeste d’appréciation ».

Il rappelle les termes des articles 5 et 23, 3°, de l’arrêté du 12 décembre 2013, précité.

Il estime que le reportage photographique joint au dossier de demande de permis d’urbanisme ne comporte pas de photos significatives de l’arrière des bâtiments sis rue de l’Orient qui longent le site au nord, nord-est et à l’est, ni aucune photo de son logement ni de la façade arrière de celui-ci qui est située à une distance de 5,5 mètres du mur mitoyen tandis que la distance entre le mur mitoyen et le mur acrotère de la toiture est de 1,80 mètre. En outre, il expose que le plan d’implantation ne mentionne pas la situation existante des logements des habitants de la rue de l’Orient ni *a fortiori* les différents endroits de prise de vue des photos significatives. Par ailleurs, il relève qu’est manquante dans les plans, l’indication des baies et saillies des constructions voisines faisant face aux limites latérales et postérieures du projet. Enfin, il estime que les plans de réalisation ne mettent pas en évidence la façon dont le projet s’accorde aux constructions attenantes ou, plus largement, s’intègre au voisinage.

Il fait valoir que si la jurisprudence enseigne que les lacunes d’un dossier n’entachent la régularité du permis délivré que dans l’hypothèse où il est démontré que l’autorité compétente a été induite en erreur par les manquements dénoncés, il est manifeste que la situation des immeubles sis rue de l’Orient a été méconnue et que le fonctionnaire délégué n’a pas pu évaluer correctement le contexte urbanistique dans lequel le projet s’inscrit, ni ses répercussions sur l’arrière des immeubles. En effet, alors que son mur mitoyen avec le projet est situé à une distance de 1,80 mètre du mur acrotère de la toiture litigieuse, il estime que ce n’est pas la concession d’une petite zone tampon de 70 centimètres de large entre ce mur acrotère et le reste du projet qui assurera son intimité et empêchera des vues plongeantes dans son habitation. Il explique que le mur acrotère placé sur le pourtour de la toiture a une hauteur d’à peine 40 centimètres, de sorte qu’un adulte stationnant en position debout, même à une distance de 70 centimètres du mur, aura une vue plongeante sur sa terrasse et son habitation.

VI.1.2. Le mémoire en réplique

En réplique, il fait valoir que, dans l’environnement du projet contesté, il est, avec son voisin, de très loin le plus impacté par le projet d’agriculture urbaine prévu sur le toit du magasin Colruyt, puisque la terrasse de son appartement se trouve à 5,50 mètres du mur mitoyen de ce magasin et sa large baie vitrée à 9,30

mètres de ce même mur, de sorte que celle-ci lui donne toute la luminosité nécessaire pour son appartement en longueur, lequel est situé 2 mètres en contrebas de la toiture du Colruyt. Il allègue qu'il subira incontestablement des nuisances importantes en raison des vues directes, plongeantes et intrusives sur sa terrasse arrière, mais surtout à l'intérieur, sur toute la longueur de son living et de sa cuisine, « non pas seulement depuis le garde-corps posé sur l'acrotère mais quasi depuis le centre de la toiture [et] donc depuis l'intérieur des serres ». Il ajoute que le prétendu recul de 70 centimètres, qui n'est que la largeur du caniveau d'évacuation des eaux de la toiture, ne modifie en rien sa situation, et que son cadre de vie sera gravement compromis par le projet, non seulement durant la semaine, mais également le week-end, ainsi que le soir puisqu'un éclairage est prévu pour « prolonger le jour ».

Sur les différents types de publics que le projet aurait vocation à accueillir, il fait valoir que, malgré la demande de la commission de concertation et du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Etterbeek, la commune d'Ixelles n'a jamais accepté de fixer des heures d'ouverture. Il ajoute que l'avis du Service d'Aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) n'a été sollicité que pour les 185 m^2 correspondant à la superficie des serres, soit 60 personnes maximum, et que ce service doit encore donner son avis pour les 2.185 m^2 restants (soit 2.370 m^2 – 185 m^2 des serres et abri). Il estime évident que, dans de telles conditions, son cadre de vie sera gravement détérioré.

Il considère très probable que des plans détaillés et complets auraient conduit l'autorité à prendre une décision différente vu le préjudice qui lui est causé et se réfère à l'arrêt n° 244.613 du Conseil d'État du 24 mai 2019, en raison de la situation unique de l'implantation de deux appartements en fond de parcelle, les seuls à être accolés au mur mitoyen du magasin Colruyt.

VI.2. Appréciation

L'article 5 de l'arrêté du 12 décembre 2013, précité, dispose comme suit :

« Le dossier de demande comprend toujours, les documents suivants :

1° La demande de permis, rédigée sur un formulaire conforme à l'annexe 1 du présent arrêté précisant le type d'actes et travaux envisagés et signée par le demandeur ainsi que par l'architecte si celui-ci est requis, en quatre exemplaires ;

2° La note explicative détaillant les principales options du projet, en quatre exemplaires.
Dans la mesure où les actes et travaux projetés comportent des éléments susceptibles de nuire au voisinage, la note reprendra les dispositions prévues pour y remédier ;

3° Les photos significatives, en quatre exemplaires.

Les photos significatives sont des photos récentes du bien, des bâtiments contigus et du voisinage permettant d'évaluer correctement la situation existante et le contexte urbanistique dans lequel s'inscrit la demande.

Au nombre de quatre minimum, elles sont en couleur, de dimensions suffisantes, numérotées et présentées sur un document (plié) au format DIN A4.

Les différents endroits de prise de vue sont indiqués sur le plan d'implantation visé à l'article 16 ou, à défaut, sur les plans de réalisation ;

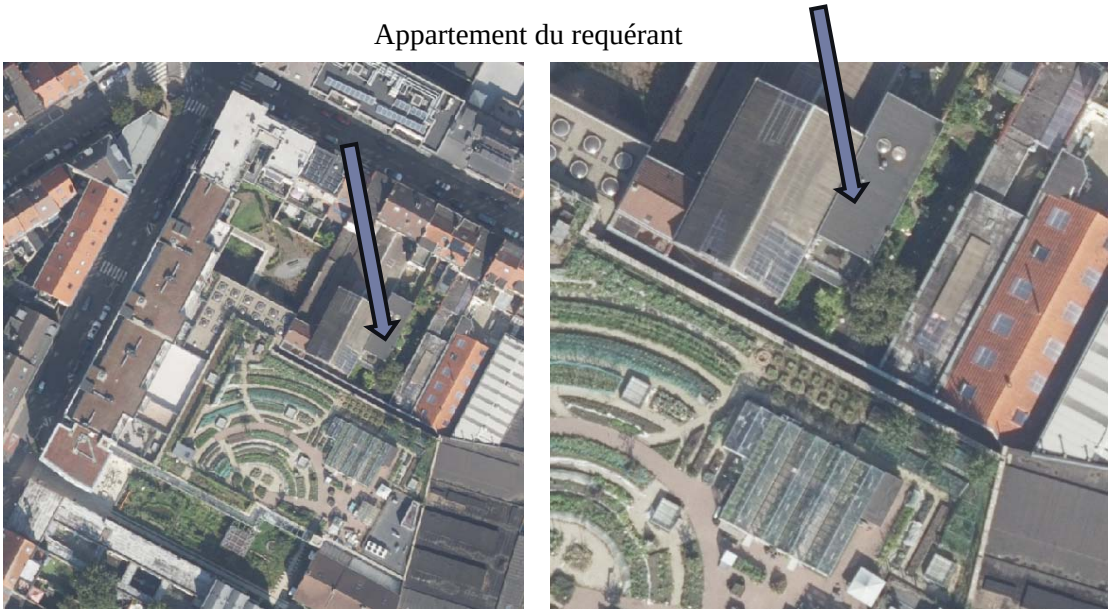
[...] ».

En l'espèce, le permis attaqué, délivré par le fonctionnaire délégué le 10 septembre 2019, autorise son bénéficiaire à « construire 3 serres, une pergola et un abri, [et à] planter des arbres fruitiers de petite grandeur, répartis sur l'ensemble du jardin agricole, dans le cadre du contrat de quartier Maelbeek ». Les vues sur les biens du requérant proviennent de la toiture plate du magasin Colruyt, laquelle a été autorisée par un permis d'urbanisme du 4 février 2016, tandis que l'accès à cette toiture est prévu par un permis d'urbanisme du 5 avril 2017.

Toutefois, la fréquentation de cette toiture est nécessairement accentuée par l'exploitation du jardin agricole prévu par l'acte attaqué. Les zones accessibles au public, accessibles pour l'entretien uniquement ou inaccessibles résultent, en outre, de ce dernier, de même que les aménagements susceptibles de briser les vues sur les logements. La demande de permis devait donc permettre à l'autorité d'évaluer correctement les nuisances susceptibles d'être causées au voisinage par les aménagements faisant l'objet du permis et, notamment, les vues sur le logement du requérant. La partie adverse a d'ailleurs été attentive à la question des vues sur les logements du voisinage, lors de la délivrance du permis attaqué, comme en témoignent notamment les considérants de la motivation relatifs au « respect du voisinage ».

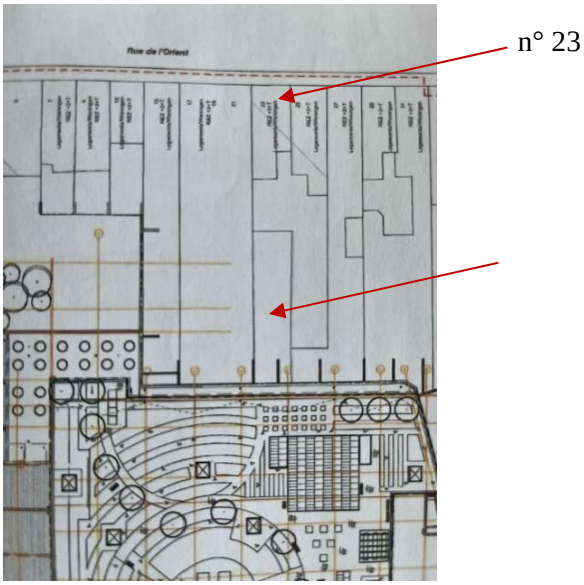
Le requérant est domicilié rue de l'Orient 23, dans un appartement situé au premier étage d'un immeuble bâti en fond de parcelle. Son appartement se situe donc en bordure nord (-nord-est) de la toiture sur laquelle prend place le projet litigieux. Il s'ouvre par une large baie vitrée et comporte une terrasse, légèrement en contrebas de cette toiture.

Appartement du requérant

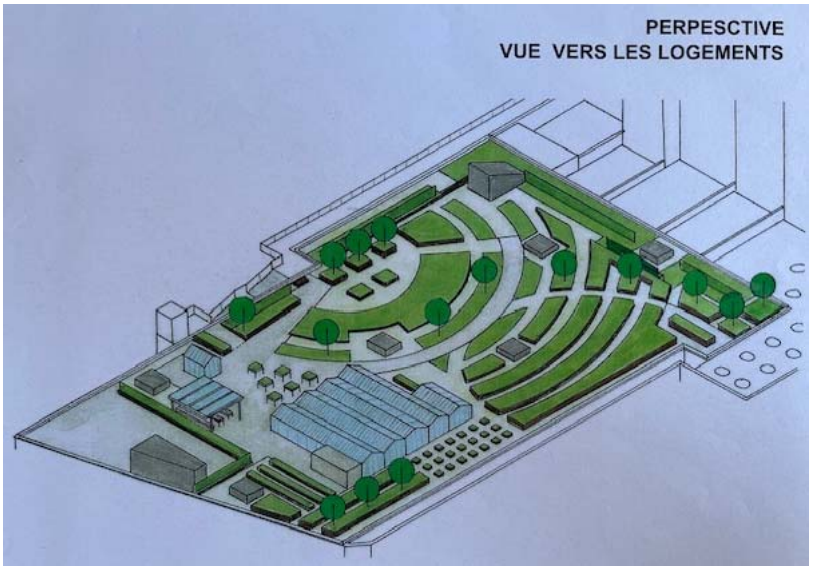


Photos Bruciel

Le plan d'implantation joint à la demande de permis est erroné et ne permet pas d'identifier la présence du logement ni *a fortiori* de la baie vitrée et de la terrasse du requérant, à proximité de la limite de la toiture faisant l'objet du permis.



La projection des « vues sur les logements » jointe à la demande ne rend pas davantage compte de la présence de cet appartement et de sa terrasse à proximité du projet.



Aucune autre pièce du dossier de demande ne permet de percevoir cette situation particulière. Les photos 6 et 7 auxquelles se réfèrent les parties adverse et intervenante ne permettent pas de visualiser l'habitation du requérant, masquée derrière des hangars. Les coupes présentées ne figurent pas non plus la situation à hauteur de l'habitation du requérant.

Toutefois, les lacunes d'un dossier de demande de permis ou les erreurs entachant les documents qui l'accompagnent ne sont de nature à affecter la légalité du permis délivré que si l'autorité a été induite en erreur ou n'a pas pu se prononcer en pleine connaissance de cause du fait de ces lacunes ou de ces erreurs. En d'autres termes, ces défauts ne doivent en principe entraîner l'annulation de l'autorisation que si cette dernière a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant été complètement et exactement informée ni par le dossier de demande de permis ni d'une autre manière. Il revient à celui qui dénonce les lacunes du dossier de rendre vraisemblable que ces défauts ont empêché l'administration d'appréhender convenablement la demande et qu'en leur absence, elle aurait pu être amenée à prendre une décision différente.

En l'espèce, d'une part, la demande de permis fait suite à d'autres procédures qui ont permis à l'autorité d'acquérir une certaine connaissance de l'environnement immédiat du projet et, d'autre part, plusieurs riverains, dont le requérant, ont attiré l'attention de la partie adverse sur la situation particulière des quelques habitations situées rue de l'Orient.

À cet égard, le motif de l'acte attaqué selon lequel « des écrans visuels ne sont pas aménagés en bordure est de la toiture, afin de veiller à ce qu'aucune perte de luminosité ou ombre reportée n'affecte les appartements, jardins et terrasses

voisins » ne peut que concerner les appartements avec terrasse ou jardin sis au numéro 23 de la rue de l'Orient – dont l'appartement du requérant – et la maison avec jardin sise au n° 25. Il en résulte que l'auteur de l'acte attaqué avait connaissance de l'existence de cet appartement, en ce compris sa terrasse, au moment d'apprécier la demande.

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèses des parties

VII.1.1. La requête

Le requérant prend un troisième moyen « de la violation de l'article 188 du CoBAT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la prescription générale 0.6 et de la prescription particulière 4.5.2° du PRAS, des articles 10 et 11 de la Constitution, des principes généraux de bonne administration, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir ».

Selon lui, la partie adverse considère, à tort, que les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I^{er} du RRU, occasionnées par le projet, engendrent peu de vues mitoyennes et d'ombres portées sur les bâtiments et parcelles mitoyennes. Il considère que le motif selon lequel ces dérogations sont acceptables et nécessaires pour l'aménagement des lieux en augmentant la qualité de l'intérieur de l'îlot s'apparente à une clause de style et est, à tout le moins, non pertinent en droit et inadéquat. Il estime que la compatibilité de la nature des activités projetées avec l'habitation n'a été examinée que par rapport aux futurs logements en construction au-dessus du Colruyt le long de la rue Gray côté ouest.

Il fait valoir que le fonctionnaire délégué doit faire de la dérogation un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder au regard du bon aménagement des lieux plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de 1'action, et qu'en intérieur d'îlot, la nature des activités doit être compatible avec l'habitation. Il ajoute que le terme « habitation » s'applique à tous les logements voisins directs du projet et non exclusivement à des logements privilégiés en construction.

Il relève que l'acte attaqué reconnaît expressément que le projet de jardin agricole ouvert au public aura un impact sur l'habitation, au point qu'il prévoit des

zones tampon destinées à diminuer l'impact visuel du projet pour les futurs logements du Colruyt, ceux-ci étant les seuls bénéficiaires d'une telle mesure de protection. Il observe que si, pour ces logements, cette zone compte une distance comprise entre 14 et 19 mètres, pour les habitations de la rue de l'Orient, le fonctionnaire délégué ne concède qu'une zone inaccessible de 3,12 mètres entre le mur mitoyen et la partie accessible de la toiture. Il précise que 5,5 mètres séparent sa façade arrière du mur mitoyen, qu'il y a une distance d'1,80 mètre entre le mur mitoyen et le mur acrotère de la toiture et que l'acte attaqué concède encore 70 cm inaccessibles au pied du mur acrotère.

Il estime qu'aucun motif légalement admissible ne justifie qu'un traitement différencié soit réservé aux habitations de la rue de l'Orient et rappelle à cet égard ce qui a été développé dans le cadre de son deuxième moyen. Il ajoute que tout élément nouveau placé sur la toiture nuirait considérablement à l'ensoleillement des jardins et que les lacunes des plans et du reportage photographique sont telles que le fonctionnaire délégué n'a pu statuer en connaissance de cause de sorte que le permis d'urbanisme est le reflet d'une erreur manifeste d'appréciation.

Il en déduit que l'acte attaqué est fondé sur des motifs inexacts et non pertinents en droit et qu'il n'est pas démontré que le fonctionnaire délégué a fait un usage modéré de la dérogation et s'est soucié de veiller à ce que le projet soit compatible avec l'habitation. À cet égard, il relève que le motif selon lequel la demande est d'intérêt public, qu'elle est dès lors légitime et prioritaire et est donc conforme au bon aménagement des lieux, est non pertinent en droit et inadéquat. Enfin, il fait valoir que le fonctionnaire délégué n'a pu raisonnablement apprécier la compatibilité du projet avec l'habitation et le bien-fondé des dérogations, dès lors que les heures d'accessibilité et les modalités d'utilisation de la toiture ne sont pas précisées, alors que la commission de concertation demandait d'apporter ces précisions, en sorte que le motif retenu par le fonctionnaire délégué selon lequel « l'accessibilité au jardin est réglementée » est inexact.

VII.1.2. Le mémoire en réponse

La partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité du moyen. Elle relève que les développements du moyen sont exclusivement liés à un défaut de motivation et à une erreur manifeste d'appréciation en ce que l'acte attaqué « ne prévoirait pas les mêmes mesures pour l'ensemble des propriétés limitrophes en projet » et estime que « le moyen n'est donc pas recevable en ce qu'il est pris de la violation de l'article 188 du CoBAT, de la prescription générale 0.6 et de la prescription particulière 4.5, 2°, du PRAS et des articles 10 et 11 de la

Constitution ». Selon elle, les développements du moyen ne se rapportent pas à ces dispositions.

Sur le fond, elle fait valoir que les critiques du requérant quant à l'appréciation portée par le fonctionnaire délégué sont dépourvues de pertinence.

Premièrement, en ce qui concerne les dispositions différentes en ce qui concerne les occupants des futurs logements rue Gray et les propriétés rue de l'Orient, elle considère que les situations ne sont pas comparables. Elle observe que le bâtiment construit rue Gray en vertu du permis d'urbanisme délivré le 4 février 2016 comprend deux sous-sols, un rez-de-chaussée et quatre étages destinés à l'habitation. Elle expose que « si des mesures ont été adoptées pour cet immeuble particulier c'est en raison des caractéristiques de ce projet et plus particulièrement de la hauteur du bâtiment et des logements par rapport au jardin-potager » et que « cette hauteur ne se retrouve pas dans les bâtiments construits en arrière parcelle de la rue de l'Orient et plus particulièrement pour le bâtiment occupé par [le requérant] (le projet étant légèrement plus haut) ». Elle renvoie, pour le surplus, à l'appréciation portée dans l'arrêt rejetant la demande de suspension, au titre de l'urgence, quant à la situation des riverains par rapport au projet. Elle relève toutefois que, « même si les situations ne sont pas comparables, des mesures spécifiques ont été prises pour [l'immeuble du requérant] dès lors que les zones avec vue directe ou oblique sur les logements situés rue de l'Orient sont rendues inaccessibles ». Elle expose que « cette exigence est reprise dans l'avis de la Commission de concertation et dans l'acte attaqué suite aux dépôts de plans modifiés ».

Deuxièmement, elle considère que l'analyse faite des distances entre le logement du requérant et le projet est inexacte. Selon elle, « entre la façade de l'appartement [du requérant] et le début de la zone aménageable autorisée par l'acte attaqué, il y a une distance d'environ 12 mètres ». Elle ajoute que « comme cela ressort des plans déposés et de l'analyse de la partie adverse, une distance d'1m20 à compter du mur séparatif doit être aménagée en toiture extensible et inaccessible sauf pour l'entretien ». Elle indique que « ce n'est donc qu'au-delà de cette distance que les premiers bacs seront installés ». Elle en déduit que, conformément aux plans déposés, il y a donc une distance entre la limite séparative des fonds et le projet accessible de 3,62 mètres, distance à laquelle il faut ajouter la profondeur du bac à plantes ».

Troisièmement, elle affirme qu'elle ne comprend pas bien la critique, compte tenu de cette situation. Elle formule des observations au sujet des griefs exposés par deux requérants qui, entre-temps se sont désistés, puis reproduit un extrait de l'appréciation de l'arrêt rejetant la demande de suspension, relatif à

l’urgence. Elle en déduit que « les nuisances invoquées paraissent dès lors sinon inexistantes à tout le moins extrêmement réduites et, de toute manière, prises en considération par la partie adverse en imposant une zone inaccessible ».

Enfin, elle affirme que la motivation de l’acte attaqué permet de comprendre pourquoi les dérogations nécessaires au projet ont été accordées et en quoi celui-ci est compatible avec l’habitat.

Elle ajoute encore que « si les heures d’accès au potager ne sont pas précisées et devront faire l’objet d’une convention entre la commune d’Ixelles et la propriétaire des lieux, il faut avoir égard à la finalité du projet porté par cette commune et à son but pédagogique », et que « cela limite, vu les utilisateurs visés, les nuisances engendrées et garantit la conformité du projet avec l’habitation ».

VII.1.3. Le mémoire de la seconde partie intervenante

La seconde partie intervenante relève que « l’ensemble des critiques formulées ont fondamentalement pour objet de remettre en cause l’appréciation qui a été portée, sur la demande, par l’autorité délivrante ».

Elle observe que les logements implantés au-dessus du Colruyt, sur la base du permis d’urbanisme délivré le 4 février 2016, sont situés à une hauteur plus élevée que celle des immeubles situés dans la rue de l’Orient et en infère qu’il y a un « vis-à-vis » automatique, ce qui n’est, selon elle, pas le cas de l’ensemble des parcelles du côté de la rue de l’Orient. Elle estime que « la situation n’étant pas comparable et identique, il ne peut être argué d’un quelconque traitement différencié au détriment de la parcelle du requérant ».

Elle estime inexact d’affirmer que la compatibilité du projet n’a été examinée qu’au seul regard des logements du Colruyt. Selon elle, la zone tampon prévue et examinée dans l’acte attaqué démontre que tel n’est pas le cas. Elle fait valoir que la question de l’opportunité des différentes zones tampons impliquées par le projet est une question d’appréciation qui ne relève pas de la compétence du Conseil d’État. Elle indique qu’il existe, entre la limite mitoyenne de la parcelle du requérant et le projet, une distance de plus de trois mètres. Elle expose ce qui suit :

« En effet, suivant ses développements, une adaptation du projet Colruyt effectuée suite à la réclamation qu’il a déposée, a impliqué un recul du rehaussement sur un nouveau mur d’enceinte distant, selon lui, d’l,80 m du mur séparatif existant.

Sur base des plans déposés à l’appui de la demande (*cf*. coupe B du plan d’implantation), la distance dudit recul majoré de l’épaisseur du nouveau mur ainsi que de la zone tampon prévue est de 3,12 m [...] ».

Elle affirme que l'appartement du requérant et la limite du projet sont distants de plus de 10 mètres et comprend mal ses griefs (au sujet de vues mitoyennes ou de la perte d'ensoleillement) alors que le projet se trouve dans une zone de forte mixité pour le moins dense.

Elle relève encore que « le projet s'implante sur une toiture d'un magasin qui s'avance en intérieur d'îlot et que les volumes de petits gabarits sont établis en recul par rapport aux habitations ». Elle reproduit un extrait de la motivation de l'acte attaqué et en déduit que « la partie adverse a examiné la compatibilité du projet avec le cadre urbain environnant, notamment au regard de son gabarit mais également de son incidence sur les parcelles voisines et les habitations ».

Elle n'aperçoit pas les incidences urbanistiques qui pourraient être déduites du fait que les heures d'accessibilité ne sont pas précisées dans la demande. Elle rappelle que « l'objet même du projet ne peut, par principe et vu sa situation, qu'impliquer (pour autant qu'elles existent) des nuisances – on ne peut plus – minimes ». Elle rappelle que le projet a pour finalité la création d'un espace d'agriculture urbaine, avec une dimension pédagogique, dans un cadre particulier, à savoir sur une toiture appartenant à un tiers.

Selon elle, aucun élément n'est apporté par la partie requérante pour démontrer que l'appréciation portée serait erronée. Elle conclut que l'erreur manifeste d'appréciation et le défaut de motivation ne sont pas établis.

VII.1.4. Le mémoire en réplique

En réplique, le requérant reproduit les considérants du permis relatifs au « respect du voisinage ».

Sur les motifs relatifs aux futurs appartements Colruyt, il observe que la distance réelle entre les futurs appartements et la zone agricole proprement dite varie entre 14 mètres (10 + 4 mètres) et près de 19 mètres (13 + 5,72 mètres), que ces appartements sont situés, pour les uns au niveau de la toiture du Colruyt et, pour les autres, en surplomb de l'ensemble des terrasses et jardins y compris l'espace agricole, qu'ils sont protégés par un « écran végétal » qui garantit qu'aucune vue directe ne sera possible sur leurs habitations et, enfin, que les trois serres et l'abri seront loin d'eux, au fond de l'espace agricole. Il conclut que les futurs occupants de ces appartements sont à bonne distance et protégés dans leur intimité.

Au sujet des motifs relatifs aux écrans visuels aménagés en bordure sud – sud-est de la toiture, en bordure ouest dans la zone extensive en bordure des logements Colruyt, ainsi que le long de la zone technique et relatifs à la zone technique, également inaccessible, entourée de brise-vues, il relève que trois côtés du projet sont équipés de brise-vues ou écrans visuels. Il observe que si une attention particulière semble être prêtée aux futurs logements du Colruyt, les quatre petites maisons sociales situées à une vingtaine de mètres et en contrebas dans l'impasse des Moineaux et les arrières des maisons de la rue du Brochet situées entre 40 et 50 m sont bien protégées elles aussi par des écrans visuels.

En revanche, il interpelle sur la situation du quatrième côté, rue de l'Orient, où se trouvent les habitations les plus proches de la toiture du Colruyt et particulièrement la sienne. Il rappelle que sa terrasse se situe à 7,30 mètres et sa baie vitrée de son appartement à 11,20 mètres de l'acrotère. Il observe, d'une part, que l'auteur de l'acte attaqué considère « que des zones avec vues directes ou obliques sur les logements situés rue de l'Orient sont rendues inaccessibles ». À cet égard, il affirme qu'« il s'agit d'une situation de fait, suite à un accord à l'amiable passé avec Colruyt en 2014 (recul de 1,80 m du mur acrotère pour ne pas rehausser directement le mur mitoyen de 1,30 m ce qui aurait fait perdre de la luminosité aux appartements) et non une disposition prise dans le cadre du projet d'espace agricole ». Il relève, d'autre part, que l'auteur de l'acte attaqué considère que « des écrans visuels ne sont pas aménagés en bordure est de la toiture, afin de veiller à ce qu'aucune perte de luminosité ou ombre reportée n'affecte les appartements, jardins et terrasses voisins ». Il estime être particulièrement concerné par ce considérant, étant donné que son habitation est la plus proche de l'espace agricole et regrette de n'avoir pourtant jamais pu faire valoir son avis. Il expose qu'« il était très simple de prévoir un retrait par rapport à l'acrotère et d'y installer, comme sur les trois autres côtés de la toiture, un écran visuel identique ».

Il insiste sur le fait que sa situation est encore aggravée par le fait que son appartement est situé deux mètres en contrebas du niveau de la toiture. Il affirme que « les vues sont plongeantes sur sa terrasse et dans toute la longueur de son living depuis le centre de la toiture (dont des serres) » et estime que son cadre de vie est inévitablement compromis par l'acte attaqué. Selon lui, la construction du Colruyt, avec une toiture plate inaccessible ne devait en rien altérer la quiétude dont bénéficiait l'intérieur d'îlot.

Il conclut que « si le Fonctionnaire délégué ne s'est pas rendu compte de cette situation, c'est qu'il n'avait pas effectivement tous les éléments pour statuer en connaissance de cause, de sorte que le permis d'urbanisme est le reflet d'une erreur manifeste d'appréciation ».

VII.1.5. Le dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse invite à ne pas « dénaturer la critique telle que soulevée dans la requête et qui consistait à critiquer les motifs pour lesquels la dérogation nécessaire au projet a été accordée ». Elle revient sur l'interprétation à donner à l'avis de la commission de concertation et sur la réponse apportée par l'acte attaqué.

Concernant le caractère accessible au public de l'aménagement, elle observe que la commission précise ce qui suit :

« 18. Que l'accessibilité de la toiture est limitée du point de vue des horaires et du nombre ; qu'il convient d'éviter toutes les nuisances pour le voisinage ;

19. Qu'il convient de préciser les heures d'accessibilité et d'utilisation de la toiture ; […]

21. Que l'utilisation de la toiture est prévue dans la Convention entre le propriétaire et la commune d'Ixelles ».

Elle relève qu'à la suite du dépôt de plans modificatifs et quant à l'utilisation de la toiture, l'acte attaqué rappelle d'abord que :

« Aménagement accessible au public :

Considérant que le jardin est accessible aux types de public suivants :

Les utilisateurs partenaires en charge de la gestion (utilisateurs principaux) :
- Le Service d'Écologie du Paysage et Systèmes de Production Végétale de l'ULB : en charge de la recherche-action ;
- La ou les entités partenaires responsables notamment de l'entretien de l'espace et de l'encadrement du public ;
- Le grand public : l'espace sera accessible aux citoyens afin qu'ils puissent apprendre et s'en inspirer pour cultiver sur leurs espaces privés. Ces ouvertures seront ponctuelles et encadrées.

Considérant que les heures d'accès ne sont pas encore définies et seront définies en fonction des besoins des utilisateurs et en fonction des capacités d'accueil du grand public ;

Considérant que la fréquentation se dispose en 3 catégories :
- Utilisateurs partenaires : au quotidien, le nombre variera en fonction des activités, de 1 à 20 personnes ;
- Grand public : le nombre maximum est défini par les normes SIAMU ;
- Autres : des activités encadrées par les usagers seront organisées (écoles, *etc*.). Le nombre sera variable et limité par les normes SIAMU. ».

Elle rappelle qu'elle en a tiré les conséquences suivantes :

« Considérant que le demandeur a la volonté de préciser les heures d'accessibilité ainsi que l'utilisation de la toiture en dialogue avec le voisinage, mais qu'une telle convention ne peut se faire qu'après délivrance du permis ;

Considérant que l'accessibilité au jardin est réglementée ;

Considérant que le projet s'intègre à d'autres projets d'amélioration d'espaces publics et d'infrastructures à destination du quartier et qu'il se trouvera sur un bâtiment dont le permis est déjà délivré ;

Considérant que l'utilisation de la toiture est prévue dans une convention entre le propriétaire et la commune d'Ixelles ».

Elle estime que la motivation de l'acte attaqué traite de manière adéquate et suffisante la question de l'accessibilité de la toiture.

Elle indique qu'en tout état de cause, il n'entre pas dans le champ de sa compétence de prévoir des conditions touchant aux heures d'ouverture et, plus généralement, aux conditions d'exploitation. Elle souligne que « l'aménagement de la toiture ne porte pas sur la création d'un parc mais d'un jardin agricole dont les accès sont strictement réservés à trois catégories d'utilisateurs et avec une capacité limitée au seuil fixé par le SIAMU ». Ces informations sont, selon elle, suffisantes pour en déduire que l'utilisation projetée de la toiture est conforme au bon aménagement des lieux et au cadre urbain environnant.

VII.1.6. Le dernier mémoire de la seconde partie intervenante

La seconde partie intervenante rappelle la jurisprudence selon laquelle il n'appartient pas à l'autorité qui délivre un permis d'urbanisme d'imposer des conditions d'exploitation aux activités qui pourront se dérouler dans la construction autorisée. Elle expose que la notion de « conditions d'exploitation » inclut notamment la fixation des heures d'ouverture de l'établissement.

En ce qui concerne le motif selon lequel « l'accessibilité de la toiture sera limitée du point de vue des horaires et du nombre » ne reposerait sur aucun fondement, elle répète d'abord que ce grief est infondé, car il ne revenait pas au fonctionnaire délégué de fixer les horaires d'ouverture du jardin. Ce seul constat suffit, selon elle, à rejeter le moyen.

Elle fait ensuite valoir que le fonctionnaire délégué n'a commis aucune erreur d'appréciation en affirmant que l'accessibilité de la toiture était réglementée. Elle se fonde sur une convention qu'elle a conclue avec le propriétaire du site, laquelle encadre l'usage de la toiture. Cette convention prévoit notamment que les activités sur la toiture doivent respecter la tranquillité des riverains et les exigences

du SIAMU. Elle impose aussi la rédaction d'un règlement d'ordre intérieur pour encadrer l'utilisation de l'espace.

Elle souligne que le fonctionnaire délégué a aussi pris en compte les différentes catégories de public susceptibles d'accéder à la toiture, avec des limitations précises en fonction des normes du SIAMU et du type d'usager (partenaires, grand public, groupes scolaires…). Elle précise que les accès du grand public seront ponctuels et encadrés.

Enfin, elle rappelle que l'acte attaqué impose des conditions relatives à l'accessibilité, notamment le respect de la convention précitée, des plans, des normes environnementales et des exigences du SIAMU. Elle conclut que les justifications fournies par le fonctionnaire délégué sont suffisantes.

VII.2. Appréciation

Le grief soulevé par le requérant porte, d'abord, sur les motifs relatifs au « respect du voisinage », et en particulier aux zones de recul inaccessibles et aux écrans visuels censés garantir l'intimité des habitants des logements voisins. En substance, il reproche à l'auteur de l'acte attaqué de commettre une erreur manifeste d'appréciation en ce qui concerne les vues sur son logement, d'opérer une discrimination entre les habitants de la rue de l'Orient et les habitants des logements situés sur les autres côtés du projet et de ne pas motiver son appréciation de manière suffisante et adéquate sur ce point.

En ce qui concerne le « respect du voisinage », l'acte attaqué est motivé comme il suit :

« Considérant que les zones avec vues directes ou obliques sur les logements de Colruyt sont rendues inaccessibles ;

Considérant qu'une zone tampon est prévue pour diminuer l'impact visuel, il est prévu une zone tampon de 4 m de large (inaccessible sauf entretien), le long des terrasses des futurs logements de Colruyt, constituée d'un aménagement vert extensif ;

Considérant que, dans cette zone tampon, un écran végétal garantit l'intimité pour les habitants de ces logements ;

Considérant que des zones avec vues directes ou obliques sur les logements situés rue de l'Orient sont rendues inaccessibles ;

Considérant que des écrans visuels sont aménagés en bordure sud – sud-est de la toiture, en bordure ouest dans la zone extensive en bordure des logements Colruyt ainsi que le long de la zone technique à l'aide [de] bacs en bois et treillages dans lesquels seront plantés des grimpants d'intérêts biologiques (fleurs, fruits, abri pour insectes) ;

Considérant que des écrans visuels ne sont pas aménagés en bordure est de la toiture, afin de veiller à ce qu'aucune perte de luminosité ou ombre reportée n'affecte les appartements, jardins et terrasses voisins ;

Considérant que la zone technique, également inaccessible, est entourée de brises vues (h 2 m) en pin recouverts de plantes grimpantes ;

Considérant que des garde-corps surplombent les murs acrotères existants pour garantir la sécurité (h 1 m 10 au total) sur l'entièreté de la périphérie de la toiture ».

Il ressort d'un examen des plans de la demande, éclairés par les vues aériennes disponibles sur Brugis – auxquelles se réfère la partie adverse dans sa réponse au deuxième moyen –, ainsi que de la connaissance qu'elle a acquise lors de la délivrance des permis antérieurs, que le motif selon lequel « des zones avec vues directes ou obliques sur les logements situés rue de l'Orient sont rendues inaccessibles » est erroné en fait, en ce qui concerne la terrasse et l'appartement du requérant. Les visiteurs du jardin agricole peuvent en effet avoir une vue directe ou oblique sur ce logement, depuis une zone qui n'est pas rendue inaccessible par l'acte attaqué. La distance entre la terrasse du requérant et la zone accessible aux visiteurs, ne suffit pas à briser les vues plongeantes sur sa terrasse et sur sa baie vitrée, en raison de la faible hauteur du mur acrotère.

La partie adverse a par ailleurs considéré qu'il n'y avait pas lieu d'aménager des écrans visuels afin de veiller à ce qu'aucune perte de luminosité ou ombre reportée n'affecte les appartements, jardins et terrasses voisins. Elle n'a toutefois pas exposé les motifs pour lesquels il ne se justifiait pas de préserver l'intimité des habitants de la rue de l'Orient, et spécialement celle du requérant dont la situation est particulière, au même titre que l'intimité des habitants des logements du magasin Colruyt et celles des habitants des logements situés en bordure sud–sud-est, fût-ce par d'autres aménagements que des écrans visuels.

Sous cet aspect, la motivation des dérogations accordées aux articles 4 et 6 du Titre 1er du RRU n'est pas suffisante. Dans cette mesure, le troisième moyen est fondé.

VIII. Autres moyens

Les quatrième et cinquième moyens, s'ils étaient fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

IX. Indemnité de procédure et dépens

Dans sa requête, le requérant sollicite une indemnité de procédure au montant de base de 700 euros, à la charge de la partie adverse. Il y a lieu de faire droit à sa demande, tout en indexant ce montant conformément à l'arrêté ministériel du 22 juin 2022 relatif à l'indexation de l'indemnité de procédure visée à l'article 67 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État.

Au moment de l'introduction de la requête, les dépens comprenaient le droit de rôle de 200 euros par partie requérante ainsi que la contribution de 20 euros par partie requérante, telle que prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure.

Par un arrêt n° 22/2020 du 13 février 2020, toutefois, la Cour constitutionnelle a annulé, dans le cadre d'un recours en annulation de la loi du 19 mars 2017 « instituant un fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne » et de la loi du 26 avril 2017 « réglant l'institution d'un fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne en ce qui concerne le Conseil d'État et le Conseil du Contentieux des Étrangers », les mots « par partie requérante » dans l'article 4, § 4, alinéas 1er et 3, de la loi du 19 mars 2017, inséré par l'article 2 de la loi du 26 avril 2017.

Dès lors, en vertu de l'effet *erga omnes* et rétroactif de cet arrêt d'annulation, il y a lieu d'ordonner le remboursement des quatre contributions indûment perçues.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

Le désistement d'instance des deuxième, troisième, quatrième et cinquième parties requérantes est décrété.

Article 2.

Le permis d'urbanisme délivré le 10 septembre 2019 par le fonctionnaire délégué à la société anonyme Krinkels autorisant, rue Gray 96-108, la construction de trois serres, d'une pergola et d'un abri et la plantation d'arbres fruitiers de petite grandeur, répartis sur l'ensemble du jardin agricole, dans le cadre du contrat de quartier Maelbeek est annulé.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée au premier requérant, à la charge de la partie adverse.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 40 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 1500 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 400 euros, à la charge des deuxième, troisième, quatrième et cinquième parties requérantes, à concurrence de 200 euros chacune, et à la charge des parties intervenantes, à concurrence de 150 euros chacune.

Article 4.

Les quatre contributions de 20 euros indûment perçues seront remboursées aux parties requérantes par le service désigné au sein du Service Public Fédéral Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 30 avril 2025, par la XVe chambre du Conseil d'État, composée de :

Anne-Françoise Bolly,	présidente de chambre,
Élisabeth Willemart,	conseillère d’État,
Joëlle Sautois,	conseillère d’État,
Frédéric Quintin,	greffier.

Le Greffier, La Présidente,

Frédéric Quintin Anne-Françoise Bolly