

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 264.154 du 12 septembre 2025

A. 234.006/XV-4797

En cause :

P.F.,

ayant élu domicile chez
M^e Gautier MELCHIOR, avocat,
avenue Brugmann, 451
1180 Bruxelles,

également assisté et représenté par
M^e Gilles CARNOY, avocat,

contre :

1. la commune d'Ixelles,

représentée par son collège des bourgmestre et échevins,

2. la Région de Bruxelles-Capitale,

représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

A.C.,

ayant élu domicile chez
M^e Charles PONCELET, avocat,
rue de la Régence, 58/8
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 1^{er} juillet 2021, le requérant demande l'annulation de « la décision du 27 avril 2021 par laquelle le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles a octroyé un permis d'urbanisme à Monsieur [A.C.] [et à son épouse] pour « construire des extensions arrière de la maison unifamiliale, ainsi qu'un balcon et une terrasse en toiture » sur un bien situé rue Paul Lauters, 28 à 1050 Bruxelles ».

II. Procédure

Le Conseil d'État, par un arrêt n° 252.285 du 2 décembre 2021 (ECLI:BE:RVSCE:2021:ARR.252.285), a réputé non accomplie la requête en

intervention en tant qu'elle est introduite par la seconde requérante en intervention et a ordonné que la procédure se poursuive uniquement en présence du premier intervenant. Il a été notifié aux parties.

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

M. Nicolas Litvine, auditeur adjoint, 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 requérante, la première partie adverse et l'intervenant ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 4 février 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 11 mars 2025.

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

M^e Gautier Melchior, avocat, comparaisant pour le requérant, M. Guillaume Wagnier, attaché juriste, comparaisant pour la première partie adverse, et M^e Emily Harrop, *loco* M^e Charles Poncelet, avocate, comparaisant pour l'intervenant, ont été entendus en leurs observations.

M. Nicolas Litvine, auditeur adjoint, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits

1. Le 20 décembre 2019, l'intervenant et son épouse déposent un dossier de demande de permis d'urbanisme auprès de la commune d'Ixelles.

2. Le 31 janvier 2020, la commune leur adresse un accusé de réception de dossier incomplet.

3. Le 20 février 2020, les demandeurs de permis déposent des documents complémentaires relatifs à leur demande.

4. Le 10 mars 2020, la commune d'Ixelles leur adresse un accusé de réception de dossier complet.

5. Une enquête publique est organisée du 8 au 22 juin 2020. Ses motifs principaux sont renseignés comme suit par l'avis d'enquête :

- « - dérogation à l'art. 6 du Titre I^{er} du RRU (toiture – hauteur)
- dérogation à l'art. 4 du Titre I^{er} du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ».

6. En séance du 8 juillet 2020, la commission de concertation constate l'absence de réclamation durant l'enquête publique et émet sur le projet, à l'unanimité, un avis favorable sous conditions.

Cet avis est rédigé comme suit :

- « - attendu que la demande tend à construire des extensions arrière de la maison unifamiliale, ainsi qu'un balcon et une terrasse en toiture ;
- attendu que l'objet de la demande est situé, au Plan Régional d'Affectation du sol, en zone d'habitation ;
- attendu que l'immeuble a été construit avant 1932 et qu'il est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale, en attendant sa publication (art. 333) ;
- vu l'Ordonnance du 19 mars 2020 visant à octroyer des pouvoirs spéciaux au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de la crise sanitaire du COVID-19 ;
- vu l'arrêté n° 2020/001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 avril 2020 de pouvoirs spéciaux relatif à la suspension temporaire des délais de rigueur et de recours fixés dans l'ensemble de la législation et la réglementation bruxelloise ou adoptés en vertu de celle-ci, pour la période du 16 mars au 15 avril 2020 ;
- vu les arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale des 16 avril et 14 mai 2020 prolongeant les délais prévus à l'article 1^{er} de l'arrêté n° 2020/001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de pouvoirs spéciaux relatif à la suspension temporaire des délais de rigueur et de recours fixés dans l'ensemble de la législation et la réglementation bruxelloise ou adoptés en vertu de celle-ci, respectivement jusqu'au 15 mai et 15 juin 2020 ;
- considérant que, conformément à la circulaire du Ministre en charge des Pouvoirs Locaux du 6 mai 2020 relative à l'organisation du travail dans le cadre d'un déconfinement progressif, une reprise de tous les services en contact avec le public est recommandée par la Région à partir du 11 mai 2020 et qu'il en résulte que les mesures d'organisation nécessaires peuvent être prises afin que les enquêtes publiques et les commissions de concertation puissent se tenir à partir du 1^{er} juin 2020 ;
- attendu qu'aucune réclamation n'a été introduite au cours de l'enquête publique organisée du 08/06/2020 au 22/06/2020 ;
- vu le permis de bâtir n° 1913/12 pour modifier la façade de la maison, délivré le 30/01/1913 ;
- vu le permis de bâtir n° 1953/111 pour établir au niveau du trottoir un garage sur la profondeur de la pièce de devant, délivré le 24/04/1953 ;
- vu le courrier de renseignements urbanistiques n° RU2019/1023 du 18/07/2019 ;

- attendu que la situation de droit issue de ce courrier détermine que l'immeuble est affecté en logement ;
- attendu que la situation projetée prévoit le maintien de la maison unifamiliale ;
- attendu que la demande porte sur la reconstruction d'annexes au rez-de-chaussée et au premier étage arrière ;
- que la reconstruction vise à uniformiser les volumes et leur profondeur jusqu'à la profondeur de l'annexe la plus profonde ;
- que ce volume déroge aux articles 4 et 6 du Titre I^{er} du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qu'il dépasse, en profondeur, de plus de 3,00 m le gabarit le moins profond et qu'il dépasse, en hauteur, le gabarit voisin le moins haut ;
- attendu que la demande prévoit la modification du niveau du plancher du premier étage arrière afin de mettre au même niveau la chambre 01 et la salle de bains ;
- que cette modification permet la construction d'une mezzanine au-dessus d'une partie de la cuisine du rez-de-chaussée, aménagée en bureau et accessible par le palier d'entresol entre le rez-de-chaussée et le premier étage ;
- que cette mezzanine est conforme aux dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- que, pour l'ensemble de ces raisons la reconstruction des annexes arrière au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage arrière, ainsi que la construction de la mezzanine est acceptable ;
- attendu que la demande prévoit la construction d'un balcon sur toute la largeur de la maison au niveau du premier étage arrière ;
- qu'il présente une largeur de 0,76 m sur une longueur de 5,71 m, soit une superficie de 4,34 m² ;
- qu'il déroge à l'article 4 du Titre I^{er} du Règlement Régional d'urbanisme, en ce qu'il dépasse, en profondeur, de plus de 3,00 m le gabarit le moins profond ;
- qu'il respecte les dispositions du Code civil en matière de vues sur les propriétés voisines en ce qu'il prévoit un aménagement de bac à plantes fixe d'une longueur de 0,87 m à partir du mur mitoyen droit, ce qui empêche les vues obliques et que les vues droites sont empêchées par la joue du mur mitoyen existant, d'une hauteur de 1,96 m ;
- attendu que la demande prévoit la construction d'une extension aux 2^e et 3^e étages, en façade arrière ;
- que la nouvelle façade arrière de cette extension est située en retrait de 20 cm par rapport à la façade arrière de l'annexe du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;
- que l'extension déroge aux articles 4 et 6 du Titre I^{er} du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qu'elle dépasse en profondeur et en hauteur, de plus de 3,00 m, le gabarit de la construction voisine de droite, la moins profonde et la moins haute ;
- que le voisin gauche présente un gabarit beaucoup plus profond et plus haut et un mitoyen extrêmement imposant, nuisant à la bonne habitabilité de la maison concernée par la présente demande ;
- que le gabarit est, dès lors, acceptable car il vient s'accoler contre ce grand mur d'héberge ;
- attendu que la demande vise à créer une terrasse en toiture (au-dessus de l'extension du 3^e étage arrière), avec escalier et lanterneau d'accès ;
- que cette terrasse déroge aux articles 4 et 6 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qu'elle dépasse, en profondeur et en hauteur, de plus de 3,00 m le gabarit du voisin le moins profond ;
- que cette terrasse est accessible par un nouvel escalier et par un lanterneau ;
- qu'il y a lieu de végétaliser la partie non accessible de la toiture plate ;
- attendu que la demande prévoit la réalisation de travaux intérieurs structurels, notamment la modification d'un escalier de 4 marches avec palier entre la salle à manger et le salon au rez-de-chaussée, la démolition de murs porteurs et la construction d'un escalier de liaison entre le 2^e et le 3^e étage ;
- attendu que la demande prévoit divers travaux de réaménagement intérieur général de la maison ;
- que certains locaux, et en particulier la pièce avant du 1^{er} étage, présentent encore certains éléments de décor intéressants qu'il y a lieu de préserver ;

- considérant qu'en ce qui concerne le respect du Titre II du Règlement Régional d'urbanisme, les aménagements intérieurs présentent de bonnes conditions d'habitabilité malgré qu'ils dérogent à l'article 10 en ce que l'éclairage de la chambre 3 du 2^e étage avant, en ce que sa superficie nette éclairante de 1,40 m² n'atteint pas les 3,45 m² requis (situation ancienne) ;
- considérant, de tout ce qui précède, que le projet, moyennant les modifications demandées s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ».

7. Le 22 juillet 2020, les demandeurs de permis déposent des documents modificatifs (plans modifiés).

8. Le 11 janvier 2021, un accusé de réception de dossier incomplet est adressé aux demandeurs de permis. Ce courrier leur demande de produire un support informatique reprenant l'ensemble des plans modifiés.

9. Le 13 février 2021, ils déposent le support électronique demandé, ainsi qu'une note explicative des modifications effectuées en vue de répondre aux conditions auxquelles est subordonné l'avis favorable de la commission de concertation.

10. Le 16 avril 2021, un accusé de réception de dossier complet est communiqué aux demandeurs de permis.

11. Le 6 mai 2021, le permis sollicité est octroyé.

Il s'agit de l'acte qui fait l'objet du présent recours et qui est motivé comme suit :

« - attendu que la demande tend à construire des extensions arrière de la maison unifamiliale, ainsi qu'un balcon et une terrasse en toiture ;
- attendu que l'objet de la demande est situé, au Plan Régional d'Affectation du Sol, en zone d'habitation ;
- attendu que l'immeuble a été construit avant 1932 et qu'il est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale, en attendant sa publication (art. 333) ;
- vu l'ordonnance du 19 mars 2020 visant à octroyer des pouvoirs spéciaux au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de la crise sanitaire du COVID-19 ;
- vu l'arrêté n° 2020/001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 avril 2020 de pouvoirs spéciaux relatif à la suspension temporaire des délais de rigueur et de recours fixés dans l'ensemble de la législation et la réglementation bruxelloise ou adoptés en vertu de celle-ci, pour la période du 16 mars au 15 avril 2020 ;
- vu les arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale des 16 avril et 14 mai 2020 prolongeant les délais prévus à l'article 1^{er} de l'arrêté n° 2020/001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de pouvoirs spéciaux relatif

à la suspension temporaire des délais de rigueur et de recours fixés dans l'ensemble de la législation et la réglementation bruxelloise ou adoptés en vertu de celle-ci, respectivement jusqu'au 15 mai et 15 juin 2020 ;

- considérant que, conformément à la circulaire du Ministre en charge des Pouvoirs locaux du 6 mai 2020 relative à l'organisation du travail dans le cadre d'un déconfinement progressif, une reprise de tous les services en contact avec le public est recommandée par la Région à partir du 11 mai 2020 et qu'il en résulte que les mesures d'organisation nécessaires peuvent être prises afin que les enquêtes publiques et les commissions de concertation puissent se tenir à partir du 1^{er} juin 2020 ;

- attendu qu'aucune réclamation n'a été introduite au cours de l'enquête publique organisée du 08/06/2020 au 22/06/2020 ;

- vu l'avis favorable unanime conditionnel de la Commission de concertation du 08/07/2020 ;

- vu l'article 126, § 7, alinéas 1 et 2, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ; qu'en l'espèce, l'avis de la Commission de concertation étant favorable unanimement, et rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, accorde, le cas échéant, les dérogations visées à l'article 126, § 11, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire que, dans ce cas, l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme ;

- attendu que la Commission de concertation a accepté les dérogations suivantes : RRU, Titre I^{er}, art. 4 (profondeur) et art. 6 (hauteur), Titre II, art. 10 (éclairage) ;

- vu le permis de bâtir n° 1913/12 pour modifier la façade de la maison, délivré le 30/01/1913 ;

- vu le permis de bâtir n° 1953/111 pour établir au niveau du trottoir un garage sur la profondeur de la pièce de devant, délivré le 24/04/1953 ;

- vu le courrier de renseignements urbanistiques n° RU2019/1023 du 18/07/2019 ;

- attendu que la situation de droit issue de ce courrier détermine que l'immeuble est affecté en logement ;

- attendu que la situation projetée prévoit le maintien de la maison unifamiliale ;

- attendu que la demande porte sur la reconstruction d'annexes au rez-de-chaussée et au premier étage arrière ;

- que la reconstruction vise à uniformiser les volumes et leur profondeur jusqu'à la profondeur de l'annexe la plus profonde ;

- que ce volume déroge aux articles 4 et 6 du Titre I^{er} du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qu'il dépasse, en profondeur, de plus de 3,00 m le gabarit le moins profond et qu'il dépasse, en hauteur, le gabarit voisin le moins haut ;

- attendu que la demande prévoit la modification du niveau du plancher du premier étage arrière afin de mettre au même niveau la chambre 01 et la salle de bains ;

- que cette modification permet la construction d'une mezzanine au-dessus d'une partie de la cuisine du rez-de-chaussée, aménagée en bureau et accessible par le palier d'entresol entre le rez-de-chaussée et le premier étage ;

- que cette mezzanine est conforme aux dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

- que, pour l'ensemble de ces raisons, la reconstruction des annexes arrière au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage arrière, ainsi que la construction de la mezzanine est acceptable ;

- attendu que la demande prévoit la construction d'un balcon sur toute la largeur de la maison, au niveau du premier étage arrière ;

- qu'il présente une largeur de 0,76 m sur une longueur de 5,71 m, soit une superficie de 4,34 m² ;

- qu'il déroge à l'article 4 du Titre I^{er} du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qu'il dépasse, en profondeur, de plus de 3,00 m le gabarit le moins profond ;
- qu'il respecte les dispositions du Code civil en matière de vues sur les propriétés voisines, en ce qu'il prévoit un aménagement de bac à plantes fixe d'une longueur de 0,87 m à partir du mur mitoyen droit, ce qui empêche les vues obliques et que les vues droites sont empêchées par la joue du mur mitoyen existant, d'une hauteur de 1,96 m ;
- attendu que la demande prévoit la construction d'une extension aux 2^e et 3^e étages, en façade arrière ;
- que la nouvelle façade arrière de cette extension est située en retrait de 20 cm par rapport à la façade arrière de l'annexe du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;
- que l'extension déroge aux articles 4 et 6 du Titre I^{er} du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qu'elle dépasse en profondeur et en hauteur, de plus de 3,00 m, le gabarit de la construction voisine de droite, la moins profonde et la moins haute ;
- que le voisin gauche présente un gabarit beaucoup plus profond et plus haut et un mitoyen extrêmement imposant, nuisant à la bonne habitabilité de la maison concernée par la présente demande ;
- que le gabarit est, dès lors, acceptable car il vient s'accoler contre ce grand mur d'héberge ;
- attendu que la demande vise à créer une terrasse en toiture (au-dessus de l'extension du 3^e étage arrière), avec escalier et lanterneau d'accès ;
- que cette terrasse déroge aux articles 4 et 6 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qu'elle dépasse, en profondeur et en hauteur, de plus de 3,00 m le gabarit du voisin le moins profond ;
- que cette terrasse est accessible par un nouvel escalier et par un lanterneau ;
- qu'il y a lieu de végétaliser la partie non accessible de la toiture plate ;
- attendu que la demande prévoit la réalisation de travaux intérieurs structurels, notamment la modification d'un escalier de 4 marches avec palier entre la salle à manger et le salon au rez-de-chaussée, la démolition de murs porteurs et la construction d'un escalier de liaison entre le 2^e et le 3^e étage ;
- attendu que la demande prévoit divers travaux de réaménagement intérieur général de la maison ;
- que certains locaux, et en particulier la pièce avant du 1^{er} étage, présentent encore certains éléments de décor intéressants qu'il y a lieu de préserver ;
- considérant qu'en ce qui concerne le respect du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, les aménagements intérieurs présentent de bonnes conditions d'habitabilité malgré qu'ils dérogent à l'article 10 en ce que l'éclairage de la chambre 3 du 2^e étage avant, en ce que sa superficie nette éclairante de 1,40 m² n'atteint pas les 3,45 m² requis (situation ancienne) ;
- vu les plans modificatifs – indice 3 – reçus le 22/07/2020 et le 13/07/2021 ;
- vu l'article 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire qui précise que le demandeur peut, préalablement à la décision du collège des bourgmestre et échevins, produire des plans modificatifs ;
- considérant que le projet modifié vise à répondre aux conditions émises par la Commission de concertation, à savoir :
 - préserver les qualités spatiales et les éléments de décor dans la pièce avant du 1^{er} étage (moulures, cheminées, *etc.*) ;
 - végétaliser la partie non accessible de la toiture plate du dernier étage ;
- considérant que le projet modifié présente, dans sa note explicative, les mesures prises pour préserver les éléments de décor dans la pièce avant du 1^{er} étage ;

- que le parquet de la pièce avant du premier étage sera conservé et rénové (poncé et vernis) ;
- que les 2 doubles portes situées dans la pièce seront protégées lors du chantier et rénovées (poncées et peintes) ;
- que les 2 radiateurs situés de part et d'autre de la porte vitrée seront également démontés et repeints ;
- que les moulures au plafond seront également conservées et repeintes ;
- qu'un mur écran sera placé devant la douche et la toilette, d'une hauteur de 2,35 mètres afin de conserver les qualités spatiales de la pièce (hauteur sous plafond de plus ou moins 4,00 m) ;
- que les éléments de décor de la cheminée seront conservés derrière une contre-cloison en plaques de plâtre ;
- que la note explicative complémentaire fait part de conserver toutes les qualités spatiales et les éléments de décor de la pièce avant du premier étage, mais également celles du hall d'entrée et du salon situés au rez-de-chaussée et que tous les éléments de décor seront conservés et rénovés (portes, radiateurs, moulures, moulures centrales, rosaces, *etc.*) ;
- que cette note décrit en détail l'ensemble des mesures de protection du petit patrimoine sur l'ensemble du projet ;
- considérant que le projet modifié prévoit le placement de bacs à plantes sur le pourtour de la terrasse, sur l'ensemble de la zone inaccessible de la toiture plate ;
- que le projet modifié, vu que les modifications apportées sont accessoires, ne doit pas faire l'objet de nouvelles mesures particulières de publicité ;
- que le projet répond à l'ensemble des conditions de la Commission de concertation ;
- considérant, de tout ce qui précède, que le projet, moyennant les modifications apportées, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ».

La décision est notifiée aux demandeurs de permis par un courrier recommandé daté du même jour.

IV. Désignation de la partie adverse

La requête a été notifiée à la Région de Bruxelles-Capitale en qualité de seconde partie adverse. Celle-ci n'a toutefois pas déposé de mémoire en réponse ni de dossier administratif ni réagi de quelque manière que ce soit, fût-ce pour demander sa mise hors de cause.

La commission de concertation étant un organe non personnalisé de la commune, elle est valablement représentée par celle-ci dans la procédure.

Dès lors que les dérogations sont accordées par la commission de concertation et non par le fonctionnaire délégué, il s'ensuit que la Région de Bruxelles-Capitale doit être mise hors de cause

V. Recevabilité

V.1. Thèses des parties

V.1.1. La requête

Le requérant expose être propriétaire et résident d'une maison située rue Paul Lauters 32, le projet litigieux étant situé rue Paul Lauters 28.

Il indique que le projet entraînera une perte d'intimité dans son chef et illustre son propos d'une photographie des travaux alors en cours de réalisation, dont il précise qu'ils auraient démarré avant l'obtention de l'acte attaqué.

V.1.2. Exception soulevée par la partie intervenante

L'intervenant indique avoir constaté la présence de camions de déménagement devant le bien du requérant et l'invite à s'expliquer quant à une éventuelle cession de celui-ci et à son intérêt au recours.

V.1.3. Le mémoire en réplique

Le requérant confirme être propriétaire de la maison sise rue Paul Lauters 32 et y être toujours domicilié. Il estime n'avoir pas d'autre explication à devoir fournir à cet égard, eu égard à son droit à la vie privée.

V.2. Examen

Le requérant, s'il n'est pas le voisin le plus proche du projet, n'en est séparé que par une maison (d'une largeur à front de rue d'un peu moins de 6 mètres) et a, depuis sa propriété, une vue directe sur tout ou partie de l'extension litigieuse.

Le projet litigieux est dès lors manifestement de nature à affecter son cadre de vie, de sorte qu'il a intérêt à contester l'acte qui autorise ledit projet.

La requête est recevable.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèses des parties

VI.1.1. La requête en annulation

Le requérant prend un premier moyen « de la violation des articles 4 et 6 du Titre I^{er} du RRU, des articles 126 et 153 du CoBAT, des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration et plus particulièrement du devoir de minutie et de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Le requérant rappelle le prescrit des articles 4 et 6 du Titre I^{er} du RRU et se réfère à la jurisprudence du Conseil d'État quant aux possibilités de dérogation aux dispositions applicables en matière d'urbanisme, à leur interprétation restrictive et à la motivation des dérogations octroyées.

Il estime qu'en l'espèce, les annexes autorisées par l'acte attaqué dérogent aux articles 4 et 6 du Titre I^{er} du RRU « sans pour autant qu'il soit exposé dans la motivation de celui-ci les raisons pour lesquelles lesdites dérogations seraient justifiées au vu des objectifs poursuivis par le règlement régional d'urbanisme ».

Concernant, en premier lieu, les annexes situées au rez-de-chaussée et au premier étage de la maison concernée, il rappelle les motifs de l'acte attaqué et estime que les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I^{er} du RRU ne sont pas justifiées sur la base d'un examen attentif du cadre environnant et eu égard aux objectifs de ce règlement. Selon lui, les considérations relatives à l'amélioration de l'habitabilité des lieux ne peuvent être prises en considération pour motiver les dérogations litigieuses. Il considère que seule la considération suivant laquelle « la reconstruction vise à uniformiser les volumes et leur profondeur de l'annexe la plus profonde » peut participer d'une appréciation ayant pour objet les caractéristiques des constructions et de leurs abords. Il juge toutefois ce motif insuffisant en ce qu'il ne permettrait pas de comprendre pourquoi la reconstruction des annexes devrait « nécessairement » :

- être réalisée en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I^{er} du RRU pour permettre une uniformisation des volumes et des profondeurs ;
- être réalisée jusqu'à la profondeur de l'annexe la plus profonde pour réaliser cette uniformisation ;
- avoir pour effet « d'aggraver le caractère dérogatoire des annexes litigieuses » par rapport à la situation existante ;
- nécessiter une augmentation du volume construit au premier étage de la façade arrière.

Il estime en outre que la partie adverse n'a pas pris en considération l'intégration des annexes litigieuses dans l'ensemble urbain où elles sont situées. Or, expose-t-il, l'objectif du Titre I^{er} du RRU est « d'assurer la création d'ensembles urbains cohérents et non l'harmonisation des habitations prises isolément ». Il juge « étonnant que la partie adverse apprécie la conformité des annexes projetées au regard de l'annexe préexistante (qui plus est la plus profonde), celle-ci ayant vocation à être démolie ».

Concernant, en deuxième lieu, le « balcon projeté au premier étage », il estime que la motivation de l'acte attaqué est insuffisante en ce qu'elle n'expose pas les raisons pour lesquelles la dérogation litigieuse peut être octroyée, eu égard aux objectifs poursuivis par le Titre I^{er} du RRU. Il expose que le seul respect des distances énoncées par le Code civil en matière de servitudes de vue n'est pas de nature à démontrer que la dérogation litigieuse demeure dans des limites compatibles avec les objectifs du règlement auquel il est dérogé.

Concernant, troisièmement, la motivation de l'acte attaqué en tant qu'elle est relative aux annexes des 2^e et 3^e étages de l'immeuble concerné, il indique que l'autorité a uniquement pris en considération l'intégration du projet avec l'immeuble mitoyen de gauche, « soit l'immeuble le plus profond à l'égard duquel aucune dérogation n'est engendrée ». Il estime que ce raisonnement porte « atteinte à l'essence même de la règle à laquelle il est dérogé dès lors que cela revient à justifier une dérogation (dépassement du mitoyen le moins profond) en prenant en considération la conformité du projet avec le mitoyen le plus profond ».

Il fait une analyse similaire quant à la dérogation à l'article 6 du Titre I^{er} du RRU, jugeant que l'autorité ne motive, à aucun moment, cette dérogation « en appréciant l'opportunité de l'octroyer eu égard à ladite habitation voisine la plus basse et en tenant compte des objectifs poursuivis par le Titre I^{er} du RRU ». Il estime que le projet litigieux contrevient auxdits objectifs, ignorant l'ensemble urbanistique dans lequel il s'insère et ne veillant pas à un raccord harmonieux des toitures des extensions projetées avec les constructions voisines de hauteurs différentes.

Concernant, quatrièmement, la motivation de l'acte attaqué en tant qu'elle est relative à la terrasse en toiture que prévoit le projet, il fait valoir qu'elle est irrégulière en ce que l'autorité administrative n'a pas apprécié la conformité de ces dérogations au regard des objectifs poursuivis par le Titre I^{er} du RRU.

Il juge également que la terrasse litigieuse n'est pas conforme au paragraphe 3 de l'article 6 en ce qu'elle dépasse le gabarit de la toiture, de sorte qu'elle

est visible depuis l'espace public. Il affirme que cette dérogation n'est pas motivée et qu'il « n'est donc pas possible de comprendre les raisons pour lesquelles le Fonctionnaire délégué a pu estimer que cette terrasse, qui dépasse le gabarit de la toiture et qui est visible depuis le domaine public, serait de nature à assurer la cohérence du patrimoine urbanistique environnant lequel est dénué de tout édifice de ce genre ».

VI.1.2. Le mémoire en réponse

S'agissant de la reconstruction des annexes au rez-de-chaussée et au premier étage arrière, la partie adverse expose que « celle-ci vise à uniformiser les volumes et leur profondeur jusqu'à la profondeur de l'annexe la plus profonde ». Elle reconnaît le caractère dérogatoire de ce volume mais estime que les raisons pour lesquelles ces dérogations sont octroyées ressortent à suffisance de la motivation de l'acte attaqué.

Pour ce qui concerne la construction d'un balcon sur toute la largeur de la maison, au niveau du premier étage arrière, qui déroge à l'article 4 du Titre I^{er} du RRU, elle considère également qu'« il ressort [...] de la motivation de l'acte attaqué que cette dérogation peut être accordée » et que « la motivation développée à ce sujet par la partie adverse est suffisante, claire et précise et permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité administrative a octroyé ladite dérogation. ».

Pour ce qui concerne la construction d'une extension aux 2^e et 3^e étages, en façade arrière, en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I^{er} du RRU, elle indique que « le voisin de gauche présente en réalité un gabarit beaucoup plus profond et plus haut et un mitoyen extrêmement imposant, nuisant à la bonne habitabilité de la maison concernée par la présente demande ». Elle explique avoir dès lors estimé que « le gabarit de l'extension projetée est acceptable car il vient s'accoler contre le mur d'héberge voisin ». Elle estime avoir « suffisamment et adéquatement justifié les raisons pour lesquelles les dérogations aux dispositions précitées étaient justifiées dans le cas d'espèce ».

Concernant la construction de la terrasse en toiture, à ériger au-dessus de l'extension du 3^e étage arrière, elle indique avoir considéré que, moyennant la végétalisation de la partie non accessible de la toiture plate, la dérogation pouvait être octroyée. Renvoyant à l'acte attaqué, elle expose que le demandeur de permis a déposé des plans modifiés prévoyant notamment le placement de bacs à plantes sur le pourtour de la terrasse, sur l'ensemble de la zone inaccessible de la toiture plate. Elle considère que « cela permettra de supprimer tout risque de vues sur la parcelle voisine (le projet prévoit également d'implanter celle-ci en retrait des volumes) ». Elle en

déduit que la motivation développée dans l'acte sur ce point est suffisante et adéquate, et permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité a statué en ce sens.

Elle ajoute qu'« [e]n tout état de cause, la décision du collège étant en l'espèce favorable aux demandeurs (lesquels s'étant vu octroyer leur permis d'urbanisme), un quelconque défaut de motivation de l'acte attaqué, *quod non*, dans le cas d'espèce, ne leur ferait pas grief ».

VI.1.3. Le mémoire en intervention

L'intervenant soutient, à titre principal, que le premier moyen doit être déclaré irrecevable en ce que le requérant n'a pas d'intérêt au moyen. Selon lui, l'irrégularité invoquée par celui-ci ne lui cause pas grief et ne l'a privé d'aucune garantie. Le requérant ne subit, dit-il, aucun impact négatif.

Il attire également l'attention sur l'absence de réaction du requérant lors de l'enquête publique et indique que, contrairement à d'autres voisins, il ne l'a pas contacté pour faire part d'éventuelles craintes quant au projet.

À titre subsidiaire, il estime le moyen non fondé.

Il se réfère à la jurisprudence du Conseil d'État sur la motivation formelle de l'octroi de dérogations par le fonctionnaire délégué.

Il considère qu'en l'espèce, la partie adverse a valablement examiné l'intégration du projet (en ce compris les dérogations sollicitées) dans son environnement bâti et non bâti, et estimé qu'il était compatible avec le bon aménagement des lieux. Il juge que l'acte attaqué est « suffisamment et adéquatement justifié à cet égard ».

En ce qui concerne les annexes sises au rez-de-chaussée et au premier étage de l'immeuble, il rappelle les motifs de l'acte attaqué et considère que la partie adverse a correctement justifié l'intégration au contexte bâti et non bâti dans son ensemble.

Il corrige une erreur dans la citation, par le requérant, de l'acte attaqué, ce dernier mentionnant que « la reconstruction vise à uniformiser les volumes et leur profondeur de l'annexe la plus profonde » alors qu'il s'agit, selon lui, « d'uniformiser les volumes et leur profondeur jusqu'à la profondeur de l'annexe la plus profonde ». Il considère que « [l]a nuance est importante dès lors qu'elle témoigne d'une appréciation de l'ensemble des volumes et profondeurs des bâtiments (et donc de

l'ensemble du contexte bâti et non bâti) qui est uniformisé jusqu'au bâtiment dont la profondeur est la plus grande, et non d'une appréciation limitée au seul bâtiment dont la profondeur est la plus élevée ».

Il fait valoir qu'il n'est pas exigé de la partie adverse qu'elle démontre pourquoi une uniformisation des volumes et profondeurs doit nécessairement être réalisée en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I^{er} du RRU. Il suffit, selon lui, que la partie adverse considère que ces dérogations sont justifiées. Il estime que tel est le cas en l'espèce puisqu'elles permettraient d'uniformiser les volumes et leur profondeur jusqu'à la profondeur de l'annexe la plus profonde.

Il expose qu'outre cet objectif d'uniformisation des volumes et profondeurs de l'ensemble des biens constituant le contexte bâti et non bâti, les dérogations permettent de rétablir l'habitabilité du bien.

Il conteste enfin que l'acte attaqué autorise une reconstruction des annexes jusqu'à la profondeur de l'annexe la plus profonde, renvoyant aux plans, ainsi qu'à la formulation exacte de l'acte attaqué.

Il estime que l'autorité n'a pas apprécié et motivé les dérogations et l'intégration du bâtiment par rapport à un seul bâtiment mais à l'ensemble du cadre bâti et non bâti, qu'elle a ainsi « pris en compte la profondeur et hauteur inférieure du bâtiment de droite, l'emplacement du bien contre un bâtiment structurant l'ensemble bâti par sa façade profonde et imposante (le n° 26), la question des éventuelles vues engendrées par le projet sur l'ensemble des habitations situées aux alentours, ... et a pu valablement considérer, pour ces différents motifs, que le projet s'intégrait harmonieusement dans l'ensemble du "cadre urbain environnant" ».

Il ajoute que, ce faisant, la partie adverse a également justifié en quoi l'octroi des dérogations précitées n'est pas incompatible avec les objectifs du RRU et considère que, si le requérant jugeait que les dérogations étaient incompatibles avec le cadre urbain environnant, il aurait dû réagir dans le cadre de l'enquête publique. Il note que cela aurait permis « à l'autorité d'apprécier de manière encore plus approfondie le projet (et en particulier les dérogations) au regard de la situation du requérant » et qu'« en s'abstenant de se manifester lors de l'enquête publique, le requérant s'est délibérément privé de cette possibilité ».

S'agissant du balcon, il se réfère aux motifs de l'acte attaqué, dont il déduit qu'un examen complet a été effectué, tant les dimensions de celui-ci que la problématique de la profondeur (impliquant une dérogation) et les éventuelles vues ayant été examinées et abordées. Il ajoute que la manière dont le balcon participe au

volume général du bâtiment et à sa profondeur a été étudiée par la partie adverse et motivée en termes d'intégration générale du bâtiment au contexte bâti et non bâti. Il considère que l'appréciation faite par la partie adverse du gabarit du projet (« acceptable car il vient s'accoler contre ce grand mur d'héberge ») inclut notamment l'aménagement du balcon.

Ensuite, concernant la terrasse qui, selon le requérant, dépasse du gabarit du bâtiment et est visible depuis l'espace public, il estime que le plan produit par le requérant n'est pas pertinent pour évaluer la vision que pourrait avoir un observateur depuis la voirie ni depuis les habitations situées en face du projet. Il expose que la distance d'un mètre séparant l'espace utilisable de la terrasse du bord de celle-ci permet, par effet de perspective, d'éviter qu'une nuisance visuelle ne soit occasionnée lors de l'usage de cette terrasse. Il fait valoir que les affirmations du requérant selon lesquelles la terrasse serait visible depuis l'espace public ne s'appuient sur aucun élément objectif et que la vue alléguée est très improbable dès lors que même le faite de la toiture n'est pas perceptible depuis la rue Paul Lauters (il produit des clichés pris depuis celle-ci).

Il ajoute que, même à considérer qu'une telle vue existe, ce qu'il conteste, il ne s'agit que de plantes, de sorte que ces éléments ne peuvent « avoir d'autres conséquences que d'augmenter l'impression d'un cadre verdoyant et naturel (de manière analogue à ce que feraient des arbres visibles à l'arrière d'une construction) », qu'« ils ne nuisent donc en rien au contexte bâti et non bâti » et qu'« au contraire, cela participerait au bon aménagement des lieux ».

Il s'interroge sur l'intérêt du requérant à soulever ce moyen ou, à tout le moins, cette partie du moyen.

Il précise enfin que, même s'il ne s'agit pas du grief formulé par le requérant dans ce moyen, « la vue depuis la rue Saint-Georges ne s'en trouve pas non plus dépréciée dès lors que, dans la situation actuelle, la vue est fermée par l'imposante façade du n° 26 avec, au surplus, un pan du mur en mauvais état à l'endroit précis où s'implantera ladite terrasse ».

VI.1.4. Le mémoire en réplique

Le requérant oppose à l'exception d'irrecevabilité soulevée par l'intervenant qu'il ne s'est pas désintéressé du projet mais qu'il était à l'étranger au moment où l'enquête publique s'est tenue, soit du 8 au 22 juin 2020. Se référant à la jurisprudence du Conseil d'État, il expose avoir intérêt au moyen dès lors que la

critique qu'il formule, à la supposer fondée, est susceptible d'avoir une influence sur le sens de la décision prise.

Sur le fond, il ajoute ce qui suit.

S'agissant des annexes projetées au rez-de-chaussée et au premier étage de l'immeuble concerné, il juge que le projet ne vise pas à harmoniser la profondeur de la façade arrière avec les immeubles environnants en s'alignant sur l'annexe du bâtiment voisin la plus profonde. Il expose ainsi que l'annexe voisine la plus profonde est située rue Paul Lauters, 26 et que le projet ne s'aligne pas sur sa profondeur. Selon lui, l'autorité n'a motivé la dérogation octroyée qu'en prenant en considération le projet litigieux et en faisant abstraction du cadre bâti dans lequel il s'insère, l'harmonisation visée s'opérant par rapport aux annexes existantes de l'immeuble concerné par le projet. Il se réfère, à cet égard, aux plans du projet.

S'agissant de la terrasse dont l'aménagement est prévu en toiture, il estime que la végétalisation de la partie de la toiture non accessible ne justifie pas la dérogation octroyée dès lors que ce qui est dérogatoire serait non pas la partie non accessible de la toiture, mais bien la terrasse projetée.

Concernant ladite terrasse, il juge que la dérogation ne peut être justifiée par le placement de bacs à plantes « dès lors qu'au vu du plan de la façade à rue (situation projetée), ces installations sont de nature à aggraver l'impact de la dérogation sur le contexte bâti environnant dont le Titre I^{er} du RRU a pour objectif de préserver l'harmonie ». Il ajoute ce qui suit : « Il ressort clairement des plans joints à l'acte attaqué que cette terrasse sera perceptible depuis le domaine public. Il ne faut pas être grand clerc pour s'apercevoir que l'installation d'une terrasse au niveau du faite de la toiture principale de l'immeuble sera perceptible depuis ses environs immédiats. ».

En réponse à la considération de la partie adverse suivant laquelle un quelconque défaut de motivation du permis d'urbanisme ne ferait pas grief aux demandeurs de permis, il indique que la question n'est pas de savoir si le défaut de motivation du permis d'urbanisme cause grief à ses bénéficiaires, mais celle de savoir si cette motivation est régulière.

VI.1.5. Le dernier mémoire de la partie adverse

Au sujet de la terrasse en toiture, la partie adverse rappelle la jurisprudence et la doctrine relatives à l'exigence de motivation formelle des actes administratifs, dont elle déduit que « l'objectif principal rattaché à [cette obligation]

est de permettre aux intéressés de comprendre les raisons qui ont conduit à l'adoption desdits actes ».

En ce qui concerne la dérogation à l'article 6, § 1^{er}, du Titre I^{er} du RRU, elle fait valoir qu'« il ressort bien de la motivation, et plus largement du dossier, que la question de l'intégration de la terrasse litigieuse dans son environnement a fait l'objet d'une réflexion de la part de la partie adverse ». À cet égard, elle relève que « l'acte attaqué, reprenant l'avis rendu par la commission de concertation, indique notamment qu'« il y a lieu de végétaliser la partie non accessible de la toiture plate » [et qu'il indique également qu'au vu des plans modificatifs déposés en réponse à l'avis de la commission, « le projet modifié prévoit le placement de bacs à plantes sur le pourtour de la terrasse, sur l'ensemble de la zone inaccessible de la toiture plate » ». Elle expose que cette motivation renvoie aux développements de l'instruction du permis d'urbanisme qui démontrent qu'elle a tenu compte de la question de l'intégration de la terrasse litigieuse dans son environnement. Elle explique que « les plans initialement déposés par le demandeur dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme prévoyaient de simples garde-corps pour la terrasse » et que la commission de concertation, dans son avis reproduit *in extenso* dans l'acte attaqué, [relève] qu'« il y a lieu de végétaliser la partie non accessible de la toiture plate » et reprend cet aménagement comme une condition à son avis favorable ». Elle explique que c'est la raison pour laquelle « le demandeur, dans ses plans modificatifs, a encadré sa terrasse d'arbustes afin de répondre à l'avis de la commission de concertation, ces arbustes permettant une bonne intégration de la terrasse litigieuse dans son environnement notamment en masquant les éventuelles vues intrusives qui pourraient provenir de celle-ci en l'absence d'arbres ». Elle ajoute que la distance d'un mètre séparant la partie accessible de la terrasse de sa limite et la distance de 1,90 mètre séparant la limite de la terrasse de la limite mitoyenne avec le bien situé au n° 30 de la rue Paul Lauters portent la distance totale à 2,90 mètres. Elle conclut que « la motivation permet de comprendre que, comme pour la question des vues provenant du balcon du 1^{er} étage [...], la question de l'intégration de la terrasse litigieuse dans son environnement, et particulièrement la question des éventuelles vues intrusives depuis cette terrasse, ont été appréhendées par la partie adverse et que la motivation, quoique succincte, permet au lecteur attentif de comprendre le raisonnement ayant présidé à l'octroi de la dérogation à l'article 6, § 1^{er}, du Titre I^{er} du RRU pour l'aménagement de cette terrasse ».

En ce qui concerne la dérogation à l'article 6, § 3, du Titre I^{er} du RRU, elle affirme qu'elle en avait bien conscience puisqu'elle vise, dans la motivation, une dérogation à l'article 6 de manière générale. Elle relève que l'extrait de l'avis favorable conditionnel du 8 juillet 2020 de la commission de concertation indique explicitement : « dérogation à l'art. 6 du Titre I^{er} du RRU (toiture-hauteur) ». Selon

elle, il ressort de la motivation de l'acte attaqué qu'elle a considéré la dérogation acceptable, puisque l'acte attaqué indique qu'« il y a lieu de végétaliser la partie non accessible de la toiture plate ». Elle fait valoir que « dès le moment où la commission de concertation, dans laquelle siégeait la partie adverse, a rendu un avis dans lequel elle sollicite la végétalisation de la partie non accessible de la terrasse et que, comme exposé plus haut, cette végétalisation devait permettre une meilleure intégration de la terrasse dans son environnement, notamment par la suppression des éventuelles vues intrusives émanant de celle-ci, on comprend le raisonnement de la partie adverse, qui était d'octroyer une dérogation à l'article 6, § 3, du Titre I^{er} du RRU pour assurer une bonne intégration de la terrasse litigieuse ».

VI.1.6. Le dernier mémoire de la partie intervenante

L'intervenant renvoie aux observations de la partie adverse et ajoute ce qui suit.

Selon lui, il n'existe pas de vue intrusive depuis la terrasse en toiture vers l'immeuble du requérant. Il produit une photo prise devant son portail, montrant le bras levé d'une personne se tenant debout sur la terrasse, derrière la végétation.

Il estime que « le gabarit de la terrasse s'inscrit adéquatement dans l'environnement bâti, notamment au regard du haut mur pignon situé à droite de [son] immeuble (la terrasse étant située encore nettement plus bas que le sommet du mur en question) ».

Enfin, il fait valoir que, « dans ce contexte, la partie adverse a pu considérer – fût-ce implicitement et sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation – que les aménagements dépassant le faîte de la toiture étaient acceptables ».

VI.1.7. Le dernier mémoire du requérant

Concernant la dérogation relative aux annexes, le requérant rappelle que le Titre I^{er} du RRU poursuit l'objectif suivant : « le titre I^{er} de ce règlement définit les caractéristiques des constructions et de leurs abords afin d'assurer le respect du caractère architectural des quartiers de la ville tout en privilégiant le respect du bâti existant en vue d'une préservation d'une certaine harmonie et la création d'ensemble urbains cohérents ». Selon lui, la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre en quoi la profondeur et la hauteur dérogatoires seraient acceptables au regard de cet objectif.

Concernant le balcon, il observe que la partie adverse a relevé que ce balcon déroge à l'article 6 du Titre I^{er} du RRU. Il en déduit que cette dérogation doit faire l'objet d'une motivation qui permet de vérifier que celle-ci n'a pas été octroyée avec légèreté et il considère qu'en l'espèce, une telle motivation fait défaut. Il ajoute que les motifs relatifs aux dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I^{er} du RRU relatives à « l'extension située au rez-de-chaussée et au premier étage de l'habitation concernée » ne sont pas suffisants pour comprendre en quoi l'aménagement de cette terrasse avec son garde-corps imposant serait acceptable alors qu'elle présente une profondeur dérogatoire. Il ajoute qu'« il est manifeste que l'aménagement de ce balcon induit une modification du gabarit de l'immeuble, ne fut-ce qu'en raison du placement du garde-corps vitré ». Il se réfère aux plans joints au permis.

Au sujet de « l'extension aux 2^e et 3^e étages en façade arrière », il répète que la motivation ne porte que sur la compatibilité de la dérogation avec l'immeuble le plus profond et le plus haut et non avec l'immeuble le moins profond et le moins haut. Selon lui, ce raisonnement est de nature à porter atteinte à l'essence même de la règle à laquelle il est dérogé dès lors que cela revient à justifier une dérogation (dépassement du mitoyen le moins profond) en prenant uniquement en considération la conformité du projet avec le mitoyen le plus profond. Selon lui, « cette dérogation ne pouvait être accordée que moyennant une appréciation de l'impact de la dérogation sur le bien immeuble le moins profond (et qui se situe du côté où se trouve le bien du requérant) puisque c'est au droit de celui-ci que la dérogation se fait ressentir ». Il reproduit une photographie, dont il déduit que « la question urbanistique induite par cette extension ne se pose pas au niveau du profil mitoyen le plus profond, mais bien au niveau du profil mitoyen le moins profond à l'égard duquel le projet litigieux présente un impact indéniable et pourtant non apprécié par l'autorité délivrante ».

Enfin, au sujet de la terrasse en toiture, il répond à l'argumentation de l'intervenant selon lequel « cette terrasse domine l'ensemble de l'intérieur d'îlot avec lequel elle dénote d'un point de vue architectural (à l'instar de l'ensemble de l'extension autorisée par l'acte attaqué) » et qu'elle « est source de nuisances sonores et impact négativement le reste des propriétés, dont celle du requérant ».

VI.2. Examen

Il n'est pas contesté que le requérant n'a pas émis de réclamation au cours de l'enquête publique motivée par l'octroi potentiel de dérogations dans le cadre du projet litigieux. L'absence de participation du requérant à l'enquête publique ne remet pas en cause son intérêt à critiquer la motivation de l'acte attaqué, notamment en ce qui concerne l'octroi de dérogations. Tout au plus ne peut-il reprocher à l'autorité de n'avoir pas répondu à une réclamation qu'il n'a pas formulée.

Par ailleurs, le requérant a intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité de contester l'autorisation de projets de nature à modifier son environnement ou son cadre de vie. Le moyen portant sur la motivation de dérogations sans lesquelles l'extension sur laquelle il a une vue directe ne pourrait être autorisée, il y a manifestement intérêt.

Les exceptions d'irrecevabilité du moyen sont rejetées.

Sur le fond, les articles 4 et 6 du Titre I^{er} du RRU disposent notamment comme suit :

« Art. 4. § 1^{er}. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :

1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ;

2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :

- ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;

- ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde.

Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté.

Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.

[...] ».

« Art. 6. § 1^{er}. La toiture répond aux conditions suivantes :

1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 ; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence ;

2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5.

Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut.

Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse.

[...]

Un raccord harmonieux est établi entre constructions voisines de hauteur différente.

Lorsque la rue est en pente, il est tenu compte des différences de hauteur résultant du dénivelé du sol.

Les croquis repris en annexe 1 du présent titre illustrent le présent paragraphe.

[...]

§ 3. La toiture visée au § 1^{er} comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs ; ceux-ci sont intégrés dans la toiture.

Seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture.

Pour les antennes de téléphonie mobile, le dépassement est limité à 4 mètres, augmenté s'il échet de la hauteur du mur acrotère.

Ces éléments sont placés de la manière la moins préjudiciable possible à l'esthétique de la construction. ».

L'article 126 du COBAT dispose notamment comme suit :

« § 7. Lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement favorable et rendu en présence d'un représentant de l'administration en charge de l'urbanisme, la commission de concertation, dans son avis, accorde, le cas échéant, les dérogations visées au § 11.

Le collège des bourgmestre et échevins délivre ensuite le permis, sur la base de l'avis conforme de la commission de concertation. Le permis reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation.

[...]

§ 11. En application des §§ 7 et 10, il peut être dérogé, moyennant motivation expresse :

1° aux prescriptions d'un plan particulier d'affectation du sol ou d'un permis de lotir pour autant que ces dérogations ne portent pas atteinte aux données essentielles du plan ou du permis, dont les affectations, et que la demande de permis ait été soumise préalablement aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.

Une dérogation relative à l'implantation ou au volume des constructions dans une zone peut impliquer une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë pour autant qu'elle ne mette pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone contiguë.

2° aux prescriptions des règlements d'urbanisme, des règlements sur les bâtisses ou des règlements concernant les zones de recul pour autant, lorsque la dérogation porte sur le volume, l'implantation et l'esthétique des constructions, que la demande de permis ait été soumise préalablement aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.

3° aux prescriptions réglementaires de la partie spécifique du plan régional de mobilité et aux prescriptions réglementaires des plans communaux de mobilité pour autant que la demande de permis ait été soumise préalablement aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7. ».

L'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré. Elle doit d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, en rendre compte, et donner ensuite, le cas échéant, les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter la règle dans le cas où une disposition dérogatoire est applicable.

Dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice doit être motivée en la forme. Cette motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

En l'espèce, le moyen critique la motivation formelle de quatre dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I^{er} du RRU.

Il n'est pas contesté que l'extension située au rez-de-chaussée et au premier étage de l'habitation concernée revêt un caractère dérogatoire.

À cet égard, l'avis de la commission de concertation est motivé comme suit :

« - attendu que la demande porte sur la reconstruction d'annexes au rez-de-chaussée et au premier étage arrière ;
- que la reconstruction vise à uniformiser les volumes et leur profondeur jusqu'à la profondeur de l'annexe la plus profonde ;
- que ce volume déroge aux articles 4 et 6 du Titre I^{er} du Règlement Régional en ce qu'il dépasse, en profondeur, de plus de 3,00 m le gabarit le moins profond et qu'il dépasse, en hauteur, le gabarit voisin le moins haut ;
- attendu que la demande prévoit la modification du niveau du plancher du premier étage arrière afin de mettre au même niveau la chambre 01 et la salle de bains ;
- que cette modification permet la construction d'une mezzanine au-dessus d'une partie de la cuisine du rez-de-chaussée, aménagée en bureau et accessible par le palier d'entresol entre le rez-de-chaussée et le premier étage ;
- que cette mezzanine est conforme aux dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- que, pour l'ensemble de ces raisons la reconstruction des annexes arrière au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage arrière, ainsi que la construction de la mezzanine est acceptable ».

Il ressort de cette motivation que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I^{er} du RRU sont identifiées avec une précision suffisante, comme concernant la profondeur au regard du gabarit le moins profond et la hauteur au regard du gabarit le moins haut. Il s'en déduit également que la partie adverse considère que ces dérogations sont admissibles aux motifs qu'il s'agit de reconstruire des annexes existantes, en uniformisant leurs volumes et profondeurs ce qui, à la lumière des plans, signifie que ces volumes – balcon du 1^{er} étage inclus – sont alignés sur la profondeur de l'annexe existante du rez-de-chaussée. En l'absence de réclamation contestant plus

spécifiquement l'intégration du gabarit du projet dans son environnement, ces éléments permettent de comprendre pourquoi l'autorité a jugé que l'octroi de la dérogation n'était pas de nature à affecter la cohérence de l'ensemble urbain dans lequel s'inscrit le bien et était conforme au bon aménagement des lieux.

Il n'est pas non plus contesté que le balcon situé au premier étage a un caractère dérogatoire. À cet égard, l'avis de la commission de concertation est motivé comme suit :

« - attendu que la demande prévoit la construction d'un balcon sur toute la largeur de la maison au niveau du premier étage arrière ;
- qu'il présente une largeur de 0,76 m sur une longueur de 5,71 m, soit une superficie de 4,34 m² ;
- qu'il déroge à l'article 4 du Titre I^{er} du Règlement Régional d'urbanisme, en ce qu'il dépasse, en profondeur, de plus de 3,00 m le gabarit le moins profond ;
- qu'il respecte les dispositions du Code civil en matière de vues sur les propriétés voisines en ce qu'il prévoit un aménagement de bac à plantes fixe d'une longueur de 0,87 m à partir du mur mitoyen droit, ce qui empêche les vues obliques et que les vues droites sont empêchées par la joue du mur mitoyen existant, d'une hauteur de 1,96 m ».

Il ressort de cette motivation que la dérogation à l'article 4 du Titre I^{er} du RRU est identifiée avec une précision suffisante, comme concernant la profondeur au regard du gabarit le moins profond. Ce balcon, accolé à l'annexe située au premier étage, est inclus dans le volume et la profondeur dont l'uniformisation motive la dérogation précédente. En conséquence, la motivation n'apparaît pas lacunaire au motif que la partie adverse, après avoir admis la dérogation concernant la hauteur et la profondeur des annexes, s'est limitée à examiner les vues offertes depuis ce balcon. Le constat qu'il n'offre pas de vues irrégulières sur les propriétés voisines n'est pas dépourvu de pertinence en termes de bon aménagement des lieux, la méconnaissance d'une règle de droit civil par le projet pouvant être la cause d'une mauvaise urbanisation. En l'absence de réclamation des voisins, contestant spécialement une éventuelle perte d'intimité, cette motivation apparaît suffisante.

Il n'est pas davantage contesté que l'extension aux 2^e et 3^e étages en façade arrière a un caractère dérogatoire. À cet égard, l'avis de la commission de concertation est motivé comme suit :

« - attendu que la demande prévoit la construction d'une extension aux 2^e et 3^e étages en façade arrière ;
- que la nouvelle façade arrière de cette extension est située en retrait de 20 cm par rapport à la façade arrière de l'annexe du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;
- que l'extension déroge aux articles 4 et 6 du Titre I^{er} du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qu'elle dépasse en profondeur et en hauteur, de plus de 3,00 m, le gabarit de la construction voisine de droite, la moins profonde et la moins haute ;
- que le voisin gauche présente un gabarit beaucoup plus profond et plus haut et un mitoyen extrêmement imposant, nuisant à la bonne habitabilité de la maison concernée par la présente demande ;

- que le gabarit est, dès lors, acceptable car il vient s'accoler contre ce grand mur d'héberge »

Il ressort de cette motivation que les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I^{er} du RRU sont identifiées avec une précision suffisante, comme concernant la profondeur au regard du gabarit le moins profond et la hauteur au regard du gabarit le moins haut. Il s'en déduit également que la partie adverse considère que ces dérogations sont admissibles en raison du gabarit beaucoup plus profond et plus haut du voisin de gauche et du mitoyen extrêmement imposant qui nuit à la bonne habitabilité de la maison concernée par la demande. Une telle motivation est adéquate et suffisante, l'admissibilité de la dérogation ne devant pas être spécialement motivée par rapport au gabarit le moins haut et le moins profond, compte tenu notamment de l'absence de réclamations au cours de l'enquête publique et du fait que la demande de permis comprenait une étude d'ensoleillement démontrant l'absence d'effets négatifs sur la propriété mitoyenne de droite.

Enfin, il n'est pas contesté que la terrasse en toiture revêt un caractère dérogatoire. À cet égard, l'avis de la commission de concertation se lit comme suit :

« - attendu que la demande vise à créer une terrasse en toiture (au-dessus de l'extension du 3^e étage arrière), avec escalier et lanterneau d'accès ;
- que cette terrasse déroge aux articles 4 et 6 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qu'elle dépasse, en profondeur et en hauteur, de plus de 3,00 m le gabarit du voisin le moins profond ;
- que cette terrasse est accessible par un nouvel escalier et par un lanterneau ;
- qu'il y a lieu de végétaliser la partie non accessible de la toiture plate ».

Il ressort de cette motivation que les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I^{er} du RRU sont identifiées avec une précision suffisante, comme concernant la profondeur au regard du gabarit le moins profond et la hauteur au regard du gabarit le moins haut. En revanche, la motivation de l'acte attaqué ne porte pas sur la dérogation à l'article 6, § 3, du Titre I^{er} du RRU, qui dispose notamment que « [s]eules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture » et aucun motif n'apparaît en lien avec l'acceptabilité d'aménagements dépassant le faîte de la toiture. Or, en l'espèce, les bacs à plantes installés en lieu et place des garde-corps initialement prévus, dérogent incontestablement à l'article 6, § 3, précité. Or, ces aménagements ne découlent pas directement de la condition formulée par la commission de concertation qui imposait de « végétaliser la partie non accessible de la toiture plate ». Pour ce motif, déjà, la motivation formelle de l'acte attaqué est, sur ce point, lacunaire. En outre, aucun motif n'apparaît relatif au caractère acceptable ou non de la terrasse, au regard de son environnement et, notamment, des vues et nuisances qu'elle pourrait générer pour le voisinage.

S'il est vraisemblable que ces aménagements ne sont pas visibles en façade avant, depuis la rue Paul Lauters, il ressort des photographies produites par l'intervenant notamment, qu'ils sont visibles depuis la rue Saint-Georges.

Le premier moyen est fondé dans la mesure exposée ci-dessus.

VII. Deuxième moyen

VII.1. Thèses des parties

VII.1.1. La requête

Le requérant prend un deuxième moyen « de l'article 33 de la Constitution et du principe de l'exercice effectif du pouvoir d'appréciation, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, du devoir de minutie et de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Il évoque la notion de motivation formelle et l'analyse attendue de l'autorité amenée à se prononcer sur une demande de permis d'urbanisme. Il considère qu'en l'espèce, il n'est pas permis de connaître les motifs qui ont conduit l'autorité administrative à considérer le projet litigieux comme étant conforme au bon aménagement des lieux.

Selon lui, « [l]'acte attaqué, qui reprend en son sein l'avis de la commission de concertation, n'expose pas les raisons pour lesquelles un dépassement de hauteur et de profondeur aussi important serait compatible avec le cadre environnant et, plus particulièrement avec les habitations voisines de droite, dont le bien de la partie requérante ». Il expose que les travaux litigieux dépasseront en hauteur et en profondeur les habitations situées à leur droite, ce qui engendrerait des vues plongeantes vers les habitations voisines de droite. Il indique que seule la question de l'ensoleillement a été quelque peu évoquée, sans toutefois que soit appréciée la « compatibilité architecturale du projet avec son cadre environnant ». Il juge le projet particulièrement atypique et estime que l'importance d'une appréciation de l'intégration du projet au cadre bâti et non bâti environnant était renforcée par le fait que le projet litigieux est visible depuis l'espace public, par le fait que l'habitation concernée est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural en application de l'article 333 du CoBAT et par le fait que le bien du requérant, de même que trois autres habitations sises en face du projet litigieux (rue Paul Lauters, 35, 37 et 39) sont expressément reprises audit inventaire.

Il fait également grief à la partie adverse de ne pas exposer les raisons pour lesquelles elle n'a pas consulté la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS). Selon lui, même si cette consultation est facultative, il fallait justifier le fait de ne pas y procéder.

Se référant à une jurisprudence du Conseil d'État, il considère, en outre, que la motivation de la commission de concertation devrait faire ressortir son appréciation de la qualité patrimoniale de la maison concernée, de même que les raisons pour lesquelles le projet serait de nature à s'intégrer au contexte patrimonial concerné.

VII.1.2. Le mémoire en réponse

S'agissant du gabarit du projet, la partie adverse renvoie aux développements qu'elle a consacrés au premier moyen.

Elle cite le prescrit de l'article 177, § 2, du CoBAT et en déduit que la consultation de la CRMS n'est exigée que lorsque l'autorité compétente pour délivrer le permis est le fonctionnaire délégué, alors qu'en l'espèce, le collège des bourgmestre et échevins est compétent. Elle indique dès lors ne pas comprendre pourquoi elle devrait motiver le choix de ne pas procéder à cette consultation qui n'est prévue par aucune disposition normative.

Elle juge pour le surplus « que l'acte attaqué est suffisamment et adéquatement motivé, notamment quant à l'intégration du projet litigieux dans le contexte patrimonial, et permet à son destinataire de comprendre les raisons ayant conduit l'autorité à se prononcer dans ce sens ».

VII.1.3. Le mémoire en intervention

À titre principal, l'intervenant soutient que le moyen est irrecevable à défaut d'intérêt. Il considère que l'irrégularité invoquée par le requérant « ne lui cause aucunement grief et ne l'a privé d'aucune garantie ».

Selon lui, compte tenu de la configuration particulière des lieux et des mesures prises pour empêcher qu'il y ait des vues sur les propriétés voisines, « le requérant n'établit pas que des "vues plongeantes" existeraient sur son bien ni que l'acte attaqué aurait une incidence négative sur les éventuels aspects patrimoniaux [de son bien] ».

Il reproduit un extrait du plan d'implantation illustrant la configuration des lieux et souligne que le requérant ne s'est pas manifesté lors de l'enquête publique. Il indique encore que celui-ci n'a pas « saisi l'opportunité qui lui était offerte de [le] rencontrer pour faire part d'éventuelles craintes quant au projet ».

À titre subsidiaire, il soutient que le moyen n'est pas fondé.

Pour ce qui concerne « le bon aménagement des lieux et l'intégration au contexte bâti et non bâti », il renvoie aux arguments opposés au premier moyen.

S'agissant des vues, il soutient que le projet n'engendre pas de vues plongeantes sur les habitations de droite, et notamment sur celle du requérant. Selon lui, « ces vues sont évitées par (i) la distance d'1m90 entre l'extension comprenant la terrasse en toiture et la limite de propriété de l'habitation de droite la plus proche, (ii) la distance d'1m entre l'extrémité de l'espace utilisable de la terrasse et le bord de celle-ci et (iii) la présence de bacs à plantes », dont il considère qu'ils constituent un écran visuel en plus d'empêcher « l'accès à la zone de la terrasse conçue comme “partie non accessible” ».

Il estime qu'« aucune vue plongeante n'est possible en raison de cette distance totale de minimum 2m90 et de la présence d'un obstacle végétal ». Il rappelle que la végétalisation de la partie non accessible de la toiture plate constituait l'une des conditions à l'avis favorable de la commission de concertation. Il expose également que les distances légales prévues dans le Code civil sont respectées et que le permis a été délivré sous la condition de respecter les prescriptions de ce code en la matière.

Il ajoute que « [d]es garanties supplémentaires ont par ailleurs été offertes aux habitants du n° 30 (voisins directs du projet et donc, *a priori*, plus susceptibles d'être inquiétés par celui-ci que le requérant) quant à la question des éventuelles vues (fenêtres “sablées”, présence de plantes ou petites parois) de sorte que ces derniers ont marqué leur accord sur le projet contre lequel ils n'avaient “pas d'autres objections” ».

Selon lui, le balcon n'engendrera pas non plus de vues plongeantes sur les habitations voisines et il renvoie, à cet égard, à la motivation de l'acte attaqué.

Il souligne également que le permis est délivré sans préjudice du droit des tiers et juge que « [l']argument du requérant est d'autant moins recevable et fondé qu'il existe déjà une multitude de vues (et de vues plongeantes) sur son bien, notamment (i) depuis la rue Saint-Georges et (ii) depuis les bâtiments situés de l'autre côté de cette rue ».

Il souligne que l'inscription du bien à l'inventaire du patrimoine architectural en application de l'article 333 du CoBAT est mentionné dans l'avis de la commission de concertation et estime que les considérations relatives à la protection patrimoniale des bâtiments situés en face du projet et du bâtiment du n° 32 ne sont pas pertinentes en l'espèce dès lors que le projet ne concerne pas ces bâtiments et ne causerait aucun préjudice aux aspects patrimoniaux de ceux-ci. Il considère que le requérant n'a, en tout état de cause, pas intérêt au moyen en ce qui concerne ces bâtiments.

Il estime que tel est d'autant plus le cas au vu des éléments suivants :

- le bâtiment du n° 32 ne jouxte pas le bien faisant l'objet du permis octroyé et la vue depuis le n° 32 est déjà fermée par le bâtiment du n° 30, l'annexe actuelle et la façade du n° 26, de sorte que la vue depuis le n° 32 n'en sera pas affectée.
- les bâtiments situés de l'autre côté, dont il estime qu'ils ne présentent pas de qualité patrimoniale particulière, ne s'en trouvent pas non plus affectés, le projet concernant la façade arrière de l'immeuble.

L'intervenant insiste sur l'absence de réclamation pendant l'enquête publique, de la part du requérant comme de celle des propriétaires des autres biens auxquels il se réfère et juge que, dans sa requête en annulation, le requérant ne fait pas davantage état d'une « atteinte concrète et précise au patrimoine qui aurait justifié la consultation de cette commission ».

Il considère dès lors qu'« [e]n l'absence de réclamation ou d'un quelconque élément de nature à créer un doute quant à une éventuelle atteinte au patrimoine à protéger, il n'y avait aucune raison de solliciter l'avis facultatif de la [CRMS] ».

Se référant à l'article 207, § 3, du CoBAT, il expose que la commission de concertation n'était pas tenue de consulter la CRMS, que la décision éventuelle de la consulter relevait de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire et que le requérant n'apporte aucun élément de nature à démontrer que la commission de concertation aurait mal exercé ce pouvoir d'appréciation discrétionnaire.

Il ajoute que, « [d]e surcroît, les seuls éléments à la potentielle valeur patrimoniale ont fait l'objet d'une condition de l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation et d'un examen attentif tant par la commission de concertation que par la partie adverse », renvoyant aux conditions auxquelles était soumis l'avis favorable de la commission de concertation et à la motivation de l'acte attaqué. La conservation de ces éléments lui semble une raison supplémentaire de ne pas consulter la CRMS.

VII.1.4. Le mémoire en réplique

Le requérant rappelle le prescrit de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, l'objectif de cette disposition tel que résumé par la section de législation du Conseil d'État, ainsi que la jurisprudence de la Cour constitutionnelle quant à cette disposition.

En l'espèce, il estime avoir intérêt au moyen, au sens où les griefs soulevés sont de nature à exercer une influence sur le sens de la décision. Il cite, à l'appui de cette position, la jurisprudence du Conseil d'État quant à l'intérêt d'un requérant à critiquer la motivation formelle d'un acte lui causant grief.

S'agissant de la conformité du projet litigieux, notamment son gabarit, avec le bon aménagement des lieux il observe que son premier moyen critique la motivation du permis en ce que les dérogations au RRU ne sont pas justifiées au regard de l'objectif poursuivi par ce règlement. Se référant à la jurisprudence du Conseil d'État, il considère que l'autorité qui accorde une dérogation ne peut confondre l'appréciation de la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux et la question de l'admissibilité de la dérogation par rapport aux objectifs poursuivis par le RRU. Il estime qu'« une telle confusion a été commise par la partie adverse ».

Produisant une photographie du projet depuis la rue Saint-Georges, le requérant estime que l'impact du projet sur le cadre environnant est manifeste et que, « [f]ace à l'impact du projet sur le cadre bâti et non bâti environnant, il appartenait à la partie [adverse] d'apprécier la compatibilité du projet avec le cadre environnant, appréciation qui n'a manifestement pas été réalisée ».

S'agissant de l'existence ou non de vues plongeantes depuis les extensions litigieuses, le requérant indique que le seul respect des distances prescrites par le Code civil en matière de vues ne garantit pas l'absence d'impact d'un projet sur l'intimité des constructions voisines. Il note que les dispositions de ce code relatives aux servitudes ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire et que l'autorité doit apprécier le projet *in concreto* au regard de son environnement, ce qu'il estime ne pas avoir été le cas.

Selon lui, le projet est de nature à avoir un impact sur l'intimité des parcelles voisines en ce que la terrasse surplombera toutes les propriétés. À son estime, la seule distance d'1,9 mètre entre cette terrasse et la limite de propriété avec le bien voisin ne permet pas de garantir une absence de perte d'intimité et le placement de bacs à plantes ne permet pas de s'assurer que ceux-ci constitueront un écran visuel, d'autant qu'ils sont espacés.

Il relève que l'acte attaqué ne mentionne pas les baies vitrées sur le pignon latéral droit de l'extension projetée, qui donnent vers son bien. Or, affirme-t-il, ces baies vitrées auront un impact significatif sur les habitations voisines et permettront des vues plongeantes. Il note que, conformément à un accord conclu entre les demandeurs de permis et les voisins immédiats de l'immeuble concerné par l'acte attaqué, ces baies vitrées seront sablées, mais il observe que le sablage de ces baies vitrées n'a pas été précisé dans les plans joints au permis d'urbanisme. Il en déduit que ce sablage est « tributaire du respect d'une convention passée sous seing privé », qui n'est pas opposable aux tiers et dépend donc uniquement de la volonté des parties concernées. Selon lui, rien ne permet de s'assurer que ce dispositif sera respecté ou maintenu par des futurs propriétaires de l'immeuble dont l'extension a été autorisée. Il considère que cet élément est de nature à démontrer que le projet est susceptible de porter atteinte à l'intimité des riverains et que cet impact sur les propriétés voisines n'a pas été pris en considération par l'autorité administrative. Il expose que les habitations depuis lesquelles des vues existent déjà sur son bien sont plus éloignées et que « l'existence de vues plongeantes ne permet pas à la partie intervenante d'aggraver la situation sans que l'autorité administrative qui autorise une telle aggravation ne doive s'en justifier dans la motivation de l'acte attaqué ».

S'agissant de la consultation de la CRMS, ainsi que des implications éventuelles du projet en termes patrimoniaux, le requérant rejoint en substance les arguments développés dans sa requête.

VII.1.5. Le dernier mémoire de la partie adverse

En ce qui concerne les critiques de la motivation de l'acte attaqué ayant trait à la question du bon aménagement des lieux quant au gabarit du bâtiment au regard de son environnement bâti et non bâti, la partie adverse renvoie à ses observations relatives au premier moyen.

En ce qui concerne les vues depuis la terrasse située sur la toiture de l'annexe, elle relève que, selon la motivation de l'acte attaqué « il y a lieu de végétaliser la partie non accessible de la toiture plate ». Elle rappelle que ce motif fait écho aux conditions assortissant l'avis favorable donné par la commission de concertation. Elle renvoie à ses observations reprises sous le premier moyen. Selon elle, « au travers de cette végétalisation et du rappel du caractère inaccessible d'une partie de la terrasse/toiture, la motivation de l'acte attaqué permet bien de comprendre que la question des vues intrusives qui pourraient émaner de la terrasse litigieuse a bien été prise en compte par la partie adverse, et qu'elle a ainsi analysé la question du bon aménagement des lieux ».

En ce qui concerne la baie du troisième étage, elle relève que l'acte attaqué indique que « le projet, moyennant les modifications apportées, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe du bon aménagement des lieux ». Elle concède que « la motivation peut sembler quelque peu stéréotypée » mais fait valoir que, selon la doctrine, le juge peut prendre en considération les informations qui se trouvent dans le dossier administratif et « qui viendraient dans le prolongement des motifs déposés en germe dans l'acte, tout en éclairant la portée de ceux-ci ». Elle estime que « l'on peut ici aisément comprendre que la partie adverse ait considéré que le projet, même au regard de la fenêtre litigieuse du troisième étage, n'est pas contraire au bon aménagement des lieux : les plans annexés à l'acte attaqué démontrent qu'une distance de 1,90 m sépare la terrasse de la limite mitoyenne avec l'immeuble sis au n° 30 de la rue Paul Lauters (ce qui correspond à la distance légale au regard de l'article 678 de l'ancien Code civil, encore en vigueur lors de la délivrance du permis d'urbanisme), tandis que le projet s'inscrit dans un contexte densément bâti, dans lequel il est pratiquement impossible d'éviter toute vue sur les immeubles voisins ».

Elle rappelle l'article 2 de l'acte attaqué qui impose de respecter notamment la condition suivante : « Les prescriptions du Code civil concernant la mitoyenneté et les vues sur les propriétés voisines seront de stricte application ». Elle estime que, « dans ce contexte, [elle] a pu valablement considérer que le projet, en ce compris la fenêtre litigieuse, était conforme au bon aménagement des lieux, sans pour autant entrer dans le détail de cette conformité dans le cadre de la motivation de l'acte attaqué ». Selon elle, « entrer dans un tel degré de détail serait en pratique impossible pour l'autorité délivrante qui devrait, pour chaque projet pour lequel elle accorde un permis d'urbanisme, motiver en quoi les baies respectant la distance légale mais occasionnant tout de même des vues chez les voisins (ce qui correspond à la grande majorité des projets immobiliers à Ixelles) demeurent acceptables ». Selon elle, « une telle analyse détaillée ne pourrait trouver à s'appliquer que si, dans le cadre de l'enquête publique, un voisin devait se plaindre de vues intrusives sur son bien, de sorte que l'autorité devrait répondre de façon plus détaillée à cette critique conformément à la jurisprudence constante du Conseil d'État ». Elle rappelle qu'aucune observation en ce sens n'a été formulée lors de l'enquête publique, ni par les voisins immédiats, ni même par le requérant.

Elle ajoute que, « dans le cas d'espèce, l'acceptabilité de telles vues découle tant de la distance relativement importante entre la fenêtre et la limite mitoyenne que du contexte densément bâti de la zone ».

VII.1.6. Le dernier mémoire de la partie intervenante

L'intervenant se rallie au dernier mémoire de la partie adverse, auquel il ajoute ce qui suit.

Selon lui, « les incidences de la terrasse et de la baie du 3^e étage vis-à-vis de l'immeuble de la partie requérante [...] apparaissent tout à fait limitées, tenant compte notamment de la densité de l'environnement bâti [...], indépendamment même du caractère opaque de la fenêtre installée » et la vue du troisième étage ne donne pas directement sur la propriété du requérant, puisque « la propriété mitoyenne (rue Paul Lauters, n° 30) sépare notamment l'immeuble de la partie requérante de [son] immeuble, ce qui atténue d'autant l'impact visuel. ».

Il insiste encore sur la circonstance que le requérant n'a formulé aucune réclamation lors de l'enquête publique et s'est abstenu de toute réaction, qu'il n'a pas donné de suite au courrier déposé dans sa boîte aux lettres ni à la proposition, formulée par les voisins habitant au n° 30, de se réunir en vue d'échanger amiablement sur les travaux projetés. Il signale que les voisins du n° 30 ont saisi cette opportunité et ont confirmé leur accord sur [son] projet après avoir reçu des garanties sur la question des vues.

Il conclut que le requérant n'a pas intérêt au moyen et qu'en tout état de cause « il était d'autant moins nécessaire de motiver l'acceptabilité des vues latérales de l'immeuble de la partie intervenante ».

VII.1.7. Le dernier mémoire de la partie requérante

Le requérant estime que la motivation relative aux dérogations n'est pas suffisante pour permettre de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité délivrante a considéré que le projet litigieux s'intègre dans le cadre bâti environnant, particulièrement, au niveau des parcelles voisines.

Il répète que l'extension est uniquement motivée « au regard de la profondeur d'une ancienne annexe à démolir ou encore en tenant uniquement compte du profil mitoyen le plus profond », ce qui ne permet donc pas de comprendre en quoi cette extension s'intégrerait au reste du cadre bâti et, particulièrement, au regard des parcelles voisines de droite. Il estime qu'une telle motivation était manifestement nécessaire, en comparant la situation avant et après travaux et produit des photographies dont il déduit que « le projet engendre un lourd impact au niveau des parcelles voisines ».

Sur l'impact du projet litigieux en termes de vue et de perte d'intimité, il se réfère à ses précédents écrits.

VII.2. Appréciation

L'absence de participation du requérant à l'enquête publique ne le privant pas de son intérêt au moyen, il est renvoyé à l'examen de la recevabilité du premier moyen.

En vertu des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, un permis d'urbanisme doit être motivé, c'est-à-dire énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux. Cette notion évolutive se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidence inacceptable de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait. L'autorité qui accorde le permis doit exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant. En outre, pour être adéquate, et par ailleurs rencontrer l'obligation de motivation interne, la motivation doit reposer sur des éléments qui, au regard du dossier administratif, s'avèrent exacts, c'est-à-dire conformes à la réalité, pertinents pour la solution retenue et légalement admissibles.

En ce qui concerne la motivation formelle de la conformité des gabarits au bon aménagement des lieux, il résulte de l'examen du premier moyen que la motivation formelle des dérogations au RRU accordées par la commission de concertation en ce qui concerne la hauteur et la profondeur des annexes est succincte mais suffisante. La partie adverse n'examine pas expressément la conformité de ces gabarits au bon aménagement des lieux, mais elle conclut l'ensemble de son appréciation comme suit : « considérant, de tout ce qui précède, que le projet, moyennant les modifications apportées, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ». Il se déduit à suffisance de la motivation des dérogations, que la partie adverse reproduit dans le permis, et de cette dernière phrase, que la partie adverse a considéré que les gabarits du projet sont acceptables eu égard aux annexes préexistantes, d'une part, et eu égard au mur mitoyen de gauche particulièrement haut et imposant, d'autre part.

En ce qui concerne les vues et la perte d'intimité, en l'absence de réclamation adressée à l'autorité durant l'enquête publique, il convient de vérifier si les incidences apparentes du projet en termes de vues sur les propriétés voisines sont

telles que l'autorité devait s'en saisir d'office. À cet égard, s'il n'est pas anormal, dans un cadre urbain densément bâti, que des vues puissent s'exercer sur les jardins ou aménagements en intérieur d'îlot, il faut remarquer que le projet a des caractéristiques spécifiques : la présence d'un large balcon au 1^{er} étage de l'extension, dirigé vers l'intérieur d'îlot ; la présence de baies vitrées latérales aux 2^e et 3^e étages de l'extension, dirigées vers les jardins voisins situés à droite ; une terrasse plate surplombant la toiture.

S'agissant du balcon situé au 1^{er} étage de l'extension litigieuse, l'autorité indique « qu'il respecte les dispositions du Code civil en matière de vues sur les propriétés voisines, en ce qu'il prévoit un aménagement de bac à plantes fixe d'une longueur de 0,87 m à partir du mur mitoyen droit, ce qui empêche les vues obliques et que les vues droites sont empêchées par la joue du mur mitoyen existant, d'une hauteur de 1,96 m ». Ces considérations, qui portent essentiellement sur la conformité des vues au Code civil, permettent néanmoins de constater que l'autorité a examiné *in concreto* la configuration des lieux et a considéré que le balcon n'offrait pas de vues droites ni obliques.

S'agissant des baies vitrées latérales ouvertes aux 2^e et 3^e étages de l'extension litigieuse, elles ne sont pas mentionnées ou abordées dans la motivation de l'acte attaqué. Il apparaît des photographies produites par le requérant que la baie du 3^e étage, en tout cas, offre une vue directe sur sa propriété. Une telle vue latérale, plongeant depuis une extension nouvelle et dérogoire s'enfonçant en intérieur d'îlot, ne peut être considérée comme une conséquence normale et prévisible de la configuration des lieux. Il apparaît dès lors que l'autorité devait en examiner le caractère acceptable et compatible avec le bon aménagement de ceux-ci. Le sablage de la vitre litigieuse, convenu entre l'intervenant et ses voisins immédiats, n'est pas mentionné dans le permis et n'est donc pas opposable aux tiers. La motivation formelle de l'acte attaqué est lacunaire, en ce qu'elle ne comporte aucun motif relatif à la présence de ces baies vitrées latérales et à leur conformité au bon aménagement des lieux.

S'agissant de la terrasse en toiture, la nature même d'une telle installation paraît justifier que l'autorité examine ses incidences en termes de vues sur les propriétés voisines. La motivation de l'acte attaqué ne fait apparaître que sa description et la végétalisation de la partie non accessible de la toiture opérée à la demande de la commission de concertation. Aucun élément de motivation ne permet donc de vérifier que l'autorité a effectivement apprécié les incidences éventuelles de cette installation pour les propriétés voisines. Sur ce point, également, la motivation formelle de l'acte attaqué est lacunaire.

S'agissant, enfin, de l'aspect patrimonial, il ressort des motifs de l'acte attaqué que l'autorité a tenu compte de l'inscription du bien modifié au patrimoine architectural bruxellois, que la commission de concertation a subordonné son avis favorable à la préservation d'éléments de décor ayant un intérêt patrimonial et que la partie adverse s'est assurée que le projet avait été adapté en conséquence. Le requérant ne démontre pas qu'elle a commis, à cet égard, une erreur manifeste d'appréciation. En tant qu'elle porte sur la prise en compte des incidences du projet en matière patrimoniale, la critique n'est pas fondée.

Les parties s'accordent sur l'absence d'obligation de consulter la CRMS. Le requérant n'expose par ailleurs pas concrètement pour quelle raison l'autorité aurait eu un intérêt particulier à le faire en l'espèce et, en l'absence de toute réclamation ou observation suggérant une telle consultation, on ne peut reprocher à la première partie adverse de ne pas avoir spécialement motivé le fait de ne pas y procéder.

Il en va de même du fait que certains bâtiments plus ou moins proches de l'habitation transformée sont expressément inscrits à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois. Ces bâtiments ne subissent aucune modification du fait du projet et aucune réclamation ou observation n'a attiré l'attention de l'autorité sur d'éventuelles incidences du projet sur leur valeur patrimoniale. On n'aperçoit dès lors pas pourquoi elle se serait saisie d'office de cette question.

Il résulte de ce qui précède que le deuxième moyen est fondé en tant qu'il reproche à la motivation de l'acte attaqué de ne pas refléter une appréciation du bon aménagement des lieux tenant compte des incidences du projet pour ce qui concerne les vues ouvertes sur les biens voisins depuis les 2^e et 3^e étages de l'extension et la terrasse en toiture, et est non fondé pour le surplus.

VIII. Troisième moyen

Le premier moyen et le deuxième moyen conduisent à l'annulation de l'acte attaqué. Le troisième moyen, s'il était fondé, ne pourrait mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de l'examiner.

IX. Indemnité de procédure

Dans son dernier mémoire, le requérant sollicite une indemnité de procédure de 770 euros, à la charge de la partie adverse. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

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

Article 1^{er}.

La Région de Bruxelles-Capitale est mise hors de cause.

Article 2.

La décision du 27 avril 2021 par laquelle le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles a octroyé un permis d'urbanisme à Monsieur A.C. et à son épouse pour « construire des extensions arrière de la maison unifamiliale, ainsi qu'un balcon et une terrasse en toiture » sur un bien situé rue Paul Lauters, 28 à 1050 Bruxelles » est annulée.

Article 3.

La partie adverse supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros, la contribution de 20 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros, accordée au requérant.

La partie intervenante supporte le droit de 150 euros lié à son intervention.

Ainsi prononcé, à Bruxelles, le 12 septembre 2025, par la XV^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Anne-Françoise Bolly,	présidente de chambre,
Marc Joassart,	conseiller d'État,
Élisabeth Willemart,	conseillère d'État,
Frédéric Quintin,	greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Frédéric Quintin

Anne-Françoise Bolly