

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 264.658 du 24 octobre 2025

A. 235.460/XV-4948

En cause : **la commune d'Etterbeek**, représentée par
son collège des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^e Jacques SAMBON, avocat,
boulevard Reyers, 110
1030 Bruxelles,

contre :

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

Partie intervenante :

**la société anonyme
NOVA BELGICA**,
ayant élu domicile chez
M^e Valentine KEULLER, avocate,
chaussée de La Hulpe, 150
1170 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par voie électronique, le 14 janvier 2022, la partie requérante demande, à titre principal, « l'annulation des articles 2 à 6 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 novembre 2021 déclarant recevable et fondé le recours introduit par la société anonyme Nova Belgica contre la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Etterbeek refusant le permis d'urbanisme tendant à régulariser la démolition et la reconstruction d'une annexe en façade avant, l'aménagement d'une terrasse et les modifications apportées au commerce, sis avenue de Tervueren, 9 » et, à titre subsidiaire, l'annulation du même arrêté en ce qu'il retire celui du 24 octobre 2019 et déclare à nouveau recevable

et fondé ledit recours introduit par la société Nova Belgica contre la même décision du collège des bourgmestre et échevins.

II. Procédure

Par une requête introduite le 7 mars 2022, la société anonyme Nova Belgica demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 16 mars 2022.

Le dossier administratif a été déposé.

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

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

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 5 février 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 25 mars 2025.

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

M^e Jacques Sambon, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Gaëtan Vanhamme, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Valentine Keuller, avocate, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Julien Lejeune, auditeur adjoint, a été entendu en son avis.

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

III. Faits

1. Le 19 avril 2018, la partie intervenante introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un immeuble sis avenue de Tervueren, 9 à 1040 Etterbeek, cadastré 1^{re} division, section A, n° 519 d3, et ayant pour objet la démolition et la reconstruction d'un patio à l'avant d'un restaurant en zone de recul, le réaménagement d'une terrasse, la régularisation d'un changement d'affectation à l'arrière du rez-de-chaussée, la régularisation de transformations intérieures et extérieures, la mise en place d'installations techniques extérieures sur la toiture plate au-dessus du restaurant et la fermeture d'une petite cour en intérieur d'îlot.

2. Le 25 avril 2018, un procès-verbal d'infraction urbanistique est dressé à l'égard de l'immeuble objet de la demande de permis. Il en ressort qu'une structure métallique, constituant un nouveau volume, a été implantée dans la zone de recul, contre la façade.

3. Le 9 mai 2018, le collège des bourgmestre et échevins de la partie requérante déclare la demande de permis incomplète. À une date non précisée, la partie intervenante dépose des documents complémentaires.

4. Le 18 juin 2018, le collège des bourgmestre et échevins accuse réception du dossier complet de la demande de permis.

5. Le 22 juin 2018, un second procès-verbal d'infraction urbanistique relatif à l'immeuble en cause est dressé. Il y est constaté que « l'établissement s'est agrandi dans des locaux légalement non affectés à l'horeca, et que des installations techniques ont été installées en toiture sans obtention d'un permis d'urbanisme ».

6. Une enquête publique est organisée du 25 juin au 9 juillet 2018. Elle donne lieu à une réclamation.

7. Le 13 juillet 2018, la Commission royale des monuments et des sites (CRMS) fait savoir qu'elle n'a pas donné d'avis sur la demande de permis.

8. Le 6 août 2018, Bruxelles Mobilité donne un avis favorable sur cette demande.

9. Le 16 octobre 2018, la commission de concertation donne un avis défavorable sur cette demande.

10. Le 20 décembre 2018, le collège des bourgmestre et échevins de la partie requérante refuse le permis sollicité.

11. Le 23 janvier 2019, la partie intervenante introduit un recours contre la décision de refus de permis devant le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

12. Le 21 mars 2019, le collège d'Urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale émet un avis défavorable sur la demande de permis.

13. Le 11 octobre 2019, la partie intervenante adresse une lettre de rappel.

14. Le 18 octobre 2019, la partie intervenante dépose des plans modificatifs.

15. Le 24 octobre 2019, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale octroie le permis sollicité, pour une durée limitée à 6 ans en ce qui concerne « l'avant-corps et la tente solaire ».

16. Le 6 janvier 2020, la partie requérante introduit un recours en annulation (enrôlé sous le numéro A. 229.928/XV-4317 et ayant donné lieu à l'arrêt n° 252.880 du 3 février 2022, ECLI:BE:RVSCE:2022:ARR.252.880) contre le permis octroyé le 24 octobre 2019.

17. Le 10 novembre 2021, à la suite du dépôt du rapport de l'auditeur rapporteur concluant à l'annulation de l'acte attaqué, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale décide de retirer le permis octroyé le 24 octobre 2019 et d'octroyer le permis sollicité, pour une durée limitée à 6 ans en ce qui concerne « l'avant-corps et la tente solaire ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Recevabilité

L'acte attaqué ne comportant pas d'article 6, le recours n'est recevable qu'en tant qu'il est dirigé contre des articles existants du dispositif de l'acte attaqué, à savoir les articles 2 à 5.

V. Premier moyen

V.1. Thèses des parties

Le premier moyen est pris de la violation des articles 2, 3, 153, § 2, 174, alinéa 3, et 188, alinéas 2 et 3, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), des articles 3, § 1^{er}, et 11 du Titre I^{er} du règlement régional d'urbanisme (RRU), des articles 4, 6, § 1^{er}, 25, 29 et 30 du Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire, de la prescription 21 du PRAS, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de l'utilité de l'enquête publique, de l'erreur de droit et de l'erreur de fait, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

La partie requérante soutient que le permis attaqué autorise, en violation des dispositions réglementaires précitées, la construction d'une annexe en zone de recul alors que cette zone doit rester libre de toute construction, perméable et aménagée en jardin. Elle fait valoir que l'article 11 du Titre I^{er} du RRU et l'article 25 du règlement général sur les bâtisses interdisent expressément l'imperméabilisation et l'exploitation commerciale de cette zone, sauf exceptions strictement encadrées. Elle invoque également l'article 3, § 1^{er}, du RRU et les articles 4 et 6, § 1^{er}, du règlement général sur les bâtisses, qui imposent le respect du front de bâtisse et prohibent les constructions en saillie.

Elle reproche à l'autorité de ne pas avoir motivé en droit et en fait les dérogations accordées, alors que celles-ci doivent, selon l'article 30 du règlement général sur les bâtisses, être exceptionnelles et justifiées par des préoccupations de bon aménagement et d'intégration harmonieuse. Elle considère que la motivation fournie se limite à des considérations générales ou imprécises, sans lien direct avec les objectifs des règles dérogées et sans démonstration de la compatibilité du projet avec le cadre réglementaire applicable.

Elle critique les motifs invoqués pour justifier la dérogation, notamment le caractère « saisonnier » du patio, son prétendu allègement visuel par l'usage du verre ou encore l'existence de « barrières visuelles » dues aux aménagements urbains en front de parcelle. Elle souligne que la structure métallique et la toiture vitrée restent permanentes et continuent d'obstruer la façade de l'immeuble, qui est protégé en tant qu'immeuble de classe 3 au règlement général sur les bâtisses. Elle rappelle que la présence d'un trottoir, d'un accès au métro ou d'un arrêt de bus n'a aucun effet sur

l'obligation de préserver la lisibilité architecturale de la façade depuis l'espace public, exigence inscrite à la prescription 21 du PRAS relative aux ZICHEE.

Elle reproche à l'autorité d'avoir omis de tenir compte des avis défavorables de la commission de concertation et du collège d'Urbanisme, ainsi que de la réclamation émise par un voisin immédiat. Elle soutient que l'avis du collège d'Urbanisme relève expressément que l'annexe autorisée dénature la zone de recul et porte atteinte à la visibilité de la façade depuis le parc du Cinquantenaire. Elle observe que l'autorité se borne à contredire ces constats par des affirmations générales, sans les réfuter concrètement.

Elle critique également la comparaison faite avec des commerces voisins, en soulignant qu'aucun d'eux ne dispose d'une annexe bâtie en zone de recul, mais uniquement de terrasses ouvertes ou de tentes solaires. Elle affirme que cette référence est factuellement erronée et juridiquement inopérante, dans la mesure où l'égalité dans l'illégalité ne peut justifier l'octroi d'un permis irrégulier. Elle ajoute que les éventuelles irrégularités passées ne peuvent être invoquées pour déroger aux prescriptions actuelles et qu'il appartient à l'autorité de statuer en fonction de chaque situation spécifique.

Elle soutient enfin que l'annexe autorisée altère la lisibilité de la façade et constitue une atteinte grave à l'intégrité du bâtiment, dont la valeur architecturale est reconnue par sa mention à l'annexe 3 du règlement général sur les bâtisses. Elle estime que l'argument tiré de la "réversibilité" de certains parois est sans portée, dans la mesure où la structure demeure visible toute l'année et que la couverture vitrée, associée à une tente solaire rétractable, ne permet pas de garantir une ouverture suffisante ni une lecture claire de la façade.

Elle soulève, par ailleurs, des griefs spécifiques relatifs aux installations techniques autorisées par le permis. Elle affirme que ces équipements – les groupes de ventilation, la buse d'extraction et la hotte – doivent être analysés comme des volumes de construction au sens du RRU et du règlement général sur les bâtisses et qu'ils excèdent les gabarits autorisés en termes de profondeur et de hauteur. Elle soutient que leur implantation contrevient à l'article 4 du Titre I^{er} du RRU ainsi qu'aux articles 6, § 1^{er}, et 7 du règlement général sur les bâtisses.

Elle fait valoir que la buse d'extraction, d'une hauteur de 17 mètres, est visible depuis l'espace public, ce qui constitue une atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble en contradiction avec la prescription 21 du PRAS. Elle souligne que cette buse est de surcroît inesthétique, qu'elle dépasse la ligne de faîte et qu'aucune

demande de régularisation préalable n'avait été introduite pour son implantation initiale.

Elle reproche à l'autorité d'avoir autorisé ces équipements sans mesure d'atténuation acoustique, alors que les compresseurs génèrent des nuisances en intérieur d'îlot. Elle affirme que cette absence de traitement contrevient aux exigences élémentaires de bon aménagement du territoire et nuit à la qualité de vie des riverains. Elle critique le caractère purement cosmétique de la condition imposée par le permis, à savoir l'habillage de la buse par un caisson coloré, sans impact réel sur les nuisances visuelles et sonores.

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse relève que le gouvernement, statuant sur recours, dispose d'un pouvoir d'appréciation autonome et n'est pas tenu par les avis défavorables rendus en première instance, notamment ceux du collège d'Urbanisme ou de la commune. Elle soutient que la seule divergence d'appréciation ne constitue pas une erreur manifeste susceptible d'entraîner l'annulation de l'acte attaqué.

Elle fait valoir que le projet d'annexe en zone de recul est compatible avec les objectifs de bon aménagement du territoire, compte tenu des caractéristiques particulières du site. Elle affirme que la présence d'aménagements urbains (station de vélos, accès au métro, trottoirs, arrêt de bus, plantations) situés entre la voirie et la façade modifie la perception de celle-ci depuis l'espace public, ce qui relativise l'impact visuel de l'annexe. Elle précise que cette observation ne constitue pas une comparaison mais une contextualisation visant à évaluer la lisibilité de la façade.

Elle soutient que la construction de l'avant-corps présente un caractère réversible et saisonnier, avec des parois latérales en verre translucide démontables au printemps et en été, ne laissant subsister qu'une structure métallique légère et une toiture vitrée. Elle affirme que ces caractéristiques permettent de garantir la lisibilité de la façade, de respecter les prescriptions de l'article 29 du règlement général sur les bâtisses et d'assurer un raccord harmonieux avec les immeubles voisins.

Elle invoque également le fait que la couverture de la terrasse par des dalles de gazon et la présence de bacs à plantes permettent de préserver le caractère verdoyant de la zone de recul, conformément à l'article 25 du règlement général sur les bâtisses. Elle souligne que le maintien des grilles en ferronnerie participe à la conservation de la lisibilité de la zone depuis l'espace public. Elle estime que l'aménagement projeté ne gêne pas la circulation des piétons sur l'avenue de Tervueren et ne modifie pas les vues vers ou depuis le parc du Cinquantenaire.

Elle défend la comparaison avec l'établissement voisin, affirmant que la nature HoReCa du projet justifie la nécessité d'une extension couverte, et qu'une tente solaire ne répondrait pas aux besoins d'exploitation. Elle précise qu'elle ne prétend pas que les deux établissements sont dans une situation identique, mais elle considère que la situation de fait démontre que de tels aménagements sont requis dans ce contexte commercial.

Elle affirme que l'autorité a pris en compte l'avis de la commission de concertation et la réclamation du voisin. Elle rappelle que l'acte attaqué mentionne expressément que les modifications apportées au projet tiennent compte des avis recueillis et de la réclamation unique. Elle considère que la réclamation émise est d'ordre commercial et ne repose pas sur des éléments urbanistiques pertinents et que le choix des matériaux translucides garantit la luminosité du commerce voisin.

S'agissant des installations techniques, elle justifie la présence de la buse d'évacuation par l'impossibilité technique de la placer ailleurs, en raison de la configuration des lieux. Elle souligne que la visibilité de la buse depuis l'espace public résulte de la faible hauteur du bâtiment voisin situé au n°5 de l'avenue des Celtes, et non du projet lui-même. Elle estime que le caisson technique imposé dans l'acte attaqué permet de l'intégrer visuellement à la façade, conformément à la prescription 21 du PRAS.

Elle conteste l'applicabilité des articles 11 et 29 du règlement général sur les bâtisses. Elle soutient que l'article 11, relatif à l'aménagement de locaux ou étages techniques, ne s'applique pas en l'espèce, faute d'un tel volume dans l'immeuble concerné. Elle affirme également que l'article 29 de ce règlement n'est pas applicable à la buse, dès lors qu'elle est située sur la façade arrière d'un bâtiment qui n'est pas repris à l'annexe 3.

Dans son mémoire en intervention, la partie intervenante soutient que l'autorité régionale a exercé sa compétence en toute indépendance, en tenant compte des caractéristiques concrètes du site et de l'environnement immédiat, sans être liée par les avis rendus en première instance.

Elle fait valoir que la structure autorisée en zone de recul est un patio à vocation commerciale, composé d'une armature métallique légère, de parois latérales vitrées amovibles et d'une toiture en verre. Elle insiste sur le caractère saisonnier de l'annexe, dont les parois sont démontées aux beaux jours, ce qui permettrait, selon elle, de ne pas porter atteinte à la lisibilité de la façade. Elle affirme que cette solution

s'inscrit dans les tendances contemporaines de l'aménagement des établissements HoReCa en zone urbaine dense et qu'elle ne contrevient pas aux objectifs des règles urbanistiques en vigueur.

Elle soutient que le projet respecte l'équilibre entre activité économique et préservation du patrimoine bâti, que la structure est réversible et qu'elle préserve un degré satisfaisant de transparence visuelle. Elle estime que la partie requérante ne démontre pas concrètement en quoi la lisibilité de la façade serait affectée, surtout compte tenu des éléments urbains (panneaux, poteaux, station Villo!, *etc.*) présents entre la voie publique et le bâtiment.

Elle considère que la présence d'aménagements similaires sur le trottoir d'en face démontre que ce type d'équipement est courant dans le quartier, sans provoquer de dégradation urbaine avérée. Elle affirme que la partie requérante ne peut se prévaloir d'une atteinte au bon aménagement des lieux dès lors que le projet se trouve dans un environnement déjà mixte et partiellement densifié.

Elle soutient que la motivation relative à la zone de recul est complète et conforme aux exigences de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs. Elle estime que la décision prend en compte tant les intérêts patrimoniaux que les besoins de l'exploitation et se fonde sur une mise en balance des différents éléments contextuels.

Elle conteste l'applicabilité de certaines dispositions réglementaires invoquées par la partie requérante, en particulier l'article 29 du règlement général sur les bâtisses. Elle affirme que cette disposition vise à garantir une lisibilité minimale des façades mais n'interdit pas toute intervention ou toute dérogation. Elle soutient que le gouvernement a apprécié en fait que cette lisibilité restait suffisante, eu égard au caractère partiellement translucide du patio.

Elle affirme que la réclamation du voisin n'est pas de nature à influencer sur la légalité de la décision, dès lors qu'elle relève de considérations commerciales. Elle estime que la partie requérante ne peut utilement s'en prévaloir, notamment en l'absence de grief précis démontrant que cette réclamation aurait été ignorée ou éludée.

Elle justifie également les installations techniques, notamment la buse d'extraction, en insistant sur la contrainte fonctionnelle liée à l'exploitation du restaurant. Elle affirme que cette buse ne constitue pas un volume autonome relevant de l'article 11 du règlement général sur les bâtisses, mais un équipement technique

ponctuel, qui ne nécessite pas un étage ou local spécifique. Elle soutient que l'impact visuel de la buse est réduit et que le caisson imposé atténue sa visibilité.

Elle affirme que la façade concernée n'est pas visible depuis l'espace public de manière directe et continue et que l'implantation de la buse respecte les contraintes techniques imposées par la configuration des lieux. Elle considère que l'autorité a pu estimer en opportunité que les installations ne portaient pas une atteinte excessive à l'environnement urbain ni aux prescriptions applicables, sans commettre d'excès de pouvoir.

Dans son mémoire en réplique, la partie requérante critique le raisonnement selon lequel la présence d'éléments urbains entre la voirie et la façade justifierait une perte de lisibilité déjà existante. Elle fait valoir que les règlements protègent l'aspect de la façade elle-même, et non la qualité de la perspective depuis la voie publique. Elle souligne que l'ajout d'une structure accolée à la façade ne peut être justifié par l'existence d'obstacles visuels extérieurs au bâtiment. Elle affirme que cette logique revient à aggraver une perte de lisibilité plutôt qu'à la corriger.

Elle soutient que le projet a un impact visuel manifeste sur la façade, comme le prouve une photographie versée aux débats. Elle estime que la structure métallique et vitrée, même translucide, occulte la visibilité de la façade protégée. Elle distingue également clairement une terrasse ouverte – autorisée à certaines conditions – d'une construction permanente. Elle conteste toute analogie avec une tente solaire rétractable, qu'elle qualifie d'aménagement léger et temporaire, sans impact significatif sur l'aspect architectural.

Elle réfute la justification tirée de l'existence prétendue d'aménagements similaires dans le voisinage. Elle affirme qu'aucun autre établissement HoReCa sur ce côté de l'avenue de Tervueren ne dispose d'une terrasse couverte comparable. Elle rappelle que la seule terrasse évoquée par la partie adverse, située avenue des Celtes, est irrégulière et fait l'objet d'une procédure. Elle ajoute que l'immeuble n'est pas protégé par le règlement général sur les bâtisses et n'est donc pas comparable au bâtiment litigieux.

Elle reproche en outre à l'autorité d'avoir ignoré les avis négatifs de la commission de concertation et du collège d'Urbanisme, ainsi que la réclamation formulée par un voisin. Elle soutient que la motivation du permis ne répond pas de manière pertinente à ces éléments et ne permet pas de comprendre pourquoi l'autorité s'en est écartée. Elle en conclut que l'acte attaqué est insuffisamment motivé et entaché d'un excès de pouvoir.

Elle critique enfin la régularisation des installations techniques, en particulier de la buse d'évacuation placée à l'arrière du bâtiment. Elle affirme que ces équipements sont soumis aux articles 11 et 29 du règlement général sur les bâtisses et à la prescription 21 du plan régional d'affectation du sol (PRAS), dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public et implantés sur la toiture de l'annexe arrière du bâtiment protégé. Elle soutient que l'article 11 impose que de tels dispositifs soient dissimulés dans un étage technique, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Elle relève que la buse a même été prolongée jusqu'à la toiture principale du bâtiment, en contradiction avec les plans du permis de régularisation.

Elle fait valoir que l'acte attaqué ne contient aucune motivation sur la conformité du projet à ces dispositions ni sur les éventuelles dérogations nécessaires. Elle considère que l'autorité a omis d'examiner la compatibilité de l'équipement technique avec les prescriptions de protection patrimoniale et n'a pas répondu aux critiques émises par la commission de concertation et le collège d'Urbanisme.

Dans son dernier mémoire, la partie adverse soutient que ce passage de la décision attaquée relatif à la terrasse du commerce voisin n'a pas pour objet de justifier la dérogation au règlement, mais simplement d'expliquer la finalité de la demande de terrasse couverte, en lien avec les besoins fonctionnels d'un établissement HoReCa. Elle affirme que la justification de la dérogation repose sur d'autres considérations : l'importance de la zone de recul, la configuration particulière de l'avenue de Tervueren, la présence d'obstacles visuels (tels que trottoirs, accès au métro, station de vélos et arrêt de bus) et l'absence d'atteinte à la façade classée.

Elle soutient que la motivation de l'acte attaqué est complète et structurée. Elle cite longuement le passage de la décision décrivant la nature de la dérogation et la manière dont celle-ci a été évaluée : l'installation est temporaire, composée de parois vitrées translucides et d'une toiture vitrée, démontée en période estivale pour redevenir une marquise ; la couverture de la zone de recul par des dalles de gazon et des bacs à plantes garantit son aspect verdoyant ; et le maintien des grilles en ferronnerie assure la lisibilité du bâtiment depuis l'espace public. Elle insiste sur le fait que l'acte prend soin d'apprécier l'intégration du projet au regard du contexte urbain et de la préservation des qualités architecturales du bien.

Elle réfute l'idée selon laquelle la motivation se limiterait à une référence à la terrasse voisine. Elle explique que cette mention n'est qu'un élément contextuel et non le fondement de la décision. Elle ajoute que la situation du commerce voisin n'a pas été utilisée pour établir une analogie juridique ou une justification par la comparaison, mais uniquement pour souligner qu'un tel aménagement est usuel dans

ce type d'activité. Elle précise qu'aucune volonté d'éviter une discrimination entre exploitants n'a guidé la décision.

Elle répond également au reproche selon lequel la commune aurait proposé une tente solaire suffisante, en soutenant que cette solution n'est pas adaptée aux besoins d'un commerce HoReCa en période hivernale. Elle affirme que la structure couverte, telle qu'autorisée, permet d'assurer la continuité de l'exploitation durant les mois froids, ce qui s'inscrit dans les objectifs du CoBAT relatifs au développement durable et à la satisfaction des besoins socio-économiques de la collectivité.

Dans son dernier mémoire, la partie intervenante soutient que le passage faisant référence à la terrasse couverte d'un commerce voisin ne constitue qu'une simple observation contextuelle, insérée dans une motivation beaucoup plus large, et ne saurait être isolée pour fonder une annulation. Elle affirme que le gouvernement a justifié de manière complète et circonstanciée la dérogation à la réglementation applicable en matière de zone de recul.

Elle souligne que, conformément à la jurisprudence du Conseil d'État, notamment l'arrêt n° 260.289 du 27 juin 2024, l'autorité délivrante dispose d'une marge d'appréciation pour accorder une dérogation, pour autant qu'elle démontre l'intérêt de celle-ci et qu'elle respecte les objectifs du règlement auquel il est dérogé. Elle soutient que l'acte attaqué respecte ces exigences, en exposant les raisons pour lesquelles la dérogation demeure compatible avec le bon aménagement des lieux et la préservation des qualités architecturales de l'immeuble.

Elle insiste sur plusieurs éléments précis mentionnés dans la décision : le caractère temporaire et saisonnier du patio, dont les parois vitrées latérales sont démontées en été ; la transparence des matériaux utilisés, garantissant la visibilité de la façade ; la bonne intégration architecturale de la structure par rapport aux immeubles voisins ; la couverture végétalisée du sol de la terrasse et la présence de bacs à plantes ; ainsi que le maintien des grilles d'origine en ferronnerie. Elle affirme que ces considérations démontrent que le projet respecte le cadre réglementaire tout en assurant un aménagement harmonieux et verdoyant de la zone de recul.

Elle réfute l'analyse de l'auditeur selon laquelle l'autorité aurait fondé sa décision sur la volonté d'éviter une discrimination avec le restaurant voisin « La Terrasse ». Elle soutient qu'aucun élément du dossier ne permet de tirer une telle conclusion et que la référence à ce voisin n'a qu'une fonction illustrative, visant à souligner la nécessité économique, pour les établissements HoReCa, de disposer d'un

espace couvert. Elle précise que le gouvernement n'a pas justifié la dérogation par comparaison avec une situation irrégulière, mais par une analyse autonome du projet au regard de son environnement urbain.

Elle met en avant les difficultés économiques propres au secteur de la restauration et invoque des données statistiques récentes pour démontrer la fragilité de ce type d'exploitation. Elle soutient que, pour son restaurant, la terrasse couverte est indispensable à la survie économique de l'activité, en raison de la taille limitée du local principal. Elle affirme que cette nécessité économique avait déjà été mentionnée dès le recours contre le refus communal et ne constitue donc pas une justification introduite *a posteriori*. Elle ajoute qu'un simple examen des plans montre que la terrasse permet d'augmenter de 50 % le nombre de couverts et d'assurer un équilibre financier stable, conformément aux objectifs du CoBAT relatifs au développement durable et à la satisfaction des besoins sociaux et économiques de la collectivité.

Elle rappelle enfin que la configuration actuelle du bâtiment ne crée pas une situation nouvelle, mais correspond à un usage ancien : une terrasse couverte de 3,5 mètres et une terrasse ouverte existaient déjà à cet endroit depuis 1966. Elle conclut que la dérogation accordée ne modifie pas fondamentalement l'équilibre urbanistique du site.

Dans son dernier mémoire, la partie requérante soutient, s'agissant de l'annexe en zone de recul, que l'autorité a injustement mis sur le même plan des éléments de l'espace public (comme un trottoir, une station de vélos ou un arrêt de bus) et des interventions affectant directement la façade de l'immeuble. Elle affirme que la comparaison de ces éléments extérieurs avec l'impact du patio est inadéquate car seule la façade de l'immeuble doit être protégée, indépendamment de son degré de visibilité depuis l'espace public. Elle souligne que cette justification revient à admettre qu'une saturation visuelle de l'espace public permettrait de tolérer la dégradation de façades protégées, ce qui priverait de portée l'article 29 du règlement général sur les bâtisses et la prescription 21 du PRAS.

Elle conteste l'argument tiré du caractère translucide et saisonnier du patio. Elle affirme que les différences entre la motivation du permis de 2019 et celle du permis attaqué en 2021 sont minimales et portent essentiellement sur le contexte urbain. Elle soutient que, hors de ces éléments contextuels, les justifications avancées sont identiques et restent insuffisantes pour démontrer que l'annexe ne porte pas atteinte aux qualités architecturales de la façade, telles que protégées par le règlement général sur les bâtisses. Elle considère que l'autorité ne démontre pas en quoi les

matériaux utilisés ou la prétendue réversibilité de la structure assureraient le maintien de la lisibilité architecturale.

Elle critique aussi le recours à des arguments économiques liés à la nécessité d'une terrasse couverte pour assurer la viabilité de l'établissement. Elle fait valoir que ces considérations ne figurent pas dans le recours initial ni dans l'acte attaqué, qu'elles ne sont étayées par aucun élément concret et qu'elles relèvent d'une tentative de justification *a posteriori*. Elle soutient que l'existence d'une terrasse voisine irrégulière ne saurait justifier une dérogation au règlement et qu'il n'est pas démontré qu'une simple tente solaire ne suffirait pas. Elle ajoute qu'aucun autre commerce de l'avenue ne dispose d'une terrasse comparable.

Elle maintient également que la réponse apportée par l'autorité aux avis de la commission de concertation, du collège d'Urbanisme et à la réclamation d'un voisin est insuffisante. Elle soutient que le Conseil d'État admet qu'une commune soulève un tel grief dès lors qu'il concerne l'aménagement de son territoire et qu'il pourrait influencer sur le sens de la décision attaquée. Elle fait valoir que, en l'espèce, si l'autorité avait pris en compte la réclamation, elle aurait pu refuser le projet ou imposer une terrasse réduite, plus conforme aux objectifs de préservation.

En ce qui concerne les installations techniques, elle conteste l'interprétation restrictive selon laquelle une buse d'extraction ne constitue pas un « local technique » au sens de l'article 11 du règlement général sur les bâtisses. Elle soutient que cette disposition vise à dissimuler l'ensemble des équipements techniques, y compris les souches, buses ou conduits, dans un étage spécifique ou dans la toiture. Elle soutient que la buse litigieuse, visible depuis l'espace public, aurait dû être intégrée dans un tel dispositif ou faire l'objet d'une dérogation motivée, ce qui n'a pas été le cas.

Elle soutient également que l'article 29 du règlement général sur les bâtisses est applicable à la buse, laquelle est implantée sur l'annexe arrière d'un immeuble repris à l'annexe 3 de ce règlement. Elle considère que la localisation de la buse à l'arrière du bâtiment ne saurait exclure l'application de cet article, qui vise l'immeuble dans son ensemble. Elle reproche à l'acte attaqué de ne pas avoir pris en compte cette exigence ni motivé le non-respect des prescriptions correspondantes.

Elle conteste en outre la pertinence du caisson de dissimulation imposé par l'autorité, en affirmant que celui-ci ne supprime pas l'impact visuel de la buse. Elle déplore l'absence de réponse à la critique du collège d'Urbanisme sur le volume

excessif du terminal de la buse et considère que le gouvernement n'a pas motivé ce point, ce qui constitue un défaut de motivation.

V.2. Appréciation

Le moyen invoque notamment une violation des articles 4, 6, § 1^{er}, 25, 29 et 30 du Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire. Par ailleurs, dans les développements de ce moyen, une méconnaissance de l'article 11 de ce règlement est également alléguée. Il n'est pas possible d'examiner les griefs pris de la violation des articles 2, 3, 153, § 2, 174, alinéa 3, et 188, alinéas 2 et 3, du CoBAT et des articles 3, § 1^{er}, et 11 du Titre I^{er} du RRU indépendamment de ceux pris de la violation des articles précités du règlement général sur les bâtisses.

Lorsque le projet de règlement a été soumis pour avis à la section de législation, il comprenait notamment les dispositions suivantes :

« [...] »

Article 5 [devenu l'article 4 du règlement] : Continuité des alignements

Les constructions doivent être édifiées sur l'alignement ou le cas échéant sur le front de bâtisse imposé en recul. Elles ne peuvent laisser aucun espace non construit entre mitoyens, nonobstant l'article 9 alinéa 3.

[...]

Article 7 [devenu l'article 6 du règlement] : Limite arrière de construction

§ 1. Le terrain qui peut être couvert par la construction, en ce compris les annexes, est limité

a) du côté de la voie publique, par l'alignement de celle-ci ou, le cas échéant, par le front de bâtisse imposé en recul ;

b) du côté opposé à la voie publique, par une parallèle à la limite précédente, tracée à une distance de celle-ci égale aux 3/4 de la profondeur moyenne de la parcelle, sans que cette distance puisse dépasser 15 mètres, ou 20 mètres pour les rez-de-chaussée commerciaux des voiries reprises dans la liste ci-après : [place Jourdan – avenue d'Auderghem – place Saint-Pierre – avenue des Celtes – rue des Tongres – chaussée de Louvain – rue Archimède – rue Stévin des numéros 110 à 170 – rue Franklin des numéros 2 à 46].

Ces dispositions sont illustrées par les figures 1 à 7.

§ 2. Dans tous les cas, la distance moyenne entre la façade arrière de la construction, annexes comprises, et le fond de la parcelle ne peut être inférieure à 3 mètres. Ces dispositions sont illustrées par les figures 8 à 10.

§ 3. Les rez-de-chaussée existants qui ne répondraient pas aux conditions fixées ci-avant ne peuvent subir que des travaux de conservation et d'entretien.

§ 4. Tout volume bâti compris entre les 15 et 20 mètres doit faire l'objet de mesures particulières de publicité.

[...]

Article 11 : Gabarit de hauteur

§ 1. Les constructions doivent se conformer au gabarit de hauteur déterminé par les profils annexés au présent règlement (annexe 2).

§ 2. L'étage éventuellement autorisé en retrait doit être établi au moins 2,5 mètres du nu des façades avant et arrière. Il ne peut dépasser la hauteur autorisée pour les autres étages.

§ 3. Les locaux techniques (machineries d'ascenseurs, groupes de ventilation ou de chauffe, souches de cheminées, ...) doivent répondre aux exigences suivantes :

a) dans le cas de toiture à deux versants, ils doivent être intégrés dans le volume de la toiture ;

b) dans le cas de toit plat sans étage en retrait, ils peuvent être intégrés dans un étage technique compté en plus du gabarit prescrit conformément à la circulaire ministérielle du 5 août 1965 modifiée le 6 mars 1967 ;

c) dans le cas de toit plat avec étage en retrait, ils peuvent être intégrés dans un étage technique compté en plus du gabarit prescrit, conformément à la circulaire ministérielle citée ci-avant, bien que dans ce cas, les reculs soient comptés par rapport aux murs de l'étage en retrait.

§ 4. Par dérogation, les transformations affectant des constructions existantes dépassant le gabarit prescrit ne nécessitent pas la démolition des étages excédentaires.

[...]

Article 25 : Zones de recul

Les zones de recul éventuelles doivent être traitées en jardinet et présenter un aspect verdoyant. Elles doivent être régulièrement entretenues. Elles ne peuvent être transformées en place de stationnement ou être recouvertes de matériaux imperméables, sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et garages.

Par ailleurs, elles doivent être clôturées le long de l'alignement et des limites mitoyennes par une grille ajourée en métal peint reposant sur un soubassement en pierre bleue ou en maçonnerie rejointoyée dont la hauteur totale soubassement compris ne peut pas dépasser 2 mètres, le tout présentant un aspect esthétique laissé à l'appréciation du Collège des Bourgmestre et Échevins.

Ce dernier peut, en fonction des conditions locales, autoriser que la hauteur maximale soit dépassée pour permettre un raccord harmonieux avec les clôtures voisines.

[...]

Article 29 : Principes de protection

§ 1. Les immeubles à protéger sont repris dans une liste en annexe 3 ainsi que sur les profils de gabarits (annexe 2). Ils sont répartis en trois classes :

§ 2. La classe 1 reprend des immeubles de qualité architecturale exceptionnelle. Ils sont protégés par les dispositions suivantes :

- a) toutes les demandes de permis portant sur ces immeubles doivent respecter scrupuleusement les façades et les toitures dans toutes leurs dispositions ;
- b) ces demandes de permis doivent obligatoirement être soumises à la Commission de Concertation et à la Commission Royale des Monuments et des Sites ;
- c) Ces immeubles ne peuvent en aucun cas être le support ni être masqués par une quelconque enseigne ou dispositif publicitaire.

§ 3. La classe 2 reprend des immeubles de grande qualité architecturale. Ils peuvent faire l'objet de transformations mineures telles que surhausse de gabarit ou transformations du rez-de-chaussée, mais les caractéristiques générales du bâtiment doivent être préservées. Les demandes de permis portant sur ces immeubles doivent être soumises à la Commission de Concertation.

§ 4. La classe 3 reprend des immeubles présentant des qualités architecturales intéressantes. Le Collège des Bourgmestre et Échevins doit, dans la délivrance des permis portant sur ces immeubles, s'efforcer de préserver les façades et les toitures.

[...]

Article 30 : Entrée en vigueur

Ce règlement entrera en vigueur le dixième jour après celui de sa publication au *Moniteur belge* ».

Dans son avis L. 20.237/9 du 30 janvier 1991, donné au sujet du projet d'arrêté de l'Exécutif approuvant le règlement précité, la section de législation a fait notamment les observations suivantes :

- « 3. S'il appartient à l'Exécutif d'établir, conformément à l'article 59 de la loi du 29 mars 1962 [organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme], un règlement général sur les bâtisses applicable à des parties du territoire régional, encore faut-il que ce règlement présente un caractère de généralité prévu par la loi¹. Ce règlement ne peut, par le caractère trop détaillé des règles qu'il contient, priver les communes du pouvoir qu'elles tiennent de l'article 60 de ladite loi, d'édicter des règlements sur les bâtisses et de compléter les prescriptions des règlements généraux. En l'espèce, on relève que l'article 11, § 1^{er}, et l'annexe II du projet énoncent des règles à ce point précises que l'auteur de ce projet en vient à empiéter sur les compétences des communes. Ces dispositions prescrivent, en effet, les gabarits de hauteur de chaque immeuble compris dans la zone à laquelle s'applique le règlement en projet. Ainsi encore, l'article 29 prévoit des règles de protection

¹ Lors des travaux préparatoires de la loi du 29 mars 1962, pour justifier le rejet d'un amendement tendant à supprimer le pouvoir attribué au Roi d'édicter des règlements généraux sur les bâtisses, au nom du péril que ce pouvoir ferait courir à l'autonomie communale, le Ministre des Travaux publics a déclaré ce qui suit : "En fait le pouvoir attribué au Roi consistera à établir des règles fort générales, et il ne peut être question d'un emploi abusif de ce pouvoir" (*Pasin.*, 1962, p. 437; voir aussi p. 468).

spécifique d'immeubles déterminés, désignés à l'annexe III, considérés comme étant de qualité architecturale remarquable.

Le Conseil d'État, à l'occasion d'autres dispositions du projet, devra faire la même observation.

[...]

Article 5.

Dans la deuxième phrase, il est proposé d'écrire "entre elles" au lieu de "entre mitoyens".

Pour ce qui est de la référence à l'article 9, alinéa 3, il y a lieu de se reporter à l'observation qui est faite ci-après à propos de cette disposition.

Article 7.

1. Dans le texte français, il faut écrire "1^{er}" et non "1" ⁽²⁾. À ce paragraphe, à l'alinéa 1^{er}, les subdivisions doivent se faire par 1^o et 2^o, et non par a et b ⁽³⁾.

La disposition figurant au paragraphe 4 doit être rattachée à celle figurant au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er} : les mesures particulières de publicité prévues par le paragraphe 4 concernent en effet l'hypothèse où une demande de permis de bâtir est introduite pour un rez-de-chaussée commercial visé au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, et où il est demandé que la distance de 15 mètres soit portée à 20 mètres. Pour la clarté de la présentation, le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, devrait être scindé en deux alinéas rédigés comme suit :

"1^{er}. Le terrain ... est limité :

1^o (comme a) ;

2^o du côté opposé à la voie publique ... sans que cette distance ne puisse dépasser 15 mètres. À condition que la demande de permis de bâtir soit soumise aux mesures particulières de publicité prévues par l'arrêté royal du 5 novembre 1979 déterminant, pour la Région bruxelloise, les mesures particulières de publicité applicables à certaines demandes de permis de bâtir et de lotir et créant, pour chacune des communes de la Région bruxelloise, une commission de concertation en matière d'aménagement local, la distance de 15 mètres visée à l'alinéa 1^{er}, 2^o, est portée à 20 mètres pour les rez-de-chaussée commerciaux situés le long des voiries suivantes : place Jourdan, avenue d'Auderghem, ... (la suite comme au projet)".

2. L'Exécutif devra indiquer le numéro de l'annexe dans laquelle s'insèrent les figures illustrant les dispositions de l'article 7. Il conviendra également que les figures correspondent aux règles contenues dans ledit article.

La même observation vaut pour les articles 8, § 1^{er} et § 2, 14, § 1^{er}, et 26, alinéa 1^{er}.

3. Le paragraphe 3 se borne à confirmer la règle contenue à l'article 4, alinéa 1^{er}. Il doit donc être omis.

² La même observation vaut pour les articles 14 et 29.

³ La même observation vaut pour les articles 8, § 2, 11, § 3, 14, § 1^{er}, 15, alinéa 1^{er}, 16, 24 et 29, § 2.

Article 11.

Il appartiendra à l'Exécutif de revoir l'article en fonction de l'observation générale n° 3. En tout cas, la référence à une circulaire ministérielle ne peut être admise.

[...]

Art. 29.

Il est fait référence à l'observation générale n° 3. Par ailleurs, l'objet de l'article est de protéger des immeubles en raison de leur qualité architecturale. Ces immeubles sont désignés individuellement en annexe. L'Exécutif ne tire pas de l'article 59 de la loi du 29 mars 1962 le pouvoir d'établir le principe et les modalités de cette protection en recourant, notamment, à une forme de classement de ces immeubles.

Pour ces deux raisons, l'article 29 doit être omis, de même évidemment que l'annexe III.

Article 30.

Cet article, qui confirme la règle de droit commun, doit être omis. ».

L'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 février 1992 portant règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire n'a été publié intégralement au *Moniteur belge* que le 29 avril 2008.

L'article 4 de ce règlement dispose comme suit :

« Continuité des alignements. Les constructions doivent être édifiées sur l'alignement ou le cas échéant sur le front de bâtisse imposé en recul. Elles ne peuvent laisser aucun espace non construit entre mitoyens, sans préjudice de l'article 8, alinéa 3 ».

L'article 6, § 1^{er}, de ce règlement dispose comme suit :

« Limite arrière de construction

Art. 6. § 1^{er}. Le terrain qui peut être couvert par la construction, en ce compris les annexes, est limité :

1° du côté de la voie publique, par l'alignement de celle-ci ou, le cas échéant, par le front de bâtisse imposé en recul ;

2° du côté opposé à la voie publique, par une parallèle à la limite précédente, tracée à une distance de celle-ci égale aux 3/4 de la profondeur moyenne de la parcelle, sans que cette distance puisse dépasser 15 mètres.

En ce qui concerne les étages, les circonstances locales peuvent imposer une réduction de cette profondeur maximum de 15 mètres. Ces dispositions sont illustrées par les figures 1 à 7 en annexe 1.

À condition que la demande de permis de bâtir soit soumise aux mesures particulières de publicité prévues par l'arrêté royal du 5 novembre 1979, la distance de 15 mètres visée à l'alinéa 1^{er}, 2^o, peut être portée à 28 mètres pour les rez-de-chaussée commerciaux situés le long des voiries suivantes : [place Jourdan – avenue d'Auderghem – place Saint-Pierre – avenue des Celtes – rue des Tongres – chaussée de Louvain]. ».

L'article 11 de ce règlement dispose comme suit :

« Locaux techniques

Art. 11. § 1^{er}. Les locaux techniques (machineries d'ascenseurs, groupes de ventilation ou de chauffe, souches de cheminées...) doivent répondre aux exigences suivantes :

1^o dans le cas de toiture à deux versants, ils doivent être intégrés dans le volume de la toiture ;

2^o dans le cas de toit plat sans étage en retrait, ils doivent être intégrés dans un étage technique compté en plus du gabarit prescrit ;

3^o dans le cas de toit plat avec étage en retrait, ils doivent être intégrés dans un étage technique compté en plus du gabarit prescrit.

§ 2. Les étages techniques doivent dissimuler toutes les superstructures (cheminées, bouches d'aération, etc.). Ils ne peuvent dépasser la hauteur d'un étage normal et doivent être réalisés avec les mêmes matériaux de parement qu'en façade.

Les étages techniques sans étage en retrait doivent être établis :

- en recul de 4 mètres au moins par rapport au nu de la façade avant,
- en recul de 3 mètres au moins par rapport au nu de la façade arrière, en recul de 4 mètres au moins par rapport au nu de la ou des façades latérales pour les bâtiments d'about ou les bâtiments qui ne sont pas construits entre 2 mitoyens.

Les étages techniques avec étage en retrait doivent être établis :

- en recul de 3 mètres au moins par rapport au nu du mur avant de l'étage en retrait ;
- en recul de 2 mètres au moins par rapport au nu du mur arrière de l'étage en retrait ;
- en recul de 3 mètres au moins par rapport au nu de la ou des murs latéraux de l'étage en retrait pour les bâtiments d'about ou les bâtiments qui ne sont pas construits entre deux mitoyens. ».

L'article 25 de ce règlement dispose comme suit :

« Zones de recul

Art. 25. Les zones de recul doivent être aménagées en jardinet et présenter un aspect verdoyant. Elles doivent être régulièrement entretenues. Elles ne peuvent être transformées en place de stationnement ni être recouvertes de matériaux imperméables, sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et garages.

Aucune enseigne ni aucun dispositif publicitaire ne peut être placé dans les zones de recul.

Par ailleurs, elles doivent être clôturées le long de l'alignement et à la limite des parcelles par une grille ajourée en métal peint reposant sur un soubassement en pierre bleue ou en maçonnerie rejointoyée dont la hauteur totale, en ce compris le soubassement, ne peut pas dépasser 2 mètres.

Un dépassement de la hauteur maximale visée à l'alinéa 3 peut être autorisé en vue d'assurer l'harmonie avec les clôtures voisines ».

Les articles 29 et 30 de ce règlement disposent comme suit :

« Principes de protection

Art. 29. Les immeubles à protéger sont repris dans une liste en annexe 3. Ils sont répartis en trois classes :

La classe 1 reprend des immeubles de qualité architecturale exceptionnelle. Ils sont protégés par les dispositions suivantes :

1° toutes les demandes de permis portant sur ces immeubles doivent respecter scrupuleusement les façades et les toitures dans toutes leurs dispositions ;

2° ces demandes de permis doivent obligatoirement être soumises à la Commission de Concertation et à la Commission Royale des Monuments et des Sites ;

3° ces immeubles ne peuvent en aucun cas être le support ni être masqués par une quelconque enseigne ou dispositif publicitaire.

La classe 2 reprend des immeubles de grande qualité architecturale.

Ils peuvent faire l'objet de transformations mineures telles que surhausse de gabarit ou transformations du rez-de-chaussée, mais les caractéristiques générales du bâtiment doivent être préservées. Les demandes de permis portant sur ces immeubles doivent être soumises à la Commission de Concertation.

La classe 3 reprend des immeubles présentant des qualités architecturales intéressantes. L'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis doit, dans la délivrance des permis portant sur ces immeubles, veiller à préserver les façades et les toitures.

CHAPITRE V. – Dispositions diverses

Dérogations

Art. 30. À titre exceptionnel, des dérogations au présent règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis et ce à condition qu'elles soient motivées par des préoccupations de bon aménagement des lieux et d'intégration architecturale et urbanistique harmonieuse.

Ces dérogations sont soumises aux mesures particulières de publicité prévues par l'arrêté royal du 5 novembre 1979. ».

Si l'article 11 du règlement général précité a été légèrement remanié pour ne plus faire référence à une circulaire, la règle prévue au paragraphe 2, selon laquelle les étages techniques doivent dissimuler toutes les superstructures, ne figurait pas dans le projet soumis à la section de législation et n'est pas destinée à répondre à l'observation générale n° 3 au sujet du caractère trop détaillé du règlement puisqu'elle ajoute encore une exigence supplémentaire. L'article 3, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État impose, hors les cas d'urgence spécialement motivés, la consultation de la section de législation sur toutes les dispositions de nature réglementaire. Toute irrégularité commise à cet égard peut être invoquée et doit même, au besoin, être soulevée d'office par le Conseil d'État et entraîner le refus d'application du règlement en application de l'article 159 de la Constitution.

Par ailleurs, l'article 29 et l'annexe 3 du règlement général n'ont pas été omis comme l'a suggéré la section de législation et les critiques émises par cette dernière au sujet de la compétence de l'auteur de ce règlement au regard de l'article 59 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme qui est censée constituer son fondement légal demeurent. L'absence de fondement juridique d'un acte administratif relève de l'ordre public et peut également être soulevée d'office par le Conseil d'État.

L'article 30 du règlement constitue une règle qui tend à restreindre le pouvoir de dérogation attribué par le CoBAT lui-même et qui ne figurait pas non plus dans le projet soumis à la section de législation. Il s'expose par conséquent aux mêmes vices relevant de l'ordre public que les deux dispositions précédentes.

La question de la légalité de ce règlement n'ayant pas été examinée par l'auditeur, il convient de rouvrir les débats afin de lui permettre d'analyser cette question ainsi que les conséquences d'une éventuelle illégalité de ce règlement sur la recevabilité et le fondement du moyen.

Par ailleurs, la partie requérante a estimé qu'une tente solaire était suffisante pour protéger les clients installés sur la terrasse tandis que, sur recours, la partie adverse a jugé qu'une couverture partielle de la terrasse était préférable. L'autorité de recours n'est pas tenue de réfuter, point par point, les motifs qui sont à la base de la décision qu'elle réforme pourvu que la motivation de cet acte permette à la partie requérante de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité de recours ne partage pas l'appréciation de la première autorité quant à l'opportunité d'accorder le permis d'urbanisme demandé.

Ces raisons sont exprimées par le motif selon lequel « le commerce de même nature situé à droite du projet présente également une terrasse couverte nécessaire à son exploitation ». Ce motif n'est pas erroné en fait puisqu'il n'est pas contesté que l'immeuble voisin situé avenue des Celtes n° 1 dispose d'une terrasse entièrement couverte qui a d'ailleurs donné son nom au restaurant qu'il abrite.

Si la partie requérante indique que la structure actuelle qui recouvre le jardin avant de cet immeuble n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme, que le propriétaire a été informé plusieurs fois du caractère irrégulier de la couverture placée et qu'un courrier officiel lui a été adressé, elle ne produit pas ce courrier et n'indique pas qu'un procès-verbal d'infraction aurait été dressé. En l'absence d'un tel procès-verbal, l'existence et la nature de l'infraction ne peuvent être présumées et la situation urbanistique de la terrasse de cet établissement doit être éclaircie afin de pouvoir statuer en connaissance de cause.

Il y a en conséquence lieu de rouvrir les débats afin de permettre à l'auditeur de poursuivre l'instruction du recours.

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

Article 1^{er}.

Les débats sont rouverts.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé, à Bruxelles, le 24 octobre 2025, par la XV^e chambre du
Conseil d'État, composée de :

Marc Joassart,
Élisabeth Willemart,
Joëlle Sautois,
Frédéric Quintin,

conseiller d'État, président f.f.,
conseillère d'État,
conseillère d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Frédéric Quintin

Marc Joassart