

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LA PRÉSIDENTE DE LA V^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n° 263.573 du 12 juin 2025

A. 244.774/V-2.056

En cause :

1. V. C.,
2. V. H.,
3. M. S.,
ayant élu domicile chez
M^{es} Alain MERCIER et
Stéphane RIXHON, avocats,
chaussée de Waterloo 868/4
1180 Bruxelles,

contre:

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^{es} Manuela VON KUEGELGEN et
Céline MOREAU, avocats,
avenue Louise 210/10
1050 Bruxelles.

Partie intervenante :

le conseil autonome de l'enseignement communautaire,
également dénommé GO ! Onderwijs van de Vlaamse
Gemeenschap,
ayant élu domicile chez
M^{es} Kyoto VAN HERREWEGHE et
Evelien ALAERTS, avocats,
avenue du Port, 86c/113
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 2 mai 2025, les parties requérantes demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de « la décision du Fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 mars 2025 octroyant au Conseil Autonome de l'Enseignement [communautaire] [...] un permis d'urbanisme tendant à “Étendre l'enseignement artistique de temps libre (RHOK) existant en construisant deux nouveaux volumes pour une académie de musique et une académie des arts visuels et audiovisuels ; construire un abri à vélos couvert, poser un pavage, créer un patio et abattre 2 arbres”, [...] à Etterbeek, délivré

sous la référence 05/PFD/1943378 » et d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une ordonnance du 6 mai 2025 de la XV^e chambre, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 3 juin 2025 à 14 heures.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés dans le respect du calendrier de la procédure.

Par une requête introduite dans le respect du calendrier de la procédure, le conseil autonome de l'enseignement communautaire, également dénommé GO! Onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap, a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Par une ordonnance de la XV^e chambre du 19 mai 2025, l'affaire a été renvoyée au rôle général.

Par une ordonnance de la Présidente du Conseil d'État du 19 mai 2025, l'affaire a été attribuée à la V^e chambre bilingue du Conseil d'État.

Par une ordonnance du 22 mai 2025, l'affaire a été fixée à l'audience de la V^e chambre bilingue du Conseil d'État du 3 juin 2025 à 10h.

M^{me} Joëlle Sautois, conseiller d'État, présidente f.f., a exposé son rapport.

M^{es} Alain Mercier et Sixtine Schaffers, avocats, comparaisant pour les parties requérantes, M^{es} Céline Moreau et Manuela von Kuegelgen, avocates, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Evelien Alaerts, avocate, comparaisant pour la partie requérante en intervention, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Muriel Vanderhelst, premier auditeur au Conseil d'État, a été entendue en son avis conforme.

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

III. Faits utiles

1. Le 8 mai 2024, le conseil autonome de l'enseignement communautaire introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet l'extension de l'enseignement artistique à temps partiel (RHOK) existant avec deux nouveaux volumes de construction pour une académie de musique et une académie d'arts visuels et audiovisuels ainsi que la construction d'un abri à vélos couvert, pose de pavés, création d'un patio et abattage de 2 arbres.

Au plan régional d'affectation du sol (PRAS), le bien sur lequel porte cette demande est situé en zone mixte.

Cette demande comporte un rapport d'incidences.

2. Le 15 juillet 2024, le demandeur introduit des éléments complémentaires auprès du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale à la suite d'un accusé de réception de dossier incomplet adressé le 6 juin 2024.

3. Le 29 août 2024, le dossier de demande de permis d'urbanisme est déclaré complet par le fonctionnaire délégué.

4. Du 7 octobre au 5 novembre 2024, une enquête publique est organisée ; quarante lettres de réclamation sont déposées, dont celles que signent les parties requérantes.

5. Le 19 novembre 2024, la commission de concertation décide de reporter son avis dans l'attente de l'obtention de documents et explications supplémentaires de la part du demandeur de permis.

6. Le 12 décembre 2024, le demandeur de permis fournit les documents et explications supplémentaires sollicités.

7. Le 17 décembre 2024, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel.

8. Le 18 décembre 2024, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Etterbeek déclare se rallier à l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation.

9. Le 27 janvier 2025, le fonctionnaire délégué décide de faire application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT).

Les conditions suivantes impliquant la modification de la demande sont notamment énoncées :

- « [...] »
- De afwijking aan titel I, artikel 5 van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) voor wat betreft de gevelhoogte van blok A ter hoogte van de buur nr.22 wegwerken door de kroonlijsthoogte gelijk te zetten met de woning nr.22 of motiveren waarom dit niet mogelijk is;
 - Meer details verschaffen over de recuperatie van het water (dimensioneren en plaatsing van de regenwaterput);
- « [...] »

10. Les 3 et 26 février 2025, le demandeur de permis introduit des documents modifiés.

11. Le 11 mars 2025, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

Par une requête introduite le 18 octobre 2023, le conseil autonome de l'enseignement communautaire, également dénommé GO! Onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap, demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

En tant que bénéficiaire du permis attaqué, il a un intérêt à intervenir dans la présente procédure.

V. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux dont l'examen se prête à un traitement accéléré et qui est susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VI. Urgence

VI.1. Thèses des parties

VI.1.1. Les parties requérantes

Les parties requérantes indiquent être propriétaires, respectivement, de

l'habitation sise rue Général Tombeur n° 19 (à plus ou moins 70 mètres de l'entrée principale de l'immeuble projeté), rue Général Tombeur n° 31 (soit juste en face de l'immeuble A en projet) et rue de la Gare n° 16 (soit juste à côté de l'immeuble B en projet). Les première et troisième parties requérantes occupent actuellement leur habitation, et la deuxième partie requérante l'occupera dès l'été 2025, une fois les travaux de rénovation suffisamment avancés.

Elles exposent que le bénéficiaire du permis a informé leur conseil qu'il comptait entamer le chantier dès le 15 mai 2025, pour une durée estimée de 15 mois, hors retards éventuels ou circonstances imprévues. Compte tenu de cet élément, elles constatent que l'entame des travaux est imminente que le délai de traitement ordinaire du recours en annulation ne permettra pas d'empêcher la réalisation des inconvénients sérieux et irréversibles qu'elles détaillent dans leur requête.

Les parties requérantes font d'abord valoir des inconvénients qui les concernent toutes. À ce titre, elles soulignent en premier lieu que le projet litigieux implique au moins un dédoublement du nombre de personnes susceptibles de se rendre sur le site de l'académie, ce qui est selon elles incontestablement de nature à provoquer des perturbations importantes en ce qui concerne la mobilité dans le quartier, perturbations qu'elles détaillent.

Elles affirment en deuxième lieu que la mise en œuvre du permis aura nécessairement comme conséquence d'engendrer des atteintes négatives à leur cadre de vie, puisqu'il s'agit d'aménager un immeuble dont l'affectation sera celle d'une école de musique et d'art audiovisuel, présentant des gabarits importants, en lieu et place de deux parcelles actuellement vierges et affectées pour l'une à une plaine de jeux et, pour l'autre, à dix emplacements de parking, qui plus est en rupture totale avec le bâti environnant. Elles considèrent que la modification du cadre de vie est d'autant plus grave dès lors qu'elles ne pouvaient pas imaginer l'ampleur du projet au vu du contexte urbanistique local.

Elles indiquent en troisième lieu qu'elles ont dénoncé dans leur réclamation le fait que les maisons de la rue Général Tombeur connaissent régulièrement, à chaque forte pluie, des problèmes d'inondations dans leurs caves, faute d'infrastructures adaptées. Elles expliquent que le permis attaqué ne prévoit rien pour prévenir ce risque, qui sera pourtant aggravé du fait que le projet implique une imperméabilisation accrue des parcelles.

Elles dénoncent en quatrième lieu le fait qu'elles auront à subir un important chantier durant près de deux ans.

La deuxième partie requérante invoque ensuite des inconvénients qui lui sont propres. Elle explique que son habitation se situe face au bâtiment A en projet, en manière telle qu'elle sera tout particulièrement impactée par la mise en œuvre du permis, vu le gabarit de l'immeuble projeté. Elle souligne que le bâtiment A comporte quatre niveaux et développe une hauteur de façade de plus de 15 mètres, que la construction d'un tel immeuble, qui plus est sur la totalité de la largeur de la parcelle, viendra anéantir l'apport de luminosité dont son habitation bénéficie actuellement et qu'il engendrera un réel sentiment d'écrasement dans son chef. Elle dénonce encore les importantes nuisances sonores dues au fonctionnement des pompes à chaleur qui seront installées en toiture de l'immeuble A en projet. Enfin, elle explique qu'elle et son fils de quatre ans utilisent très régulièrement la plaine de jeux qui se trouve sur le site concerné par le permis litigieux et qui est vouée à disparaître. Cet élément constitue à son estime également une modification de son cadre de vie, pouvant être prise en compte dans l'appréciation de l'urgence.

La troisième partie requérante explique que son immeuble est situé sur le terrain voisin de gauche du futur bâtiment B et que, compte tenu de cette proximité, elle sera tout particulièrement impactée par la mise en œuvre du permis, vu le gabarit de l'immeuble projeté. Elle explique notamment que même si un décrochage est prévu sur une largeur de 5,33 mètres, le futur bâtiment excède la profondeur de son immeuble sur une longueur de plus ou moins 4,5 mètres, en dérogation au RRU, ce qui est à son estime tout à fait substantiel. Elle constate en outre qu'est prévu au premier étage l'aménagement d'une zone de plus ou moins 40 mètres carrés accessible par des portes aux visiteurs de l'académie. Elle affirme que, dans de telles conditions, les utilisateurs de la terrasse litigieuse auront des vues directes et intrusives vers son jardin et vers les pièces de vie de son habitation, ceci étant à son avis d'autant plus grave que l'académie est susceptible d'accueillir un nombre important de visiteurs. Elle précise que le premier étage côté jardin de son immeuble est affecté à un living, tandis que le second étage côté jardin est affecté à une chambre. Elle estime qu'une telle perte d'intimité constitue un préjudice grave et qu'il en va d'autant plus ainsi lorsque, comme ce sera le cas en l'espèce, les vues méconnaissent les prescriptions du Code civil. Enfin, elle expose que, même si, vu l'orientation des parcelles par rapport au nord, la construction projetée ne devrait pas provoquer de projection d'ombre sur son immeuble, il n'en demeure pas moins qu'en raison de la profondeur du bâtiment projeté, elle subira une perte de luminosité importante puisqu'au lieu d'avoir à sa droite un jardin dégagé, c'est un bâtiment de quatre niveaux qui sera construit sur presque l'intégralité de la parcelle. Si elle reconnaît qu'elle n'a pas de droit acquis à conserver le jardin existant à côté de chez elle, elle constate qu'elle aura néanmoins à subir un sentiment d'écrasement lié à la construction d'un imposant volume sur la parcelle voisine, ce qui ne serait pas le cas si le projet respectait les dispositions du RRU en termes de profondeur. Elle considère qu'elle ne pouvait présumer qu'il serait

envisagé de construire un bâtiment d'un tel gabarit sur la parcelle voisine.

VI.1.2. La partie adverse

La partie adverse affirme que les inconvénients vantés par les parties requérantes en termes de problèmes de trafic et de mobilité sont manifestement exagérés, premièrement eu égard au fait qu'il ne s'agit pas en l'occurrence de dédoubler la capacité d'une école, le projet portant en réalité sur la construction d'une académie de musique et d'arts audiovisuels. Elle estime qu'ils sont en outre décrits de manière vague et que peu d'éléments étayent la manière dont les parties requérantes seraient concrètement et personnellement préjudiciées par ceux-ci. Elle rappelle que les parties requérantes habitent dans une zone urbanisée, de sorte que les inconvénients liés à cet état de fait sont inhérents à la vie en société au sein d'un noyau urbain. S'agissant des problèmes de stationnement liés à la perte de dix emplacements de parking, elle relève que les emplacements actuels ne font pas l'objet d'un permis et que la perte d'un tel avantage précaire et illicite ne saurait constituer un préjudice grave. Elle affirme à ce propos que, bien que chaque riverain dispose d'un droit subjectif d'accès ou de stationnement sur sa propriété, il ne peut lui être reconnu le droit de revendiquer les modalités de circulation et de stationnement qui lui conviennent sur la voirie publique. Elle estime par ailleurs que, si la diminution du nombre d'emplacements de parking est une cause de désagréments, ceux-ci font partie des aléas liés aux changements dans l'aménagement d'un quartier urbain. Selon elle, les parties requérantes font état de manière générale et abstraite d'une problématique de stationnement mais n'indiquent toutefois pas la mesure dans laquelle elles-mêmes ou leur entourage serait préjudicié, dès lors qu'elles n'apportent pas la preuve qu'elles possèdent un véhicule et qu'elles feraient donc effectivement usage d'un emplacement de stationnement de façon régulière.

Quant à l'augmentation du bruit dans leur quartier, elle estime que les parties requérantes ne peuvent raisonnablement se prévaloir de désagréments liés au bruit dû au dédoublement d'une école – alors qu'il s'agit en l'espèce d'une académie – dans une zone urbanisée.

S'agissant de la modification de leur cadre de vie, la partie adverse rappelle que les parties requérantes ne sauraient se prévaloir d'un quelconque droit acquis au maintien en l'état de leur environnement immédiat, dès lors que les parcelles concernées par le projet querellé sont situées en zone constructible, mixte au PRAS, conformément aux prescriptions urbanistiques en vigueur. Elle affirme que les modifications de leur cadre de vie constituent les conséquences inhérentes et prévisibles de l'évolution normale de l'urbanisation en zone bâissable.

Elle estime que les arguments tenant au risque d'inondation sont abstraits et infondés. Elle affirme que la simple présence de problématiques existantes n'implique pas nécessairement que le projet querellé accroîtra ces risques. Elle précise que le projet prévoit une imperméabilisation de certaines parties des parcelles, mais également des dispositifs compensatoires, grâce à une gestion durable de l'eau conçue de concert avec Bruxelles Environnement.

En ce qui concerne les inconvénients liés au chantier, elle rappelle que de tels inconvénients font partie des gênes temporaires qu'implique la vie en société, particulièrement en ville.

Quant aux inconvénients invoqués par la deuxième partie requérante, elle relève notamment que l'acte attaqué expose, en ce qui concerne la corniche du bloc A, qu'après la révision des plans, celle-ci se trouve à la même hauteur que celle du voisin n° 22, que les deux corniches sont alignées et que l'élévation du toit est reculée de 59 cm par rapport à la corniche afin de conserver la hauteur de plafond nécessaire dans les locaux situés en dessous, et qu'en tant qu'est dénoncée une prétendue dérogation en termes de hauteur, qui n'existe plus, à l'appui du préjudice vanté, la critique manque en fait. Elle précise qu'en toute hypothèse, l'octroi de dérogations est permis par la législation et ne rend donc pas *ipso facto* le préjudice imprévisible ou anormal. Elle précise par ailleurs qu'une nouvelle construction peut se distinguer du gabarit moyen du quartier, pour autant que son intégration urbaine soit globalement assurée, ce qui est le cas en l'espèce. Elle rappelle que les riverains n'ont pas de droit au maintien en l'état de parcelles voisines de leur propriété, ni au maintien d'une absence de vis-à-vis dans ces parcelles et que toute atteinte à l'environnement existant ne présente pas nécessairement, pour les voisins directs d'un projet d'urbanisme, un degré de gravité suffisante pour pouvoir justifier la suspension de l'exécution du permis attaqué. Elle ajoute que les circonstances que le projet est d'un volume plus important et d'une architecture différente ne suffisent pas à démontrer l'existence d'une atteinte grave au cadre de vie.

Elle affirme que la perte de luminosité alléguée par la deuxième partie requérante est artificiellement amplifiée, l'examen de la situation de son immeuble et de l'immeuble A projeté révélant à son estime que celle-ci ne sera pas disproportionnée au regard de ce qu'il est raisonnablement permis d'attendre en milieu urbain. Elle affirme que la note explicative contient une étude d'ombrage pour le printemps, l'automne et l'hiver, dont il ressort que le projet n'impactera quasiment pas son habitation. Elle conclut que si la perte d'ensoleillement est certes réelle, elle n'en demeure pas moins admissible.

Elle conteste également les potentielles nuisances sonores dues au

fonctionnement des pompes à chaleur qui seront installées en toiture de l'immeuble A en projet et qui affecteraient le cadre de vie de la deuxième partie requérante.

Elle ajoute, en ce qui concerne l'usage de la plaine de jeux, qu'il s'agit simplement en l'espèce d'un usage temporaire d'une parcelle non bâtie en zone constructible et que cet argument ne peut, en conséquence, justifier la demande de suspension du permis querellé.

Elle affirme que la perte d'intimité et de luminosité invoquée par la troisième partie requérante est disproportionnée par rapport à la situation réelle. Elle observe que, si la hauteur de l'immeuble B en projet est certes de plus de neuf mètres, il existe un décrochage par rapport à son immeuble qui réduit l'impact visuel et physique du bâtiment projeté sur l'immeuble voisin. Elle conclut que la perte significative d'intimité n'est pas établie et que, s'agissant de la perte de luminosité, elle ne peut être qualifiée de grave compte tenu de la distance qui sépare le projet de son habitation et du décrochage prévu par le projet. Elle précise que l'orientation au nord de la parcelle sur laquelle sera érigé le bâtiment B n'entraînera pas de projection d'ombre sur son immeuble.

VI.1.3. La partie intervenante

La partie intervenante insiste tout d'abord sur le fait que l'urgence doit être nuancée compte tenu du fait que les travaux n'ont à ce jour pas été entamés.

Elle conteste les nuisances invoquées par les parties requérantes en lien avec la mobilité et le stationnement. Elle explique que la politique régionale et communale sont précisément orientées vers une limitation de la circulation automobile et la promotion d'alternatives durables. Elle précise que l'acte attaqué concerne l'enseignement artistique à temps partiel, déjà organisé sur le site, que les visiteurs de celui-ci se succéderont et n'arriveront jamais en masse aux mêmes moments, les cours étant dispensés en petits groupes ou individuellement et ne suivant pas les mêmes horaires que l'enseignement ordinaire. Elle ajoute que les perturbations de la mobilité ou du stationnement seront à peine perceptibles, car l'enseignement artistique a déjà lieu sur le site et les visiteurs se déplacent principalement à vélo ou en transports en commun. Elle relève que des places de stationnement alternatives sont disponibles à proximité du projet et qu'un grand parking à vélos sera aménagé dans le jardin.

Elle conteste également l'altération alléguée du cadre de vie, les volumes des constructions en projet étant à son estime acceptables et le projet prévoyant deux volumes de construction pour préserver l'espace vert intérieur et s'intégrer à l'échelle

des bâtiments environnants, demandant que cette intégration soit examinée en tenant compte d'un périmètre plus large que les seules constructions immédiatement voisines. Elle affirme que les parties requérantes fournissent des informations erronées, car seuls deux arbres seront abattus et que de nouveaux arbres ainsi que des hôtels à insectes et des nichoirs à chauves-souris seront ajoutés pour renforcer la biodiversité.

Elle réfute le risque d'inondation invoqué, expliquant que le projet a été coordonné avec le Facilitateur de l'eau et qu'il n'est pas requis qu'elle résolve un problème d'inondation existant auquel elle ne contribue en rien. Elle ajoute que le projet se situe uniquement sur les parcelles qui lui appartiennent et vise un rejet nul dans le réseau d'égouts, en utilisant des wadi, des jardins d'eau et des lits de drainage pour anticiper les fortes pluies.

Elle précise que les travaux dureront 15 mois et non 24, qu'ils n'ont pas encore commencé et que les travaux à exécuter ne causeront pas de nuisances significatives, comme le permis d'environnement accordé par la commune d'Etterbeek permet de le confirmer. Selon elle, les études acoustiques et solaires montrent que les nuisances sonores et les pertes de luminosité seront négligeables. Elle précise que l'ensoleillement de l'habitation de la deuxième partie requérante est déjà limité en raison de l'orientation des terrasses et que, pour la troisième partie requérante, étant donné une orientation nord, ses jardins et terrasses sont déjà à l'ombre. Elle rappelle qu'il y a actuellement déjà une vue sur sa parcelle depuis la plaine de jeu et affirme que le projet ne prévoit pas de fenêtres offrant des vues en direction de cette parcelle. Elle précise que le bâtiment B comprendra un sous-sol et trois étages hors sol, et non un bâtiment de quatre étages. Elle explique de quelle manière le projet respecte la vie privée des riverains. Enfin, elle rappelle que l'aire de jeux est en réalité un terrain privé qui a été temporairement prêté à la commune d'Etterbeek et qu'il est bien envisagé de rendre l'espace vert intérieur accessible le plus possible au public.

VI.2. Appréciation

1. L'urgence visée à l'article 17, § 1^{er}, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, ne peut être reconnue que si la partie requérante établit que la mise en œuvre immédiate de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

La partie requérante supporte la charge de la preuve de l'urgence qu'elle allègue.

En principe, la gravité des inconvénients invoqués ne peut se déduire de l'importance des illégalités qui affecteraient l'acte attaqué. Par ailleurs, à supposer que l'acte attaqué soit vicié par les illégalités que la requête dénonce, la condition de l'urgence est indépendante de l'examen des moyens et nécessite la démonstration que leurs conséquences dommageables justifient la suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

2. En l'espèce, si les deuxième et troisième parties requérantes n'ont aucun droit au maintien en l'état des parcelles destinées à être occupées par les deux immeubles à construire, dès lors que celles-ci se trouvent en zone de mixité et ont vocation à être bâties, il reste que, dans les faits, la deuxième partie requérante s'apprête à emménager dans une habitation bénéficiant d'un vis-à-vis dégagé et que le projet d'immeuble A qui sera érigé juste en face des pièces de vie de son habitation, de par sa largeur de plus de 14 mètres combinée à sa hauteur, atteint un gabarit de grande ampleur de nature à engendrer un sentiment d'écrasement. Quant à l'immeuble B en projet, qui jouxte immédiatement la propriété de la troisième partie requérante, compte tenu particulièrement de son implantation et de sa profondeur, en dépit du décrochage prévu par l'auteur du projet, il est de nature à engendrer un sentiment d'enclavement dépassant significativement la mesure de l'inconvénient normal auquel il devait s'attendre en tant que voisin.

En outre, la partie intervenante, si elle déclare dans sa requête en intervention que les travaux dont l'entame était pourtant annoncée au 15 mai 2025 n'ont pas encore commencé, ne fournit aucun élément permettant de penser que le permis d'urbanisme ne serait pas mis en œuvre avant qu'il ne soit statué sur le recours en annulation. Au contraire, la demande de mise en balance des intérêts qu'elle formule à titre subsidiaire dément toute volonté dans son chef de reporter l'exécution de l'acte attaqué.

Dans ces conditions, il y a lieu de considérer que la modification du cadre de vie des deuxième et troisième parties requérantes engendrée par le projet litigieux constitue un inconvénient présentant le degré d'immédiateté et de gravité requis.

Dans la mesure précitée, l'urgence est établie.

VII. Second moyen, en sa première branche

VII.1. Thèses des parties

VII.1.1. Les parties requérantes

Les parties requérantes prennent un second moyen de la « violation des articles 191 (modification de la demande sur des aspects qui ne sont pas accessoires), 175/15 (projets soumis à rapport d'incidences), 175/16, 1^o, 2^o, 4^o et 7^o (contenu minimal du rapport d'incidences), 175/19 (documents soumis à l'enquête publique), 175/20 (enquête publique – effet utile) et 190 (motivation par rapport aux incidences), du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), de la rubrique 24 de l'annexe B du COBAT, des articles 4 et 5 de la directive 2011/92/UE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics ou privés sur l'environnement et de ses annexes III et IV, de la violation de l'effet utile de l'enquête publique et de la méconnaissance des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratif[s] et de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'absence, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs ».

Elles accompagnent les développements de ce moyen du résumé suivant :

- « Les requérants reprochent à l'acte attaqué d'avoir autorisé un projet :
1. Qui a été substantiellement modifié après l'enquête publique et l'avis de la Commission de concertation, si bien que ces actes d'instruction auraient dû être recommencés pour leur procurer un effet utile ;
 2. Qui n'a pas été précédé d'un rapport d'incidences sur l'environnement exact, sérieux et conforme aux exigences du CoBAT lu isolément ou en combinaison de la directive 2011/92/UE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics ou privés sur l'environnement. »

VII.1.2. La partie adverse

A. Absence de résumé des arguments

En vertu de l'article 7, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, de l'arrêté royal du 19 novembre 2024 'déterminant la procédure en référé et modifiant divers arrêtés relatifs à la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État', entré en vigueur le 1^{er} janvier 2025, si la réponse aux moyens nécessite des développements, la note d'observations comprend un résumé des arguments de la partie adverse ou de la partie requérante en intervention. Selon le rapport au Roi précédant cet arrêté royal, cet article reprend une disposition analogue à celle des articles 6, § 2, et 52, § 3, alinéa 2, du règlement général de procédure, tels qu'insérés par l'arrêté royal du 21 juillet 2023 'modifiant divers arrêtés relatifs à la procédure

devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État'. Cette exigence constitue le pendant de l'obligation imposée à la partie requérante de résumer son grief lorsque son moyen nécessite un développement important.

Suivant le rapport au Roi précédant l'arrêté royal du 21 juillet 2023, précité, l'absence, dans la requête, du résumé d'un grief comprenant un développement important n'entraîne pas en soi l'irrecevabilité du moyen, mais cette absence a pour conséquence que la partie requérante prend « le risque que la portée de son grief ne soit pas correctement résumée et donc appréhendée dans le rapport de l'auditeur et dans l'arrêt ». De la même manière, si le non-respect de cette exigence par la partie adverse et la partie intervenante n'entraîne pas l'irrecevabilité de leurs arguments, elles prennent le risque que la portée de leur thèse ne soit pas correctement résumée et appréhendée dans le rapport ou dans l'arrêt.

Plus fondamentalement, particulièrement en référé, même si son absence n'a aucune incidence sur le contrôle de légalité exercé par le Conseil d'État, le résumé exigé permet aux magistrats de gagner un temps précieux et de concentrer leurs efforts sur l'instruction du dossier et l'examen du moyen.

B. Résumé de l'argumentation de la partie adverse

Concernant la première branche du moyen, la partie adverse fait valoir, en substance, que, selon l'article 191, § 4, du CoBAT, les plans modificatifs ne doivent pas être soumis à nouveau aux actes d'instructions déjà réalisés lorsque les modifications n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, du CoBAT, qu'impliquait le projet initial. Elle précise que la nature des changements opérés s'apprécie *in concreto* selon la nature et l'échelle du projet. Elle rappelle que, lors de sa première séance du 19 novembre 2024, la commission de concertation a sollicité du demandeur de permis qu'il complète sa demande par des documents et explications supplémentaires concernant certains aspects du projet, qu'en réponse à cette demande, le demandeur de permis a fourni une étude d'ensoleillement pour le Bloc A et le Bloc B, montrant l'impact très limité du projet sur l'éclairement des bâtiments existants, prévu des aménagements du jardin existant afin qu'il soit conservé et accessible, des alternatives concernant la végétalisation, la réutilisation de la clôture côté rue de la Gare, amélioré la gestion de l'eau, repensé les installations techniques conformes aux normes de bruit, amélioré l'isolation acoustique entre le mur de l'académie et la maison voisine, et intégré un Kiss and Ride. Selon elle, ces éléments visaient majoritairement à répondre aux critiques formulées par les riverains lors de l'enquête publique. La partie adverse observe qu'à la lumière de ces informations, la commission de concertation a rendu

son avis le 17 décembre 2024.

Elle affirme que la production d'éléments complémentaires demandés par la commission de concertation n'entraîne pas de modifications de la demande nécessitant une nouvelle enquête publique. Elle précise que ces éléments avaient pour objectif d'éclairer l'autorité délivrante et non de modifier le projet. Elle soutient également que les informations complémentaires recueillies par la commission de concertation ne doivent pas être soumises à nouveau à la contradiction des réclamants avant de pouvoir émettre son avis. Elle considère que les parties requérantes se contentent de soutenir de manière hypothétique que les éléments complémentaires auraient pu permettre de mieux comprendre le projet, sans démontrer de vice de légalité de l'acte attaqué. Elle ajoute que la demande de permis initiale a été modifiée à la suite de l'application de l'article 191 du CoBAT par le fonctionnaire délégué, que les modifications incluent la mise en conformité du projet aux normes PMR, la suppression de la dérogation concernant la hauteur de la corniche du Bloc A, la mise en place d'un système de gestion des eaux de pluie impliquant une nouvelle dérogation à l'article 16 du Titre I du RRU et l'ajout de portes automatiques et coulissantes antipanique dans le bloc B. Elle affirme que les parties requérantes ne démontrent pas en quoi ces modifications devraient être considérées comme substantielles ni quelles objections elles auraient pu susciter.

Concernant la gestion des eaux, elle précise que le projet initial prévoyait une citerne de récupération des eaux de pluie, mais que la commission de concertation et le fonctionnaire délégué ont demandé une révision de cette gestion. Elle explique qu'en concertation avec Bruxelles Environnement, le demandeur a proposé une gestion intégrée de l'eau sur site avec zéro rejet dans l'égout, incluant des zones d'infiltration végétalisées et des toits verts. Elle explique que l'eau de pluie est redirigée vers un système d'infiltration naturelle plutôt que stockée, ce qui constitue une alternative durable au système classique de récupération. Si cette modification implique une dérogation à l'article 16 du Titre I du R.R.U., elle soutient que celle-ci ne nécessitait pas une nouvelle enquête publique, car elle ne concerne pas le volume, l'implantation ou l'esthétique des constructions comme le prévoit l'article 126, § 11, du CoBAT. Elle affirme que cette modification est accessoire, car elle n'affecte pas l'objet du projet, est limitée au mode d'évacuation des eaux de pluie et vise à répondre aux objections techniques liées à la réutilisation de l'eau de pluie comme demandé par la commission de concertation dans son avis du 17 novembre 2024.

Elle soutient que les parties requérantes se contentent d'énoncer les adaptations et de citer l'acte attaqué sans démontrer en quoi les modifications fondées sur l'article 191 du CoBAT ne seraient pas accessoires ni que l'absence de mesures d'instruction aurait affecté la régularité de la procédure ou compromis les droits des

tiers. Elle soutient qu'à l'échelle du projet et même en termes absolus, ces modifications ne sont pas substantielles, car elles n'ont pas d'incidence notable sur l'environnement ou les droits des tiers. Selon elle, ces modifications n'entraînent pas de changements importants des éléments essentiels du projet, ne procèdent pas d'options fondamentalement différentes et que, comme elles réduisent l'impact du projet sur le voisinage et l'environnement, elles peuvent être appréciées avec plus de souplesse. Elle ajoute que les parties requérantes ne démontrent pas en quoi les modifications apportées aux plans auraient pu donner lieu à des observations différentes de celles émises lors de l'enquête publique.

VII.1.3. La partie intervenante

La partie intervenante résume sa réfutation de la première branche du second moyen comme il suit (traduction) :

- « 59 En ce qui concerne la première branche du moyen, la partie intervenante souligne que toute modification ou adaptation apportée au projet ne requiert pas un nouvel examen. Dès lors que les modifications portaient uniquement sur quelques adaptations du plan et n'affectent donc pas à cet égard l'objet du projet et qu'elles sont accessoires et répondent aux objections suscitées par le projet initial sur le fond, une nouvelle enquête publique n'est pas requise. En outre, il n'était pas nécessaire de compléter le rapport d'incidences. Les dispositions du CoBAT relatives aux modifications d'un projet n'ont pas été violées ».

VII.2. Appréciation

L'article 191 du CoBAT dispose comme suit :

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

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

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

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

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

En l'absence de délivrance de l'accusé de réception ou de la notification du caractère incomplet du dossier dans les délais visés à l'alinéa 1^{er}, la suspension

visée au § 1^{er}, alinéa 2, est levée et le délai dans lequel l'autorité délivrante doit notifier sa décision conformément à l'article 156, 178, 178/2 ou 188/3 recommence à courir le lendemain de l'échéance du délai visé à l'alinéa 1^{er}.

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

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

§ 5. Lorsque les modifications apportées au projet à l'initiative du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué ne respectent pas les conditions visées au § 4, la demande modifiée est à nouveau soumise aux actes d'instruction que l'autorité délivrante détermine.

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

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

Il ressort des termes mêmes de l'article 191, § 4, du CoBAT que ce n'est que si l'ensemble des conditions qui y sont énoncées sont rencontrées que le projet modifié ne doit pas être à nouveau soumis aux actes d'instruction déjà réalisés et de son § 5 que, dans la négative, la demande modifiée est à nouveau soumise aux actes d'instruction que l'autorité délivrante compétente détermine.

En l'espèce, il ressort de l'acte attaqué et du dossier administratif qu'en application de l'article 191, § 1^{er}, du CoBAT, le fonctionnaire délégué a, parmi les conditions impliquant des modifications de la demande de permis, sollicité que soient donnés plus de détails concernant la récupération de l'eau, particulièrement à propos des dimensions et de la localisation de la citerne (« 4. Meer details te verschaffen over de recuperatie van het water (dimensioneren en plaatsing van de regenwaterput) ») et qu'en réponse à cette exigence, le demandeur de permis a renvoyé au plan d'implantation nouveau et aux explications complémentaires déposés après l'enquête publique et avant l'avis de la commission de concertation, justifiant en substance la suppression de la citerne envisagée dans la demande originale par les mesures alternatives d'infiltration des eaux conçues en concertation avec le « Facilitateur Eau » de Bruxelles Environnement.

L'acte attaqué relève à ce propos que « [...] de wijzigingen [zijn] van ondergeschikt belang [...] aan de aanvankelijke aanvraag zodat de gewijzigde aanvraag niet onderworpen moet worden aan nieuwe onderzoeksdaden ».

Ni l'acte attaqué, ni le dossier administratif ne permettent de comprendre comment le fonctionnaire délégué a pu considérer qu'une telle modification du projet était accessoire et qu'il pouvait statuer sur la demande de permis ainsi modifiée sans qu'elle soit à nouveau soumise aux actes d'instruction qu'il lui appartenait de déterminer.

Le caractère accessoire d'une modification apportée à un projet d'urbanisme ne peut pas se déduire à l'évidence du fait qu'elle porte uniquement sur le mode d'évacuation des eaux de pluie, celui-ci pouvant être important dans l'appréciation globale du projet. En particulier, le fait que la dérogation à l'article 16 du titre I du RRU impliquée par la modification apportée au projet ne serait pas de celles qui, en vertu de l'article 126, § 11, du CoBAT, doivent être préalablement soumises aux mesures particulières de publicité, ne dispense pas le fonctionnaire délégué d'apprécier effectivement en quoi cette modification est accessoire.

En l'espèce, le caractère accessoire de la modification relative au mode d'évacuation des eaux de pluie est démenti, d'une part, par le fait que le fonctionnaire délégué savait ou devait savoir, pour s'être approprié formellement l'avis de la commission de concertation, que celle-ci, après avoir vu les mêmes plans modifiés, avait néanmoins conditionné son avis favorable à l'obtention de plus de détails au sujet de la citerne et, d'autre part, par le caractère sensible de la question de la gestion de l'eau sur le site concerné par la demande, plusieurs riverains ayant fait état dans leur réclamation d'inondations dans les caves des maisons de la rue Général Tombeur lors de fortes pluies et s'étant inquiétés des conséquences de l'imperméabilisation des sols. Or, il ne peut être présumé que la perception de ce projet aurait été strictement identique s'il avait été instruit d'emblée avec l'information qu'une solution alternative de gestion des eaux impliquait la suppression de la citerne prévue dans la demande initiale.

Par ailleurs, le caractère accessoire d'une telle modification ne peut se déduire du fait qu'elle visait à répondre aux objections suscitées par le projet initial, du fait que la solution retenue aurait été établie en concertation et avec l'accord de Bruxelles Environnement ou encore du fait qu'elle constituerait « une alternative cohérente et durable au système classique de récupération et de réutilisation de l'eau de pluie ».

Dans la mesure qui précède, le second moyen est sérieux en sa première branche.

VIII. Conclusion

Les conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, alinéa 3, des lois 'sur le Conseil d'État', coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué sont réunies.

IX. Balance des intérêts

IX.1. Thèse de la partie intervenante

La partie intervenante sollicite du Conseil d'État qu'il n'accède pas à la demande de suspension, au terme d'une balance des intérêts en présence réalisée conformément à l'article 17, § 2, alinéa 2, des lois 'sur le Conseil d'État', coordonnées le 12 janvier 1973.

En substance, elle fait valoir que l'acte attaqué autorise l'extension de l'enseignement artistique à temps partiel qu'elle organise et s'inscrit dès lors à l'évidence dans la poursuite de l'intérêt public de l'enseignement. Elle ajoute que le permis d'urbanisme attaqué est essentiel dans la mesure où les bâtiments actuels ne répondent plus aux normes en vigueur en matière de sécurité incendie et d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, et sont également insuffisants sur le plan énergétique et technique. Elle insiste sur le fait que le projet améliore considérablement le confort des élèves et des enseignants et rappelle qu'à Bruxelles, il n'y a que trois académies de musique et deux académies des arts visuels du GO!, ce qui souligne encore l'importance de ces institutions pour la région.

IX.2. Appréciation

L'article 17, § 2, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État dispose comme suit :

« À la demande de la partie adverse ou de la partie intervenante, la section du contentieux administratif tient compte des conséquences probables de la suspension de l'exécution ou des mesures provisoires pour tous les intérêts susceptibles d'être lésés, en ce compris l'intérêt public, et peut décider de ne pas accéder à la demande de suspension ou de mesures provisoires lorsque ses conséquences négatives pourraient l'emporter de manière manifestement disproportionnée sur ses avantages ».

La balance des intérêts ne peut conduire à rejeter la demande de suspension que dans des cas exceptionnels, lorsque les conséquences négatives de la suspension pourraient l'emporter de manière manifestement disproportionnée sur ses avantages.

En l'espèce, la partie intervenante ne fait état d'aucune circonstance exceptionnelle permettant de considérer que la continuité de l'enseignement artistique à temps partiel qu'elle organise au sein des bâtiments actuels serait affectée ou à tout le moins gravement menacée en cas de suspension de l'exécution de l'acte attaqué. Elle ne prétend pas qu'elle ne disposerait d'aucune solution de substitution au cas où l'état de ces bâtiments serait tel qu'ils ne pourraient plus être utilisés, alternative qu'il lui revient en tout état de cause d'envisager en prévision de la durée du chantier. Il n'est pas établi non plus qu'il serait impossible pour la partie adverse, après la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, de retirer celui-ci et de reprendre l'instruction de sa demande de permis de manière à aboutir à une nouvelle décision à bref délai.

En conséquence, il y a lieu de rejeter la demande formulée par la partie intervenante de ne pas suspendre l'exécution de l'acte attaqué.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par le conseil autonome de l'enseignement communautaire, également dénommé GO! Onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap, est accueillie.

Article 2.

Est ordonnée la suspension de l'exécution de la décision du 11 mars 2025 par laquelle le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale délivre au conseil autonome de l'enseignement communautaire un permis d'urbanisme tendant à "Étendre l'enseignement artistique de temps libre (RHOK) existant en construisant deux nouveaux volumes pour une académie de musique et une académie des arts visuels et audiovisuels ; construire un abri à vélos couvert, poser un pavage, créer un patio et abattre 2 arbres", pour un bien sis à Etterbeek, délivré sous la référence 05/PFD/1943378.

Article 3.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 12 juin 2025, par la V^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Joëlle Sautois,
Gregory Delannay,

conseillère d'État, présidente f.f.,
greffier en chef.

Le Greffier en chef,

La Présidente,

Gregory Delannay

Joëlle Sautois